

## **ÍNDICE**

- 1. Consideraciones Sindicales sobre la Ley.....3**
- 2. Posición inicial de UGT Andalucía.....9**
- 3. Aspectos Fundamentales de la Ley.....19**
- 4. Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía.....27**
- 5. Aportaciones de UGT Andalucía.....69**
- 6. Valoración Sindical.....85**



# **1. Consideraciones Sindicales sobre la Ley**



## **1. CONSIDERACIONES SINDICALES**

### **SOBRE LA LEY**

Cuando en diciembre de 2007, la Unión General de Trabajadores de Andalucía firmaba el Pacto Andaluz por la Vivienda, establecíamos, por escrito, el compromiso de nuestro Sindicato de participar activamente en el diseño y elaboración de la política autonómica de vivienda.

En este sentido, establecimos como objetivos básicos de todas las actuaciones a emprender por UGT Andalucía dos cuestiones:

- Dar solución a los problemas de acceso y a las necesidades de vivienda de los trabajadores andaluces que no cuentan con recursos económicos suficientes para acceder a una vivienda en el mercado libre
- Contribuir a reactivar el sector de la construcción residencial, uno de los principales motores de la economía andaluza durante los últimos años.

Para el logro de estos dos objetivos establecimos la necesidad de llevar a cabo dos instrumentos fundamentales: el Plan Concertado de Vivienda y Suelo y la Ley del Derecho a la Vivienda.

El Plan Concertado ya fue aprobado el pasado verano y en el se incluyen las principales actuaciones a llevar a cabo en Andalucía en materia de vivienda protegida.

En cuanto a la Ley, acabamos de finalizar en la Mesa de la Vivienda del VI Acuerdo de Concertación Social de Andalucía, la redacción del Anteproyecto de Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Una vez más, nuestro Sindicato, de forma conjunta con CCOO-Andalucía, ha participado muy activamente en el proceso de elaboración del citado Anteproyecto presentando tanto una propuesta inicial como un elaborado documento de aportaciones y consideraciones sindicales.

Una vez que el texto definitivo del Anteproyecto de Ley ha sido acordado en la Mesa de Concertación

Social, ya solo falta que el Consejo Económico y Social elabore su informe, que aunque previo al Parlamento, no es vinculante, y a que, definitivamente, el texto supere el trámite parlamentario para la aprobación definitiva de la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

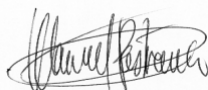
Por lo tanto, el texto que os incluimos en este documento es el que ha salido de la Mesa de Concertación Social y en el que nuestro Sindicato ha participado activamente en su redacción.

Sin lugar a dudas, la futura Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía va a convertirse en un nuevo logro de la clase trabajadora. Un logro especialmente importante si tenemos en cuenta la dificultad del momento en el que nos encontramos, inmersos en una nueva crisis del sistema capitalista que, una vez más, vuelve a cebarse con los trabajadores.

Es precisamente en estos momentos, cuando algunos intentan pisotear los derechos de los trabajadores proponiendo el abaratamiento de los despidos, llevando a cabo despidos masivos, o pidiendo la reducción de los salarios y del poder adquisitivo de los trabajadores,

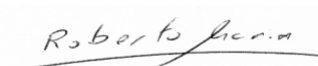
cuando, más que nunca, tenemos que intensificar nuestra acción sindical diaria y demostrarle a la patronal andaluza que no vamos a permitir ni un solo retroceso en los derechos de los trabajadores porque no somos nosotros los culpables de la crisis.

En este sentido, la participación de UGT Andalucía en la elaboración de esta nueva Ley no hace más que poner de manifiesto la firmeza del compromiso de nuestro Sindicato con la defensa de los derechos e intereses de los trabajadores andaluces.



**Manuel Pastrana Casado**

*Secretario General UGT-A*



**Roberto Marín Acevedo**

*Sec. Análisis Económico y  
Coordinación Técnica de UGT-A*



## **2. Posición inicial de UGT Andalucía**



## **2. POSICIÓN INICIAL DE UGT ANDALUCÍA**

*En este apartado se incluyen las cuestiones que, desde antes incluso que la propia Junta de Andalucía dispusiera de un primer borrador, nuestro Sindicato consideraba que tenían que ser elementos imprescindibles de la Ley.*

Desde la Unión General de Trabajadores de Andalucía, concedora de la iniciativa de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de elaborar una Ley de derecho a la vivienda, y sin conocer aún propuesta alguna, apuntábamos ya algunas reflexiones y cuestiones que debe contemplar la futura ‘Ley de derecho a la vivienda’:

- Para UGT Andalucía, una ‘Ley andaluza de derecho a la vivienda’ debe dar cumplimiento al derecho constitucional del artículo 47 y al artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía. Ha de ser el instrumento legal para garantizar y asegurar el derecho a la vivienda digna y adecuada así como

facilitar la ejecución, por parte de los ciudadanos, del resto de derechos sociales.

- Una de las cuestiones más importante que debe recoger el futuro texto legal es que los ciudadanos pasen a convertirse en el elemento fundamental de la política de vivienda. De esta manera, con la entrada en vigor de esta nueva iniciativa, tanto los planes autonómicos y locales de vivienda, como el resto de instrumentos pertenecientes al planeamiento urbanístico, deberán tener un objetivo claro y específico, dar respuesta a las necesidades de la población en esta materia.
- Los poderes públicos andaluces están obligados, por el Estatuto de Autonomía, a la promoción pública de la vivienda y son titulares de este derecho constitucional y estatutario”... todas las personas con vecindad administrativa en Andalucía...” art. 12 EA). Las políticas de los poderes públicos andaluces han de orientarse, por mandato estatutarios (art. 37) a garantizar y asegurar el ejercicio de los derechos reconocidos en el capítulo

que regula los derechos sociales, deberes y políticas públicas, entre los que se encuentra la vivienda.

- UGT Andalucía entiende la política de la vivienda como una actividad pública de fomento de las Administraciones, que deben planificar y programar actuaciones en materia de vivienda para la plena efectividad del derecho a favor de las personas que se encuentran con necesidad de vivienda y dificultades de acceso para acceder a la vivienda libre .
- La ‘Ley de derecho a la vivienda’ ha de regular el derecho real y efectivo a una vivienda digna y adecuada a todas aquellas personas que tiene dificultades de acceso a una vivienda en el mercado libre. La finalidad principal de la Ley debe de ser la efectividad del derecho.
- Así mismo, el objeto de la ‘Ley de derecho a la vivienda’ ha de ser regular el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna que sea adecuada a las distintas etapas de la vida de cada cual, a la situación familiar, económica y social y a

la capacidad funcional. Y la garantía del derecho a una vivienda digna debe articularse en distintos niveles, según las circunstancias económicas, personales, familiares y sociales de los solicitantes.

- El esfuerzo económico máximo para el acceso a la vivienda, un tercio de los ingresos en caso de adquisición y un cuarto de los mismos para el alquiler, ha de quedar constituido como una garantía más de este derecho.
- Otra cuestión fundamental para nuestro Sindicato es que la futura Ley debe contemplar entre sus objetivos, de forma expresa, la puesta en marcha de actuaciones dirigidas a erradicar la infravivienda en Andalucía, de forma que todos los ciudadanos puedan disponer de una vivienda digna.
- Igualmente, consideramos necesario que la Ley se convierta en una apuesta clara por la calidad de la vivienda protegida. En este sentido, el desarrollo reglamentario de la Ley deberá establecer un procedimiento claro y estricto para comprobar el

cumplimiento de todos los criterios de calidad establecidos.

- La futura ‘Ley de derecho a la vivienda’ ha de establecer el régimen jurídico, las condiciones de adjudicación, la gestión y control de las viviendas protegidas, así como un conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos y privados en el sector de la vivienda para garantizar el derecho a una vivienda digna.
- Así mismo, La ‘Ley de derecho a la vivienda en Andalucía’, ha de regular el derecho de los ciudadanos y ciudadanas a exigir a los poderes públicos el efectivo cumplimiento del derecho a la vivienda.
- Por otra parte, consideramos que la Ley debe establecer la obligación a la Administración Autónoma de elaborar, de forma concertada con los agentes sociales y económicos más representativos en Andalucía, Planes Regionales de Vivienda y Suelo que establezcan las diferentes tipos de actuaciones en materia de vivienda protegida, así

como una cuantificación de las mismas y una memoria detallada sobre la dotación financiera necesaria para la ejecución de las mismas.

- En el mismo sentido, es necesario que el texto legal recoja la obligación, por parte de los Ayuntamientos, de elaborar Planes Municipales de Vivienda en colaboración con los agentes sociales y económicos más representativos en Andalucía. Dichos Planes debes incluir la cuantificación y la localización de las distintas viviendas protegidas a construir en cada municipio en función de un estudio previo de necesidades.
- UGT Andalucía considera importante la creación de los “Registros de Solicitantes de Vivienda Protegida” en cada municipio, de carácter público, cuya inscripción sea obligatoria para acceder a una vivienda protegida en sus distintas tipologías y modalidades de uso. Así también, La Ley deberá determinar los criterios de funcionamiento de estos Registros.



- Entendemos que un Registro de esas características servirá para conocer las necesidades de vivienda que hay en los municipios, los perfiles de sus solicitantes, facilitará programaciones de viviendas protegidas ajustadas a la demanda social existente... además, proporcionará mayor transparencia y control en la gestión de las políticas de vivienda.

En definitiva, desde nuestro Sindicatos estamos convencidos de que la entrada en vigor de esta nueva Ley, así como su posterior desarrollo reglamentario, debe suponer un nuevo paso para la consecución del que debe ser el fin último de toda política de vivienda: lograr que todos los ciudadanos tengan acceso a una vivienda digna, de calidad y adecuada a sus necesidades y a las de sus familias.



## **3. Aspectos Fundamentales de la Ley**



## **2. ASPECTOS FUNDAMENTALES DE LA LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA**

*En el presente apartado se exponen, de forma esquemática, algunos de los aspectos más importantes de la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía.*

- **Objeto de la Ley:** el objeto fundamental de la Ley es el de desarrollar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada.
- **Titulares del derecho:** son titulares de los derechos contemplados en la Ley todas las personas físicas con vecindad administrativa en Andalucía, sin que en el ejercicio de tal derecho puedan sufrir discriminación de ningún tipo.
- **Vivienda digna y adecuada:** la Ley entiende por vivienda digna y adecuada una edificación fija y habitable, una finca independiente, accesible, que incorpore parámetros de sostenibilidad y eficiencia y que cumpla los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

- **Actuaciones de las AAPP:** la totalidad de las actuaciones contempladas en la Ley se dirigirán a hacer efectivo el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, de promoción libre para las personas que tengan recursos económicos suficientes y a través de la vivienda protegida para las que no.
- **Obligación de las AAPP:** las Administraciones Públicas andaluzas están obligadas a hacer efectivo el ejercicio del derecho a la vivienda a las personas que cumplan los siguientes requisitos:
  - Tres años de vecindad administrativa en algún municipio
  - Carecer de unos ingresos económicos que le permitan acceder al mercado libre en el correspondiente municipio
  - No ser titulares de otra vivienda
  - Poder de llevar una vida económica independiente
  - Estar inscrito en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas

- **Esfuerzo económico:** la Ley establece la obligación de que los Planes Autonómicos de Vivienda establecerán ayudas económicas que aseguren que las familias no tengan que destinar al pago de sus viviendas más de un tercio de sus ingresos, en el caso de compra, o de un cuarto de los mismos si el acceso es en alquiler.
- **Marco general de participación sindical:** en la Ley se establece que la Junta de Andalucía contribuye a hacer efectivo el derecho a la vivienda concertando con los agentes sociales y económicos más representativos de la Comunidad Autónoma y colaborando con las asociaciones profesionales, vecinales y de consumidores de ámbito andaluz.
- **Planes de vivienda y suelo:** Las AAPP autonómica y local tendrán que elaborar, por mandato legal, sus correspondientes planes de vivienda y suelo. La elaboración de los planes se concertará con los agentes económicos y sociales más representativos de Andalucía y se fomentará la participación de las asociaciones profesionales, vecinales y de consumidores.

- **Contenido mínimo de los Planes Autonómicos:** los planes de vivienda y suelo a elaborar por la Junta de Andalucía contendrán, al menos, los siguientes elementos:
  - Análisis y evolución del sector de la vivienda
  - Objetivos y prioridades en materia de vivienda protegida
  - Las distintas actuaciones en materia de vivienda protegida, suelo y rehabilitación
  - Previsión de financiación y modalidades de ayudas económicas
  - Condiciones de acceso a las actuaciones protegidas
  - Medidas complementarias para alcanzar los objetivos contemplados
  - Medidas para el seguimiento y aplicación del Plan
  
- **Contenido mínimo de los Planes Municipales:** los planes municipales de vivienda elaborados por los



Ayuntamientos andaluces tendrán los siguientes contenidos mínimos:

- Determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes
  - Propuestas de viviendas promoción pública y su localización
  - Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios
  - Propuesta de actuaciones para fomentar la conservación y la rehabilitación
  - Medidas para la eliminación de la infravivienda
  - Procedimientos de adjudicación de vivienda
  - Medidas para el seguimiento y evaluación del plan
  - Restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada
- 
- **Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida:** se convierten en el instrumento básico para la determinación de las personas solicitantes de vivienda protegida. Los

Ayuntamientos están obligados a mantenerlo de manera permanente.

- **Protección jurisdiccional de los derechos:**
  - Los titulares del derecho con recursos económicos limitados y sin posibilidad de acceder al mercado libre podrán exigir de las AAPP el cumplimiento de las obligaciones derivadas del derecho a una vivienda digna ya adecuada en los términos establecidos en la Ley
  - Los titulares del derecho podrán reclamar, pasados dos años, a los Ayuntamientos el cumplimiento del deber de promover activamente la ejecución del plan municipal

## **4. Anteproyecto de Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía**



#### **4. ANTEPROYECTO DE LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA**

*A continuación se expone el texto íntegro del  
Anteproyecto de Ley del Derecho a la Vivienda  
elaborado en el seno de la Mesa de la Vivienda del VI  
Acuerdo de Concertación Social de Andalucía.*

#### **ANTEPROYECTO DE LEY REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA**

#### **EXPOSICION DE MOTIVOS**

#### **I**

El artículo 47 de la Constitución española reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Para hacer efectivo este derecho, la Constitución encarga a los poderes públicos la tarea de promover las condiciones y aprobar las normas que resulten necesarias, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

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

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

En este marco, el Estatuto de Autonomía concreta el deber constitucional dirigido a los poderes públicos consistente en “promover las condiciones necesarias”

para la eficacia del derecho a la vivienda, a la vez que potencia su contenido prestacional y lo liga con el principio de igualdad en el acceso a la vivienda. Así, el artículo 25 del Estatuto recoge el deber de los poderes públicos de realizar promoción pública de vivienda y el de establecer un régimen de ayudas para hacer efectivo el derecho; junto a ello, el Punto 22 del Apartado 1º del artículo 37, establece como principio rector de las políticas públicas la promoción de vivienda protegida para las personas que se encuentren dentro de los colectivos más necesitados.

De manera paralela, el Estatuto de Autonomía sustancia el deber constitucional consistente en el “establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho” en el doble mandato dirigido al legislador andaluz de regular el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad y el de establecer las correspondientes ayudas a tal fin.

La igualdad sustancial y efectiva se convierte de este modo en el eje central de la orientación establecida por el Estatuto de Autonomía a la hora de consagrar el derecho a la vivienda, el cual se configura como base

necesaria para el pleno desarrollo de los derechos constitucionales y estatutarios.

Finalmente, para asegurar la realización del derecho a la vivienda como derecho social, se ha previsto en el Estatuto de Autonomía un sistema general de garantías, que obligan al Parlamento andaluz a aprobar las correspondientes leyes de desarrollo que incluyan las prestaciones vinculadas para su ejercicio, a la vez que expresamente se establece la protección jurisdiccional ante los actos de los poderes públicos de la Comunidad Autónoma que vulneren el ejercicio de tal derecho.

## II

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



La norma surge del título competencial establecido en el artículo 148.1,3º de la Constitución, y en su ejercicio se respetan los títulos del Estado fijados por los apartados 1º y 18º del párrafo 1º del artículo 149 y en el apartado 3º del artículo 148.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía refuerza, para los ciudadanos andaluces, el derecho a la vivienda del artículo 47 de la Constitución en su artículo 25, mediante el establecimiento de un deber de necesaria intervención por los poderes públicos. Los instrumentos necesarios para la aprobación del presente marco legal se detallan en el artículo 56 del Estatuto, en el que se configuran como títulos específicos, la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, así como en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Cabe indicar que la presente Ley cumple las condiciones genéricas que para la efectividad de los derechos estatutarios ha marcado la Sentencia 247/2007, de 12 de diciembre, del Tribunal Constitucional.

### III

La presente Ley regula el conjunto de derechos y deberes de sus titulares, así como las actuaciones que, para hacer efectivos los mismos, corresponden a las Administraciones Públicas Andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en este ámbito sectorial, creando un marco legal que habrá de ser desarrollado por vía reglamentaria, por ser éste el nivel normativo apropiado en atención al carácter técnico de las medidas a desarrollar y al carácter siempre cambiante del supuesto de hecho.

La Ley se estructura en un Título Preliminar al que siguen otros cinco Títulos, que agrupan los 25 artículos y 5 Disposiciones, Finales y Derogatoria de que consta la norma.

1. El Título Preliminar, sujetándose a lo dispuesto por los artículos 12 y 25 del Estatuto de Autonomía, define el objeto de la Ley como la regulación del conjunto de derechos y deberes de los titulares del derecho a la vivienda, así como de las actuaciones que corresponden a las Administraciones Públicas Andaluzas y a las

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

En particular, la actividad de las Administraciones Públicas se habrá dirigir a hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada. En el caso de aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes, mediante el ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico que posibiliten el acceso a vivienda de promoción libre; para quienes carezcan de tal posibilidad, la actividad de las Administraciones Públicas competentes sumará, al ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción pública y un régimen de ayudas que fomenten el acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en alquiler, o mediante su satisfacción de forma transitoria a través del alojamiento.

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

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

El derecho a la vivienda y los elementos de la titularidad se desarrollan a lo largo del Título I (“DEL DERECHO A LA VIVIENDA”) y del Título IV (“DE LOS ALOJAMIENTOS”). El derecho se reconoce a los ciudadanos y a las ciudadanas andaluzas y se puede satisfacer, bien a través del acceso a la vivienda protegida en propiedad o en alquiler, bien, en los casos establecidos por la ley, de manera transitoria mediante alojamientos.

La Ley regula, sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, los requisitos para el ejercicio del derecho a acceder a una vivienda protegida, atribuyendo a la previa inscripción en el Registro Público Municipal de demandantes de vivienda protegida el carácter de requisito de obligado cumplimiento, lo cual otorga a los citados Registros la consideración de instrumento básico para la determinación de los solicitantes de la vivienda protegida, y –por ende-, pieza fundamental de la política municipal de vivienda en el cumplimiento de los

deberes de los Ayuntamientos para la satisfacción del derecho.

En el Título II (“LOS INSTRUMENTOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS ANDALUZAS”) se enumeran y regulan los medios que, en manos de las Administraciones Públicas Andaluzas, favorecen el ejercicio del derecho a los andaluces y las andaluzas.

Este Título resulta innovador en lo que tiene de reconocimiento en sede legal a los planes de vivienda y suelo de ámbito autonómico y los planes municipales de vivienda y suelo, residenciando en la técnica de planificación la correlación motivada de las concretas políticas públicas, en el correspondiente marco competencial, para el cumplimiento de los deberes que para cada Administración atribuyen las distintas normas que configuran el citado marco competencial.

Así, se regulan los Planes Autonómicos y los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, a la vez que se procura la coherencia de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo con el Planeamiento Urbanístico Municipal.

Igualmente, se prevén actuaciones de carácter supramunicipal e intermunicipal, conteniéndose asimismo una referencia a las reservas suelo para la construcción de vivienda protegida.

Respetando el ámbito competencial de los Ayuntamientos, en el Título II de la Ley se establece la obligación para ellos de crear los “Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida”, con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía. La existencia de estos Registros y su coordinación permitirán a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida, en cada municipio y ordenarlas en los Planes Municipales de vivienda y Suelo.

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

1. Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada y en el marco de las filosofías de las políticas públicas sobre vivienda, el Título III incluye como actuación prioritaria de las Administraciones Públicas Andaluzas, el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas.

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

Por último, en el Título V se disponen un conjunto de medios para lograr la efectividad del derecho, separando las obligaciones económicas de la Administración (artículos 23 y 24) de los mecanismos individuales al alcance del titular del derecho para hacerlo efectivo (artículo 25). En este sentido, se reconoce la acción para exigir en vía administrativa y jurisdiccional el cumplimiento de los deberes que la Ley determina para cada Administración Pública. Con ello se dota a la presente Ley de una fuerza material y no solamente formal en la medida en que se articulan los mecanismos procedimentales para su efectiva aplicación.

## **TÍTULO PRELIMINAR**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1.- Objeto de la Ley**

1. La presente Ley tiene por objeto desarrollar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las condiciones establecidas



en la misma. A tal efecto, la presente Ley regula el conjunto de derechos y deberes de sus titulares, así como las actuaciones que para hacer efectivos los mismos corresponden a las Administraciones Públicas Andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

2. Las Administraciones Públicas Andaluzas promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas existente, sean o no protegidas.

## **Artículo 2. Derecho a una vivienda digna y adecuada**

1. El derecho a una vivienda digna y adecuada comporta la satisfacción de las necesidades habitacionales de sus titulares y de quienes con ellos convivan, de forma que se posibilite una vida independiente y autónoma, y se favorezca el ejercicio de los derechos fundamentales.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por vivienda digna y adecuada aquella que reúna al menos los siguientes requisitos:
  - a) Que se trate de una edificación fija y habitable, constituyendo a efectos registrales una finca independiente.
  - b) Que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales.
  - c) Que sea una vivienda de calidad, en los términos que se reconocen en el artículo 3.

### **Artículo 3.- La calidad de la vivienda.**

1. Las viviendas que se construyan en Andalucía tendrán que ser viviendas dignas y adecuadas, debiendo incorporar parámetros de sostenibilidad y eficiencia.
2. A tal efecto, la ordenación territorial y urbanística deberá orientarse a la idoneidad de las dotaciones y equipamientos, mediante el cumplimiento de los estándares que en la legislación se establezcan.

3. Los edificios de viviendas se deben planificar, proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de tal forma que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, establecidos por la normativa que en esta materia resulte de aplicación, especialmente, por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo sustituya, y por las disposiciones que desarrollen esta Ley.
  
4. Reglamentariamente se establecerán los niveles de calidad y parámetros mínimos exigibles a las viviendas que se construyan en Andalucía.

#### **Artículo 4.- Contenido de la actuación de las Administraciones Públicas.**

La actividad que realicen las Administraciones Públicas Andaluzas en desarrollo de la presente ley, se dirigirá a hacer efectivo el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes, y a través del acceso a

una vivienda protegida en propiedad o en alquiler a los titulares del derecho que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 6 de la presente Ley y, de forma transitoria, mediante el alojamiento, favoreciendo el ejercicio de tal derecho en igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

## **TITULO I DEL DERECHO A LA VIVIENDA**

### **Artículo 5.- Titulares**

Son titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada las personas físicas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de Andalucía en las condiciones establecidas en esta ley, sin que en el ejercicio de tal derecho puedan sufrir discriminación de ningún tipo.

### **Artículo 6.- Condiciones para su ejercicio**

Las Administraciones Públicas Andaluzas, en el ámbito de sus competencias, están obligadas a hacer efectivo el ejercicio del derecho a la vivienda a aquellas personas

que reúnan los siguientes requisitos, en la forma que reglamentariamente se determine:

- a) Tener tres años de vecindad administrativa en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. A estos efectos los municipios podrán, con carácter motivado, exigir un período de empadronamiento menor al establecido en este apartado.
- b) Carecer de unos ingresos económicos que, computados conjuntamente en su caso con los de su unidad familiar, le permitan acceder a una vivienda del mercado libre en el correspondiente municipio.
- c) No ser titulares del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute, en los términos que se establezca reglamentariamente.
- d) Acreditar estar en disposición de llevar una vida económica independiente con el suficiente grado de autonomía.
- e) Estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, regulado en el artículo 17.

## **Artículo 7.- Acceso a una vivienda protegida**

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

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

## **Artículo 8.- Ejercicio del derecho**

1. En el marco del régimen jurídico establecido por la Comunidad Autónoma para cada tipo de vivienda, los Ayuntamientos establecerán, de acuerdo con los criterios generales establecidos por la Consejería

competente en vivienda el procedimiento para la selección y adjudicación de las mismas a favor de las personas solicitantes que reúnan los requisitos exigidos, pudiendo establecer criterios de preferencia específicos, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

2. Todas las personas solicitantes deberán estar previamente incluidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

3. Los posibles beneficiarios de una vivienda, a que se refiere el artículo 6, deberán acreditarse como tales a través de los correspondientes servicios de los municipios en los que residan, donde se constatará que reúnen los requisitos para ser beneficiarios de una vivienda.

4. Las posibles personas beneficiarias de las viviendas en alquiler destinadas a integración social deberán acreditarse como tales a través de los correspondientes servicios sociales de los Ayuntamientos en los que residen, donde se certificará que reúnen los requisitos para ser beneficiarios de una vivienda.

## **TÍTULO II**

### **LOS INSTRUMENTOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS ANDALUZAS**

#### **Artículo 9.- Marco general**

La administración de la Junta de Andalucía contribuirá a hacer efectivo el derecho a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales, con pleno respeto a los principios de subsidiariedad y de autonomía municipal, concertando con los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma y colaborando con las asociaciones profesionales, vecinales y de consumidores de ámbito andaluz.

#### **Artículo 10.- Ayudas públicas y otras medidas de fomento**

1. Con el fin de promover el ejercicio efectivo del Derecho a una vivienda digna y adecuada, los planes de vivienda y suelo recogerán las modalidades de ayuda que se consideren necesarias, como pueden ser:



- a) Préstamos cualificados.
- b) Ayudas a la entrada en caso de compraventa.
- c) Subsidiaciones a los préstamos.
- d) Ayudas periódicas para facilitar el pago del precio o la renta del alquiler.
- e) Ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para acceso a la vivienda.
- f) Ayudas a la rehabilitación.
- g) Ayudas a promotores, adquirentes y arrendatarios de las viviendas protegidas.
- h) Cualesquiera que se estimen convenientes para la satisfacción del derecho a la vivienda.

2. Asimismo podrán promover otras medidas orientadas a favorecer el derecho a la vivienda como:

- a) Arrendamientos con opción de compra.
- b) Incentivos para la salida al mercado de viviendas desocupadas.
- c) Oferta de viviendas en régimen de alquiler.

**Artículo 11.- Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda**

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

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

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

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

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

### **Artículo 12.- Planes en materia de vivienda y suelo**

1. Las Administraciones Públicas autonómica y local elaborarán sus correspondientes Planes de vivienda y suelo, conforme a lo dispuesto en la presente Ley y disposiciones que la desarrollan.

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

3. Asimismo, se fomentará la participación, teniendo en cuenta las asociaciones profesionales, vecinales y de los consumidores.

### **Artículo 13.- Planes de vivienda de ámbito autonómico.**

1. La Administración de la Junta de Andalucía elaborará el correspondiente Plan de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de definir para la comunidad Autónoma de Andalucía las políticas de viviendas establecidas en esta Ley.

2. El Plan Andaluz de Vivienda tendrá los siguientes contenidos mínimos, que deberán establecer:

- a) Un análisis y evolución del sector de la vivienda en Andalucía, con expresión de los resultados habidos en los planes precedentes
- b) Los objetivos y prioridades establecidas en materia de vivienda protegida y su distribución territorial
- c) La definición de las distintas actuaciones públicas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación.

- d) La previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan así como la gestión de las ayudas estatales.
- e) Las condiciones de acceso a las actuaciones protegidas.
- f) Las medidas complementarias que resulten necesarias para alcanzar los objetivos contemplados en el Plan.
- g) Las medidas establecidas para el seguimiento y aplicación del Plan.

3.- El Plan será elaborado por la Consejería competente en materia de vivienda, oída la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación, correspondiendo su aprobación al Consejo de Gobierno.

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

#### **Artículo 14.- Planes Municipales de Vivienda**

1. Los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda. La elaboración y aprobación de dichos Planes se realizará

de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general.

Los Planes Municipales de Vivienda deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su prórroga, o cuando precise su adecuación a los planes autonómicos de vivienda.

2. Los Planes Municipales de Vivienda\_tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) La determinación, de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar las viviendas protegidas que se deben promover.
- b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas.
- e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.

- f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- g) Establecer los procedimientos de adjudicación.
- h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

3. Los Planes Municipales de Vivienda se adecuarán en su alcance, contenido y documentación a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los Planes Municipales de Vivienda.

4. Los Planes Municipales de Vivienda deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que permita la motivación suficiente de cada uno de los contenidos mínimos a que hace referencia el apartado 2.

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

6. Los Municipios deberán remitir el Plan Municipal de Vivienda aprobado y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda.

### **Artículo 15.- Actuaciones supramunicipales e intermunicipales.**

1. La Administración de la Junta de Andalucía, con el fin de atender intereses supramunicipales, podrá concertar con los Ayuntamientos de un determinado ámbito territorial la elaboración de planes supramunicipales o programas de actuación en materia de vivienda referidos a la correspondiente área. A tal efecto se suscribirán los convenios de colaboración que procedan, constituyendo para su gestión un consorcio u otra entidad asociativa cuando se considere conveniente.

2. Con el objetivo de favorecer el equilibrio territorial de la política de vivienda, la Junta de Andalucía promoverá la realización de actuaciones de interés



supramunicipal, definidas en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o declaradas de interés autonómico a través del procedimiento establecido en la Ley 1/1994 de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. En caso de existir una actuación intermunicipal a iniciativa de los municipios afectados, la Junta de Andalucía podrá concertar con los Ayuntamientos y/o Diputaciones Provinciales del ámbito territorial afectado la elaboración de planes o programas de actuación intermunicipales en materia de vivienda referidos a la correspondiente área. A tal efecto, se suscribirán los convenios de colaboración que procedan, constituyendo para su gestión un consorcio u otra entidad asociativa cuando se considere conveniente.

### **Artículo 16.- Reservas de suelo para viviendas**

1. Para asegurar el cumplimiento de los objetivos de los planes de vivienda, la Administración de la Junta de Andalucía de manera justificada, podrá establecer Reservas de Terrenos conforme a las previsiones de la

legislación urbanística con destino preferente a viviendas protegidas, en cualquier clase de suelo.

2. El establecimiento de estas reservas por la Administración de la Junta de Andalucía conllevará la obligación del Ayuntamiento de incorporar los terrenos al instrumento de planeamiento que resulte de aplicación. Su aprobación justificará la modificación del planeamiento municipal al objeto de incorporar sus determinaciones al instrumento de planeamiento que resulte de aplicación, debiéndose garantizar por la administración autonómica las dotaciones y equipamientos de su competencia que requiere la Ley.

### **Artículo 17.- Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida**

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

2. Los Ayuntamientos están obligados a mantener el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de manera permanente, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

3. En la forma y con la periodicidad que reglamentariamente se determine, los Ayuntamientos facilitaran información mediante copia electrónica del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida a la Consejería con competencias en vivienda, a efectos de su tratamiento estadístico.

4. El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida tendrá la consideración de base pública de datos.

### **TÍTULO III**

#### **DE LA CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LAS VIVIENDAS**

**Artículo 18.- La conservación, mantenimiento y rehabilitación como instrumento para promover el derecho a la vivienda**

1. Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada, la actuación prioritaria de las Administraciones Públicas Andaluzas irá dirigida al fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas.
  
2. Sin perjuicio del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación establecido en la legislación urbanística, los propietarios tienen la obligación de velar por el mantenimiento a su costa de las viviendas en condiciones de calidad dignas y adecuadas.
  
3. Para asegurar el cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado anterior, se arbitrarán las medidas de fomento y de intervención administrativa previstas en los artículos siguientes y en la legislación urbanística. En la determinación de las medidas de fomento tendrán preferencia, en la forma que se determine en los correspondientes programas, las personas o unidades familiares cuyos ingresos no superen el mínimo establecido en el correspondiente Plan Autonómico.

## **Artículo 19.- Rehabilitación integral de barrios y centros históricos**

1. Las Administraciones públicas, en el marco de las previsiones de los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda y en el ámbito de sus competencias, podrán delimitar áreas de rehabilitación integral en barrios y centros históricos. Para su ejecución la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las restantes administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos, podrán convenir el establecimiento de áreas de gestión integrada a los efectos de los previsto en la Sección Segunda, Capítulo IV de la LOUA.

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

3. El acuerdo de delimitación puede comportar:

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

### **Artículo 20.- Financiación**

1. Sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias, los Ayuntamientos para hacer frente a su participación deberán destinar a la financiación de las actuaciones recogidas en los artículos anteriores el porcentaje de ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo que se determine en su Plan General de Ordenación Urbanística en cumplimiento de lo especificado en el artículo 75 de la LOUA.
2. Además de lo anterior, en los Planes de Vivienda, tanto autonómicos como municipales, se deberán incluir

programas dirigidos a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas así como las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda, mediante ayudas, subvenciones o actuaciones convenidas con las personas propietarias o inquilinas

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

## **TITULO IV DE LOS ALOJAMIENTOS**

### **Artículo 21.- Situaciones de alojamiento transitorio.**

1. Las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán el alojamiento transitorio de las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía que no puedan acceder a una vivienda protegida, con riesgo de exclusión social, y respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional a

través de los correspondientes servicios sociales de los Ayuntamientos en los que residen.

2. El alojamiento podrá asegurarse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, o bien mediante ayudas específicas.
3. Los alojamientos deberán incluir zonas comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social. Las distintas unidades habitacionales que forman parte de los mismos no serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad.
4. Los alojamientos de promoción pública, que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos, tendrán la consideración de equipamientos públicos.
5. Los Planes de vivienda autonómicos y locales, en su correspondiente ámbito de competencia territorial, deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento.



6. Los requisitos que deben reunir las personas beneficiarias del alojamiento transitorio se regularán reglamentariamente.

## **TÍTULO V**

### **LAS GARANTÍAS DEL DERECHO A LA VIVIENDA**

#### **Artículo 22.- Marco general**

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

#### **Artículo 23.- Recursos económicos**

La Junta de Andalucía, a través de sus Planes de Vivienda, consignará en sus Presupuestos las cantidades destinadas a promover el derecho a la vivienda, incluyendo la gestión de ayudas estatales, que se distribuirán conforme a lo dispuesto en el conjunto de los Planes de.

## **Artículo 24.- Ayudas a Municipios**

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

## **Artículo 25.- Protección jurisdiccional de los derechos**

1. Las personas titulares del derecho con las condiciones establecidas en el artículo 6 de esta Ley, podrán exigir de las Administraciones Públicas el cumplimiento de las obligaciones derivadas del derecho a una vivienda digna y adecuada en los términos establecidos en la presente Ley, mediante el ejercicio de las acciones correspondientes tanto en vía administrativa como jurisdiccional.

2. En especial, quienes acrediten interés legítimo, transcurrido el plazo establecido en la Disposición Final

Segunda de ésta Ley, podrán reclamar ante la correspondiente Administración municipal el cumplimiento del deber de promover activamente la ejecución de la programación prevista en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

**Disposición Derogatoria Única.- Derogación Normativa.**

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

**Disposición Final Primera. Desarrollo Reglamentario**

Se autoriza al Consejo de Gobierno, a dictar las normas reglamentarias y disposiciones administrativas de carácter general que requiera el desarrollo y la aplicación de esta Ley.

**Disposición Final Segunda. Eficacia de los Planes de Vivienda y Suelo**

1. El Plan Andaluz de Vivienda (2008-2012) se adaptará a las condiciones establecidas en la presente Ley.
2. Los Ayuntamientos deberán aprobar en un plazo máximo de dos años, contados desde la entrada en vigor de esta Ley, sus respectivos Planes de Vivienda y Suelo; mientras tanto ejercerán las competencias referidas en esta Ley a través de los instrumentos previstos en la normativa urbanística.

### **Disposición Final Tercera. Entrada en vigor**

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

## **5. Aportaciones de UGT Andalucía a la Ley**



## **5. APORTACIONES DE UGT ANDALUCÍA A LA LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA**

*En el presente apartado se exponen los documentos que, por parte de la Unión General de Trabajadores de Andalucía, se han ido presentando en el proceso de elaboración de la Ley*

UGT de Andalucía valora, de manera positiva, la iniciativa del gobierno andaluz de elaborar una Ley que, por vez primera, regula el derecho constitucional y estatutario una vivienda digna y adecuada. Y esto, antes de cumplirse el primer año de la firma del ‘Pacto Andaluz por la Vivienda’.

Esta Ley es el instrumento legal más importante que desarrolla el objetivo principal y prioritario del ‘Pacto Andaluz por la Vivienda’, cual es garantizar el derecho real y efectivo de acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que cuentan con recursos económicos limitados.

Desde UGT Andalucía, ya antes de conocer propuesta alguna sobre la iniciativa legislativa, apuntamos a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio algunas reflexiones y propuestas que debería recoger la futura ‘Ley del Derecho a la Vivienda’. Éstas, posteriormente, en la fase de trámite se han concretado, y la Consejería de Vivienda ha integrado algunas al texto que analizamos.

No obstante, tenemos que observar, como ya lo hemos hecho en los distintos escritos de propuestas y consideraciones, la excesiva remisión al desarrollo reglamentario de la Ley. Esta remisión reglamentaria se hace sobre elementos que para nosotros son esenciales que quede regulado por Ley, ya que de otra forma, entendemos que se desnaturaliza este derecho constitucional y estatutario.

Por otra parte, es justo señalar el avance que se ha producido en otras propuestas o consideraciones realizadas por los sindicatos sobre cuestiones tan importantes como los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegida, para los que entendíamos que era primordial la creación en cada uno



de los municipios, sin excepción alguna, cuya inscripción fuera obligatoria para acceder a una vivienda protegida en sus distintas tipologías y modalidades de uso, y con unos criterios homogéneos de funcionamiento.

Desde UGT de Andalucía entendemos que un Registro de esas características servirá para conocer las necesidades de vivienda que hay en los municipios, los perfiles de sus solicitantes, facilitaría programaciones de viviendas protegidas ajustadas a la demanda social existente... además, proporcionaría mayor transparencia y control en la gestión de las políticas de vivienda.

En el mismo sentido, debemos reconocer el esfuerzo de integración que ha hecho la Consejería en el tema de la participación institucional de las organizaciones sindicales y empresariales más representativas de Andalucía en la elaboración de los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda así como en las distintas comisiones de seguimiento de dicho planes. Un claro ejemplo de ello, son el art. 9 y 12 del borrador del Anteproyecto de Ley.

Dicho todo lo anterior, es también justo que destaquemos la cuestión nuclear para nuestro Sindicato en este ‘Anteproyecto de Ley del Derecho a la Vivienda’ y que hemos manifestado por escrito desde el principio de la negociación: Protección Jurisdiccional de los derechos. (Art. 25 del Anteproyecto de Ley).

Una ‘Ley del Derecho a la Vivienda’ debe dar cumplimiento al derecho constitucional del art. 47 y al art. 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía. Ha de ser el instrumento legal para garantizar y asegurar el derecho a la vivienda digna y adecuada así como facilitar la ejecución, por parte de los ciudadanos, del resto de derechos sociales.

Desde UGT A entendemos la política de la vivienda como una actividad pública de fomento de las Administraciones, que deben planificar y programar actuaciones en materia de vivienda para la plena efectividad del derecho a favor de las personas que se encuentran con necesidad de vivienda y dificultades de acceso para acceder a la vivienda libre .

En este sentido, hacemos constar que los poderes públicos andaluces están obligados, por el Estatuto de Autonomía, a la promoción pública de la vivienda y son titulares de este derecho constitucional y estatutario”... todas las personas con vecindad administrativa en Andalucía...” art. 12 EA). Las políticas de los poderes públicos andaluces han de orientarse, por mandato estatutarios (art. 37) a garantizar y asegurar el ejercicio de los derechos reconocidos en el capítulo que regula los derechos sociales, deberes y políticas públicas, entre los que se encuentra la vivienda.

Para UGT Andalucía, la finalidad principal de la Ley debe de ser la efectividad del derecho. Por ello, la ‘Ley del Derecho a la Vivienda ha de regular el derecho de los ciudadanos y ciudadanas a exigir a los poderes públicos el efectivo cumplimiento del derecho a la vivienda.

En atención a todo lo expuesto, formulamos las siguientes alegaciones al articulado del borrador de Ley enviado a nuestra Organización:

## **ART. 1.1. OBJETO DE LA LEY**

Proponemos la siguiente modificación en el primer apartado del presente artículo:

“La presente Ley tiene por objeto desarrollar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las condiciones establecidas en la misma. A tal efecto, la presente Ley regula el conjunto de derechos y deberes de sus titulares, así como las actuaciones que para hacer efectivos los mismos corresponden a las Administraciones Públicas Andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.”

## **ART. 4. CONTENIDO DE LA ACTUACION DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS**

En este artículo proponemos la siguiente redacción:

“La actividad que realicen las Administraciones Públicas Andaluzas en desarrollo de la presente ley, se dirigirá a hacer efectivo el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes, y a través del acceso a una vivienda protegida en propiedad o en alquiler y de forma transitoria, mediante el alojamiento, a los titulares del derecho que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 6 de la presente Ley, favoreciendo el ejercicio de tal derecho en igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.”

#### **ART. 6. CONDICIONES DEL EJERCICIO.**

En cuanto al primero de los párrafos, proponemos sustituir la redacción actual por la siguiente: “Las Administraciones Públicas Andaluzas, en el ámbito de sus competencias, están obligadas a hacer efectivo el ejercicio del derecho a la vivienda a aquellas personas que reúnan los siguientes requisitos, en la forma que reglamentariamente se determine:”

*Apartado a:* Proponemos que se mantenga la redacción del borrador enviado el pasado 23 de diciembre de 2008, en el que se hacía referencia al establecimiento de “un periodo” a exigir por los Ayuntamientos con carácter motivado.

*Apartado d* Proponemos modificar este apartado por otro que haga referencia a los ingresos económicos que debe acreditar la persona solicitante para acceder a la vivienda, en sus distintas modalidades de uso ó tenencia.

## **ART. 8. EJERCICIO DEL DERECHO.**

*Apartado 1:* Proponemos la siguiente redacción alternativa:

“En el marco del régimen jurídico establecido por la Comunidad Autónoma para cada tipo de vivienda, los ayuntamientos establecerán, de acuerdo con los criterios generales establecidos por la Consejería competente en materia de vivienda y suelo, el procedimiento para la adjudicación de las mismas a favor de los solicitantes que reúnan los requisitos

exigidos, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.”

*Apartado 3:* Proponemos la supresión de este apartado por considerar que no debe formar parte del cuerpo de esta Ley.

## **ART.9. MARCO GENERAL**

En cuanto al marco general de la Ley, proponemos la siguiente redacción para el artículo que lo desarrolla: “La administración de la Junta de Andalucía contribuye a hacer efectivo el derecho a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales, con pleno respeto a los principios de subsidiariedad y de autonomía municipal, concertando con los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma y colaborando con las asociaciones profesionales, vecinales y de consumidores de ámbito andaluz.”

## **ART. 10.d. AYUDAS PÚBLICAS Y OTRAS MEDIDAS DE FOMENTO.**

Proponemos la supresión de este apartado ya que los promotores reciben ayudas a través de las otras medidas que regula el propio artículo.

**ART. 15.2. ACTUACIONES  
SUPRAMUNICIPALES**

Entendemos que debe citarse, de forma correcta, la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**ART. 16.1. RESERVAS DE SUELO PARA  
VIVIENDA.**

Proponemos la siguiente redacción:

“Para asegurar el cumplimiento de los objetivos de los planes de vivienda, la Administración de la Junta de Andalucía, de manera justificada, establecerá las Reservas de Terrenos de las previstas en la legislación urbanística con destino preferente a viviendas protegidas, en cualquier clase de suelo.”



## **ART. 17. REGISTROS PÚBLICOS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA**

Proponemos la inclusión de un nuevo apartado en este artículo que haga referencia a las particularidades de estos Registros en relación a las actuaciones supramunicipales, sin perjuicio del desarrollo reglamentario que pueda establecerse. Igualmente, entendemos que debe hacerse referencia a la garantía de la Protección de Datos.

Apartado 3: Proponemos que se mantenga la redacción del borrador enviado el pasado 23 de diciembre de 2008: “En la forma y con la periodicidad que reglamentariamente se determine, los Ayuntamientos deberán remitir copia electrónica del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida a la Consejería con competencias en materia de vivienda, a efectos de su tratamiento estadístico.”

## **ART. 19.1. REHABILITACIÓN DE BARRIOS Y CENTROS HISTÓRICOS**

Proponemos la siguiente redacción:

“Las Administraciones públicas, en el marco de los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda y en el ámbito de sus competencias, podrán delimitar áreas de rehabilitación integral en barrios y centros históricos. Para su ejecución...”.

#### **ART. 20.1. FINANCIACIÓN.**

Proponemos que se mantenga la redacción del borrador enviado el pasado 23 de diciembre de 2008: “Sin perjuicio de la obligación del propietario, los Ayuntamientos deberán destinar a la financiación de las actuaciones recogidas en los artículos anteriores el porcentaje de ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo que se determine en su Plan General de Ordenación Urbanística.”

#### **ART. 25. PROTECCIÓN JURISDICCIONAL DE LOS DERECHOS**

En lo relativo a este artículo hacemos la siguiente propuesta de redacción alternativa:

1. Las personas titulares del derecho con las condiciones establecidas en el Art. 6 de esta Ley, podrán exigir de las Administraciones Publicas, la satisfacción de su derecho a una vivienda digna y adecuada en las condiciones establecidas en la presente Ley, mediante el ejercicio de las acciones correspondientes tanto en vía administrativa como jurisdiccional.
2. Así mismo, las personas titulares del derecho, transcurrido el plazo establecido en la Disposición Final Segunda 2º, podrán reclamar ante la correspondiente administración municipal el cumplimiento del deber de promover, a través del Plan Municipal de Vivienda, la efectividad del derecho a la vivienda en Andalucía.

## **DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA**

Con respecto al apartado 2, consideramos necesario establecer a partir de cuándo se cuenta el plazo de dos años para la aprobación de los respectivos Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Por nuestra parte, entendemos que ha de ser desde la publicación de la presente Ley.



## **6. Valoración Sindical de la Ley**



## **6. VALORACIÓN SINDICAL DE LA LEY**

*En este apartado final se exponen algunas de las valoraciones que desde la Unión General de Trabajadores hacemos a la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía*

Tal como hemos ido diciendo a lo largo de este Documento Sindical, nuestra Organización ha participado activamente en la elaboración del Anteproyecto de Ley.

Nuestro Sindicato ha valorado muy positivamente el texto del Anteproyecto de Ley porque, a nuestro entender, contiene la mayor parte de los elementos que, desde el principio, establecíamos como imprescindibles.

Entre dichos aspectos fundamentales, con especial trascendencia para UGT Andalucía, destacan los siguientes:

- ▶ **Desarrolla plenamente el derecho a la vivienda recogido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía de Andalucía.** Incluso creemos que el texto del Anteproyecto va más allá ya que mientras la Constitución y el Estatuto establecen “la obligación de las Administraciones de favorecer las condiciones necesarias para el desarrollo del derecho a la vivienda”, la futura Ley establece “la obligación de las Administraciones Públicas andaluzas de hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada”.
- ▶ **Da cumplimiento a una de las obligaciones establecidas en el Pacto Andaluz por la Vivienda.** Cuando nuestro Sindicato firmó el Pacto Andaluz por la Vivienda estableció como condición que dicho Pacto debía de desarrollarse básicamente a partir de dos elementos fundamentales: El Plan Concertado de Vivienda y Suelo; y la Ley del Derecho a la Vivienda. Con la aprobación definitiva de la Ley en el Parlamento de Andalucía habremos dado cumplimiento a los compromisos adquiridos en el Pacto.



- ▶ **Ayudará a satisfacer las necesidades de vivienda de los trabajadores andaluces y a reducir sus problemas de acceso a una vivienda digna y adecuada.** UGT Andalucía siempre ha establecido éste como el objetivo fundamental que deben tener todas las actuaciones a emprender, en materia de vivienda, en nuestra Comunidad Autónoma. A nuestro entender, la aprobación de esta nueva Ley va a suponer un paso más en el logro de dicho objetivo.
- ▶ **Supondrá un importante impulso al sector de la construcción residencial.** El sector de la construcción residencial está siendo uno de los más afectados por la actual crisis económica. Nuestro Sindicato apuesta por la vivienda protegida como forma de reactivar dicho sector evitando caer en los problemas de especulación y abuso patronal que hasta ahora lo habían caracterizado.
- ▶ **Refuerza el papel de la Concertación Social en Andalucía.** El hecho de que el Anteproyecto de Ley se haya desarrollado en el seno de la Mesa de la Vivienda del VI Acuerdo de Concertación Social de Andalucía hace que el texto vea la luz ya con el consenso de Administración, sindicatos y

empresarios. Dicho consenso es fundamental para poder lograr los ambiciosos objetivos que establecemos en la Ley.

- ▶ **Asegura el esfuerzo económico máximo que tendrán que destinar las familias al pago de sus viviendas.** La Ley establece la obligación de las Administraciones Públicas andaluzas de poner en marcha un conjunto de ayudas y de subvenciones que aseguren que los destinatarios de las viviendas protegidas en Andalucía no tengan que dedicar al pago de las mismas más de un tercio de sus ingresos, si el acceso se realiza en propiedad, o de un cuarto de los mismos si se accede a través de algunos de los regímenes de alquiler.
- ▶ **Asegura la participación sindical en la elaboración de los planes de vivienda y suelo autonómicos y municipales.** La Ley obliga a la Administración Autonómica y a los Ayuntamientos a elaborar, de forma concertada con los agentes sociales y económicos más representativos, sus planes autonómicos y municipales de vivienda y suelo. De esta forma, se asegura que los derechos e intereses de los trabajadores andaluces se vean recogidos en dichos planes.

Por todos estos argumentos, desde la Unión General de Trabajadores de Andalucía hemos valorado muy positivamente el dotar a nuestra Comunidad Autónoma de una Ley del Derecho a la Vivienda.

Especialmente importante es que dicha Ley vaya a ver la luz en plena crisis internacional de la economía capitalista. Una vez más, los trabajadores estamos siendo los más perjudicados en estos momentos y los que, a través de despidos masivos y de reducciones de las condiciones laborales, estamos sufriendo las consecuencias de una crisis que no hemos provocado nosotros.

Por ello, es el momento de dotar de mayor fuerza y de más contenido nuestra acción sindical para que los derechos e intereses de los trabajadores andaluces no sólo no se vean reducidos o pisoteados sino, por el contrario, que resulten ampliados y mejorados. Con este fin UGT Andalucía ha participado en la elaboración de una Ley que pone, a disposición de los trabajadores, el derecho a una vivienda digna y adecuada.