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

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA
A todos los que la presente vieren, sabed: Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo:

EXPOSICION DE MOTIVOS

1

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

Entre estos mecanismos, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía recoge no sólo la necesidad de que los Planes de Ordenación Urbanística de todos los municipios contengan las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, exigiendo para los municipios de relevancia territorial una reserva de, al menos, el treinta por ciento del aprovechamiento objetivo en suelo residencial, sino que, con el objetivo de dotar a las Administraciones de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas, regula, entre las finalidades de los Patrimonios Públicos de Suelo, la de garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, y fija en el máximo permitido por la legislación estatal la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión de suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento ya urbanizado.

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

2

No obstante, para reforzar y ampliar este esfuerzo de las Administraciones, y en el ejercicio de las competencias que el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía atribuye a esta Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, se ha considerado necesaria la aprobación del presente texto legal de medidas para la vivienda protegida y el suelo, con el objetivo principal de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo enfocando ésta, fundamentalmente, a aumentar la oferta de la primera.

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

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

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

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

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

La Ley se estructura en un Título Preliminar y dos Títulos, que integran veintinueve artículos, cinco disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una derogatoria y cuatro finales.

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

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

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

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

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

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

Así, en el artículo 23 se modifican diversos preceptos a fin de fomentar la disposición de suelo para la construcción de vivienda protegida. En particular, se extiende a todos los municipios la obligación de reservar al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Con esta nueva regulación se pretende obtener una doble consecuencia: de una parte, que la reserva suficiente de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública venga objetivada en función de los nuevos aprovechamientos residenciales que se prevean en cada municipio, con independencia de que sea o no de relevancia territorial, y, de otra, clarificar los cálculos previstos en la norma y así facilitar su aplicación en la gestión urbanística. De igual manera, se acota la posibilidad de que el Plan General de Ordenación Urbanística pueda excepcionar esta obligación, si bien con la necesidad de compensarlo en el resto de áreas y sectores, de forma que se asegure una distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad de este tipo de viviendas, a fin de favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos por razón de su nivel de vida.

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

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

Las modificaciones que se contienen en el artículo 24 tienen por objeto reforzar las medidas previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para garantizar la reversión a la colectividad de las plusvalías derivadas de la actividad urbanística e incrementar los medios de intervención directa de las Administraciones Públicas en el mercado del suelo.

A fin de dotar de mecanismos a la Administración para mejorar la política de vivienda, se prevé expresamente la posibilidad de que mediante convenio urbanístico se acuerde la sustitución de los terrenos que hayan de ser cedidos en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, por otros terrenos situados en distintos ámbitos del suelo urbano o urbanizable que sean aptos para la construcción de viviendas protegidas.

De otro lado, se amplía a la Administración instrumental la posibilidad de ser titulares de los Patrimonios Públicos de Suelo, introduciéndose, a su vez, una serie de medidas que por la vía del control y la fiscalización vienen a garantizar la correcta utilización de éstos, haciendo responsables de ello a órganos concretos de las Administraciones Públicas titulares de los mismos.

De igual forma, para la efectiva intervención de las Administraciones Públicas en el mercado de suelo, la Ley introduce diversos mecanismos a fin de agilizar los procedimientos de incorporación al proceso urbanizador de los suelos previstos por el Plan General de Ordenación Urbanística para su desarrollo urbano, que son objeto de reserva para los Patrimonios Públicos de Suelo, incluso posibilitando en estos casos que la Comunidad Autónoma sea Administración actuante. En esta misma posición se coloca a la Comunidad Autónoma respecto a la gestión de los suelos integrantes de reservas para el Patrimonio Autonómico de Suelo sobre suelo no urbanizable cuyo destino sea contribuir a la conservación de las características del mismo o cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

Con el objetivo general de facilitar y garantizar la efectiva ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el artículo 26 de esta Ley recoge una serie de medidas tendentes a agilizar dicha ejecución,

por medio de la iniciativa privada y mediante la habilitación de mecanismos de ejecución directa de organismos o entidades públicas.

En el artículo 27, mediante la incorporación de una nueva disposición adicional a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la modificación de su artículo 42, se aclara el concepto uso turístico y se delimita claramente de los usos residenciales. Se garantiza con ello que la ciudadanía cuente con infraestructuras, dotaciones y servicios adecuados y proporcionados al efectivo uso que se hace del suelo.

Por su parte, en el artículo 28 se modifican diversos preceptos que pretenden completar y mejorar la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en aquellos aspectos relativos a la protección de la legalidad urbanística, la aclaración de supuestos de vulneración del ordenamiento jurídico urbanístico y la incidencia en la regulación del procedimiento para la adopción de las órdenes de suspensión de obras y el procedimiento de reposición de la realidad física alterada, ya que, en su aplicación práctica, se ha puesto de relieve la necesidad de su reforma y aclaración.

Asimismo, hay que destacar en este artículo 28 el nuevo apartado 4 que se introduce en el artículo 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En él se posibilita que, ante el grave incumplimiento por parte de algún municipio en el ejercicio de competencias urbanísticas, se atribuya el ejercicio de las competencias de planeamiento a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, siempre que dicho grave incumplimiento afecte de forma manifiesta las competencias de la Comunidad Autónoma sobre estas materias. Este grave incumplimiento supone la desaparición de la función pública del urbanismo, con vulneración del mandato constitucional exigido por el artículo 47 de la Constitución Española y generando incluso alarma social, y situaciones excepcionales que pudieran ser calificadas como de descontrol urbanístico. Así, dichas situaciones afectan tanto a intereses urbanísticos supramunicipales (a la ordenación proyectada en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, a parques, jardines, espacios libres o demás reservas para dotaciones...), como a la ordenación territorial que para esos ámbitos municipales se pretenda establecer por la Administración autonómica, en el ejercicio de las competencias que se atribuyen en el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía para Andalucía. Dicha asunción de competencias deberá ser acordada por el Consejo de Gobierno, previa apreciación del mismo por el Parlamento de Andalucía mediante informe favorable.

Igualmente, es necesario, para evitar que este instrumento excepcional quede sin efecto, que el Acuerdo del Consejo de Gobierno se pronuncie sobre la suspensión de la facultad de los municipios para la firma de los convenios urbanísticos que en materia de planeamiento se prevén en el artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la atribuya, sólo para la consecución del fin propuesto, a la Administración autonómica.

Finalmente, en el artículo 29, se añade una nueva disposición adicional a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que aclara el momento en el que habrá de pronunciarse el órgano competente en materia de ordenación de territorio en los supuestos previstos en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En las disposiciones adicionales se establece la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo, se reunifican los conceptos de vivienda protegida con los de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública y se permite la aplicación del vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo en diversos aspectos cuya regulación difiere la presente Ley al desarrollo reglamentario.

Asimismo, en la disposición adicional quinta se crea el Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, en el seno de la Función Pública andaluza. Siendo la Administración de la Junta de Andalucía la que ha de garantizar la ordenación territorial y urbanística de Andalucía, así como velar por el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda y su ejecución, ha de dotarse de los medios e instrumentos necesarios para conseguir dicha finalidad, y ante la complejidad técnico-jurídica de unas disciplinas como éstas, y la extensión geográfica sobre la que se proyecta, se considera imprescindible la creación de este Cuerpo de funcionarios, que se integra en el Grupo A, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional quinta de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía.

Se introduce una disposición transitoria única referida a la reserva de terrenos con destino a las viviendas protegidas, con independencia de la situación en que se encuentre la adaptación del planeamiento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por último, en sus disposiciones finales, la Ley efectúa algunas modificaciones legislativas que tienen por objeto armonizar determinados aspectos de la ordenación urbanística con lo regulado en otros cuerpos normativos.

En este sentido se modifica la letra b del artículo 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, en el que se determina el objeto de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía y, con objeto de establecer mecanismos de conexión entre la legislación urbanística y la legislación que regula la implantación de grandes establecimientos comerciales, se modifican algunos aspectos de los artículos 36 y 37 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía. Se consigue con ello que en el proceso de la autorización para la implantación de un gran establecimiento comercial, las Administraciones públicas competentes conozcan no sólo la incidencia territorial de la localización, sino la aptitud urbanística de los terrenos en los que se pretende dicha ubicación. Así mismo, para mejorar los mecanismos de colaboración entre las distintas administraciones y organismos, se incorpora una disposición adicional a la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, por la que se hace participar a los órganos competentes en materia de comercio en la tramitación del planeamiento, de forma que puedan manifestarse sobre la localización que el Plan General prevé para los grandes establecimientos comerciales.

TÍTULO PRELIMINAR.

CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIÓN GENERAL.

Artículo 1. Objeto y finalidad.

La presente Ley define el régimen jurídico de determinadas actuaciones públicas en materia de vivienda protegida y suelo con la finalidad de facilitar el acceso de las vecinas y los vecinos de Andalucía a una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con el artículo 47 de la Constitución, estableciendo medidas específicas para la producción de suelo con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social, y para el control y prevención del fraude en materia de vivienda protegida y suelo.

TÍTULO I.
VIVIENDAS PROTEGIDAS.

CAPÍTULO I.
RÉGIMEN JURÍDICO.

Artículo 2. Concepto.

1. Se entiende por vivienda protegida, a efectos de la presente Ley, la que cumpla las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en esta Ley y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca. La cesión de estas viviendas, que pueden vincularse con dotaciones y servicios comunes, podrá realizarse de manera independiente entre ellas.

Artículo 3. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas.

1. Las viviendas protegidas se destinarán a familias con recursos económicos limitados que reúnan los requisitos que, tanto para la composición de la unidad familiar como para la cuantía y determinación de los ingresos familiares, se establezcan en los diferentes programas que integran los planes de vivienda y suelo.

2. En los citados programas se atenderán de manera especial las necesidades habitacionales de los grupos sociales con especiales dificultades para el acceso a la vivienda, como, entre otros, jóvenes, mayores, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, familias monoparentales, los procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, víctimas de la violencia de género y emigrantes retornados.

3. La selección de las personas a las que van destinadas las viviendas protegidas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, de acuerdo con las normas de desarrollo de la presente Ley.

4. Se exceptúan de la exigencia del apartado anterior las promociones en las que por su naturaleza no pueda existir concurrencia, como aquellas adjudicaciones que se deriven de programas específicos de integración social, en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 4. Destino y titularidad.

1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente.

2. No podrán adquirir o promover para uso propio una vivienda protegida quienes sean titulares del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

3. No obstante, por razones de movilidad laboral y con el fin de atender situaciones transitorias, podrán establecerse reglamentariamente excepciones a lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 5. Duración del régimen de protección.

1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas, sean para venta, uso propio o arrendamiento, se determinará para cada programa en el correspondiente plan de vivienda y suelo, o, en todo caso, por Acuerdo del Consejo de Gobierno.

2. En los citados programas se podrá prever la reducción motivada del plazo fijado inicialmente para determinados supuestos o promociones específicas.

Artículo 6. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida.

1. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición, arrendamiento o adquisición de las viviendas protegidas estará sujeto a un precio o renta máximos que serán fijados para cada ámbito territorial en los correspondientes planes de vivienda y suelo.

2. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a quien compre o sea arrendatario de una vivienda protegida, sin que pueda justificarse la misma por mejoras u obras complementarias al proyecto aprobado.

3. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados en la normativa aplicable, debiendo entenderse tales estipulaciones hechas al precio o renta máximos legales que resulten de aplicación.

Artículo 7. Valor del suelo destinado a vivienda protegida.

1. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas, sumado el coste de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del quince por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado por la superficie de las referidas viviendas, en la forma y con las determinaciones que se establezcan reglamentariamente.

2. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer por la adquisición de suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

Artículo 8. Condición resolutoria.

Todo contrato o acto de disposición sobre suelos destinados a la promoción de viviendas protegidas estará sujeto a condición resolutoria para el caso de que se incumpla tal destino, debiendo constar tal determinación en los documentos que a tal efecto se suscriban y en el Registro de la Propiedad.

Artículo 9. Acceso registral de las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

Las prohibiciones y las limitaciones a la facultad de disponer que resulten de la calificación como vivienda protegida de acuerdo con la normativa aplicable deberán constar en la correspondiente escritura pública y tendrán reflejo en el Registro de la Propiedad en el respectivo asiento registral.

Artículo 10. Obligación de las personas promotoras y de las compañías suministradoras de servicios.

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

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

CAPÍTULO II.
DERECHOS Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Artículo 11. Derecho de adquisición preferente.

1. La Administración de la Junta de Andalucía o, en su caso, el Ayuntamiento o la entidad pública que sean designados por aquélla, podrán ejercer el derecho de adquisición preferente sobre las viviendas protegidas de promoción privada.

2. El derecho de adquisición preferente podrá ejercitarse a partir de la solicitud de calificación provisional en la forma y plazo que se determinen en las normas de desarrollo de la presente Ley, debiendo en todo caso ejercitarse en un plazo máximo de 120 días.

3. Este derecho se aplicará también a aquellas viviendas que, cumplido el correspondiente procedimiento para su adjudicación, quedaran vacantes.

4. El derecho de adquisición preferente se ejercerá por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación.

5. El derecho de adquisición preferente supondrá la subrogación de la Administración o de la entidad pública que lo ejercite, en la posición del promotor, adjudicando las viviendas conforme a lo dispuesto en el artículo 3.

Artículo 12. Derechos de tanteo y retracto.

1. Las segundas o posteriores transmisiones inter vivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las viviendas protegidas estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal en favor de la Administración de la Junta de Andalucía, o del Ayuntamiento o entidad pública que sean designados por aquélla.

Los compradores de viviendas protegidas no podrán transmitirlas inter vivos ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de formalización de la adquisición, con las excepciones que reglamentariamente se establezcan y salvo la posibilidad de permuta en casos de violencia de género, tal y como prevé la Ley de protección integral contra la violencia de género de Andalucía.

2. Sin perjuicio de la autorización que requiera la transmisión del derecho sobre la vivienda protegida, los/las titulares de viviendas protegidas comunicarán al órgano competente previsto en el apartado anterior la decisión de trasmitir, e indicarán el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión.

Al mismo tiempo, la persona interesada en la adquisición deberá comunicar al citado órgano competente sus datos e ingresos económicos anuales, así como los del resto de los miembros integrantes de su unidad familiar.

El derecho de tanteo habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a partir del siguiente a aquél en que se haya producido la última de las comunicaciones anteriores; si transcurrido ese plazo no se hubiera ejercitado el tanteo, podrá llevarse a efecto la transmisión comunicada en sus mismos términos.

3. La persona adquirente deberá comunicar a dicho órgano competente, en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la transmisión, las condiciones en las que se ha producido la venta, así como una copia de la escritura o documento donde la venta se haya formalizado.

4. En el caso de que quienes transmitan o adquieran no hubieran realizado las comunicaciones a las que se refiere el apartado 2, de que las comunicaciones fueran incompletas o defectuosas, o de que la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo, o en condiciones distintas a las anunciadas, el órgano competente podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a la comunicación de la transmisión, o de que ésta hubiere llegado a su conocimiento, fehacientemente, por cualquier otro medio.

5. Los derechos de tanteo y retracto, así como el régimen de comunicaciones a los que se refiere el presente artículo, deberán constar expresamente en la correspondiente escritura pública y tendrán su reflejo en la respectiva inscripción registral.

6. El derecho de tanteo se ejercerá hasta por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el correspondiente ámbito territorial en la fecha en que se pretenda la enajenación.

El derecho de retracto se ejercerá por el precio de transmisión, que no podrá superar el máximo vigente para las viviendas protegidas a que se refiere el párrafo anterior.

7. La fijación de tanteos y retractos convencionales en las promociones de viviendas protegidas deberá respetar el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal a los que se refiere este artículo.

8. En el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, sus titulares podrán designar a quién se adjudica la vivienda protegida, que se subrogará en la posición de aquellos.

La selección de dicha persona adjudicataria se realizará en la forma prevista en el artículo 3.

Artículo 13. Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías.

1. Las Notarias y los Notarios, para elevar a escritura pública la transmisión de la titularidad o, en su caso, de los derechos reales de uso y disfrute vitalicio de viviendas protegidas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, exigirán que se acrediten por las respectivas personas transmitentes y adquirentes las comunicaciones al órgano competente respecto de la oferta de venta con los requisitos señalados en el apartado 2 del artículo 12, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo, circunstancias que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

2. Igualmente deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda la transmisión, mediante remisión por el procedimiento que se determine de copia simple de la escritura pública en la que se hubiera instrumentado la venta de una vivienda protegida.

3. Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre las viviendas protegidas, deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 12 y en el apartado 2 del presente artículo, con los requisitos exigidos en los mismos.

4. Serán nulas de pleno derecho las transmisiones en las que las partes no hayan efectuado, en la forma y plazos previstos, las comunicaciones previstas en el artículo 12 en relación con los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 14. Expropiación de viviendas protegidas.

1. Con independencia de las sanciones que procedan, existirá causa de utilidad pública o interés social, a efectos de la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas protegidas, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a. Dedicar la vivienda a usos no autorizados, o alterar el régimen de uso de la misma, establecido en el documento de calificación definitiva.

b. No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada por un plazo superior a tres meses, fuera de los casos establecidos en las normas de aplicación.

c. Utilizar los/las adquirentes otra vivienda construida con financiación pública u objeto de actuación protegida fuera de los casos establecidos en las normas de aplicación.

d. Incurrir los/las adquirentes en falsedad de cualquier hecho que fuese determinante de la adjudicación en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso a la vivienda.

e. Incumplir las obligaciones, condiciones y requisitos establecidos para la enajenación en primera o posteriores transmisiones u otros actos de disposición.

2. El justiprecio de la vivienda será determinado por la Consejería competente en materia de vivienda en base al precio en que fue adquirida, del cual se descontarán las cantidades aplazadas no satisfechas por quienes fueron adjudicatarios/as, con los intereses devengados, en su caso, así como las subvenciones y demás cantidades entregadas a la persona adquirente como ayudas económicas directas. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas protegidas previstos en sus normas específicas.

3. Podrá ser beneficiaria de las expropiaciones la entidad pública que designe la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 15. Desahucio administrativo.

1. Procederá el desahucio administrativo contra las personas beneficiarias, arrendatarias u ocupantes de las viviendas protegidas, o de sus zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, que sean de titularidad pública por las causas que se establecen en el apartado siguiente.

2. Serán causas de desahucio administrativo las siguientes:

a. La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligada la persona adjudicataria en el acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente.

b. Haber sido sancionado mediante resolución firme por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley.

c. No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.

d. La cesión total o parcial de la vivienda, local o edificación bajo cualquier título.

e. Destinar la vivienda, local o edificación complementaria a un uso indebido o no autorizado.

f. Ocupar una vivienda o sus zonas comunes, locales o edificación complementaria sin título legal para ello.

Artículo 16. Procedimiento de desahucio administrativo.

1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo se ajustará a lo dispuesto por la normativa de procedimiento administrativo que resulte de aplicación, sin perjuicio de las especialidades previstas en este artículo.

2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a del apartado 2 del artículo anterior, se requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que abone su importe en el plazo de quince días, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio y de un recargo del 10% sobre la cantidad

adeudada. En caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el número de veces que dichas personas haya dado lugar a iniciar el procedimiento de desahucio.

Expirado dicho plazo sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará resolución de desahucio, que se notificará concediendo un nuevo plazo de quince días para que haga efectivo el pago y el recargo aplicable, con apercibimiento de que, en caso contrario, deberá entregar las llaves de la vivienda, y de que, de no hacerlo, se procederá a su lanzamiento de la misma, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubieren en ella.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable en el supuesto de que se hayan dictado tres resoluciones de desahucio por falta de pago contra una misma persona adjudicataria en un período de tres años consecutivos. En tal caso, en la tercera resolución que se dicte no se permitirá la enervación del desahucio mediante el pago de la deuda contraída, debiendo ejecutarse el mismo en todo caso.

3. Cuando el desahucio se fundamente en el resto de causas previstas en el apartado 2 del artículo 15 de la presente Ley, se notificará a la persona interesada la causa en la que se encuentra incurso y se le concederá un plazo de quince días para que formule alegaciones, presente la documentación que estime oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes.

A la vista de las actuaciones y previa audiencia por un plazo de quince días, el instructor elevará la correspondiente propuesta de resolución.

En las resoluciones que acuerden el desahucio, se concederá un plazo de quince días para que la persona arrendataria o adjudicataria entregue las llaves de la vivienda, apercibiéndole que, en caso contrario, se procederá a su lanzamiento de la misma, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubieren en ella.

4. Si fuese necesario entrar en el domicilio del sujeto afectado, la Administración Pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.

5. No podrá iniciarse procedimiento de desahucio o se suspenderá el que estuviere en curso, en tanto no se resuelva la solicitud de subrogación formulada por personas que formaran parte de la unidad familiar.

6. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el artículo 15.2, letra c, el órgano competente para resolver podrá acordar el precinto cautelar de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

CAPÍTULO III.
INFRACCIONES Y SANCIONES.

SECCIÓN I. DISPOSICIÓN GENERAL.

Artículo 17. Sujetos responsables.

1. Serán sancionados por los hechos constitutivos de las infracciones administrativas a que se refiere el presente Capítulo las personas físicas y jurídicas que resulten responsables de los mismos, aun a título de simple inobservancia.

2. Si la infracción se imputa a una persona jurídica, pueden ser considerados también como responsables las personas que integren sus organismos rectores o de dirección, en el caso de que así se establezca en las disposiciones reguladoras del régimen jurídico de cada forma de personificación.

3. Cuando el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en las materias a que se refiere la presente Ley corresponda a varias personas físicas y/o jurídicas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

SECCIÓN II. INFRACCIONES.

Artículo 18. Infracciones.

En relación con la finalidad de la presente Ley, sin perjuicio del régimen sancionador que con carácter general resulte de aplicación a las viviendas protegidas, tendrán la consideración de infracciones graves y muy graves las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas como tales en el presente Capítulo.

Artículo 19. Infracciones graves.

Tendrán la consideración de infracciones graves las siguientes:

a. El incumplimiento, por quienes promuevan o tengan las viviendas en propiedad, de la obligación de hacer constar en la escritura pública las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer resultantes de actuaciones protegidas.

b. El suministro por las compañías de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones a usuarios de viviendas sin la previa presentación de la cédula de calificación o declaración definitiva de viviendas protegidas o declaradas protegidas por la Administración.

c. La falta de comunicación por parte de las compañías suministradoras del cambio de titularidad en los contratos de suministros a la Administración competente.

d. No exponer, cuando legalmente proceda, en sitio visible durante el período de construcción, el cartel, según modelo oficial, indicativo de que la construcción está acogida al régimen de viviendas protegidas.

e. En la publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas protegidas, la vulneración de los principios de veracidad y de objetividad y la inducción a confusión, conforme a la normativa vigente en materia de publicidad y concurrencia que resulte de aplicación.

f. La falta de ocupación de la vivienda protegida en los plazos reglamentariamente establecidos.

g. La obstrucción o la negativa a suministrar datos o facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección que practique la Administración de la Junta de Andalucía.

h. La falta de comunicación al Ayuntamiento de la condición de vivienda protegida, por parte de la persona promotora, al solicitar la licencia de ocupación.

Artículo 20. Infracciones muy graves.

Tendrán la consideración de infracciones muy graves las siguientes:

a. La percepción por la persona promotora de viviendas protegidas, durante el período de construcción, de cantidades a cuenta del precio sin cumplir los requisitos legales exigidos por la normativa de aplicación.

b. La cesión de la titularidad de la promoción de viviendas protegidas, durante la tramitación del expediente de protección, sin la obtención previa de la autorización expresa de la Administración competente.

c. La inexactitud de los documentos o certificaciones que resulten fundamentales para obtener la resolución administrativa con el reconocimiento de los derechos económicos, de protección o habitabilidad solicitados, expedidos por los titulares de las promociones o la dirección facultativa de las obras de viviendas, así como por quienes actúan como personas colaboradoras de la Administración.

d. La omisión en la publicidad de venta de las viviendas protegidas de los requisitos establecidos al efecto en las normas de aplicación.

e. No destinar a domicilio habitual y permanente o mantener deshabitadas sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses las viviendas protegidas, y, en todo caso, dedicarlas a usos no autorizados o alterar el régimen de uso de las mismas.

f. La falsedad de cualquier dato que sea determinante de la adjudicación, en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso o uso de las viviendas protegidas.

g. La omisión de la debida presentación a visado por la Administración de la Junta de Andalucía de los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas protegidas, conforme a la normativa que resulte de aplicación.

h. El incumplimiento de la normativa de aplicación en la selección de las personas adquirentes o adjudicatarias de las viviendas protegidas.

i. La percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a la persona que compre o arriende una vivienda protegida en concepto de precio máximo de venta o de alquiler.

j. La falsedad en la declaración de solicitud de los requisitos exigidos para la obtención de financiación protegida en la promoción o adquisición de viviendas.

k. La falta de comunicación a la Administración de la enajenación de la vivienda protegida a los efectos de ejercicio de los derechos de adquisición preferente, tanteo, retracto u otra facultad análoga sobre viviendas protegidas previstas en las normas de aplicación.

l. Que el titular o titulares de una vivienda protegida en arrendamiento adquieran una vivienda en el mismo municipio y no lo comuniquen a la Administración titular de dicha vivienda protegida.

SECCIÓN III. SANCIONES.

Artículo 21. Multas y su graduación.

1. Las infracciones tipificadas en la presente Ley serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

a. Las infracciones graves, desde 3.001 hasta 30.000 euros.

b. Las infracciones muy graves, con multa desde 30.001 hasta 120.000 euros.

2. Si el beneficio que resultara de la comisión de una infracción fuera superior al de la multa que corresponde, deberá ser ésta incrementada hasta alcanzar la cuantía equivalente al doble del beneficio obtenido.

3. En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el daño producido, el enriquecimiento injusto, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia en el plazo de tres años por la comisión de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarada por resolución firme en vía administrativa.

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

Artículo 22. Sanciones accesorias.

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

a. La pérdida y devolución con los intereses legales de las ayudas económicas percibidas, en caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas.

b. La inhabilitación de la persona infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o actuaciones protegidas por la Comunidad Autónoma durante el plazo máximo de tres años, para las infracciones graves, o de seis años, para las infracciones muy graves.

c. La pérdida de la condición de Agencia de Fomento del Alquiler.

TÍTULO II.
MEDIDAS EN MATERIA DE SUELO.

Artículo 23. Disponibilidad de suelo para la vivienda protegida y aseguramiento de su ejecución.

Se modifican los artículos 10, 17, 18, 61 y 160 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

- Uno. La letra b del artículo 10.1.A queda con la siguiente redacción:

    f. En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

- Dos. Se suprime el contenido de la letra a del artículo 10.1.B.

- Tres. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 17, pasando el actual apartado 7 de este artículo a ser apartado 8.

    El nuevo apartado 7 queda con la siguiente redacción:

    7. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que, de conformidad con esta Ley, estuvieren obligados a realizar.

    El cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- Cuatro. Se añade una nueva letra c al apartado 3 del artículo 18, con la siguiente redacción:

    g. En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.

- Cinco. El apartado 4 del artículo 61 queda con la siguiente redacción:

    4. El Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

- Seis. El apartado 5 del artículo 61 queda con la siguiente redacción:

    5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias

resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

- Siete. El apartado 1 del artículo 160, en el que se modifica la letra D, se añade un nuevo párrafo con la letra E y las actuales letras E, F, G, H e I pasan a ser las nuevas letras F, G, H, I y J, respectivamente, queda con la siguiente redacción:

  1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

     A. La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

     B. El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.

     C. La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a esta Ley.

     D. La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

     E. Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:

        a. Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

        b. Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.

        c. Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

     F. Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la disposición adicional primera, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

     G. La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

     H. La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

     I. La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

     J. Otros previstos por la legislación general aplicable.

- Ocho. El apartado 2 del artículo 160 queda con la siguiente redacción:

  2. La delimitación de la unidad de ejecución, o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras B, D y E, así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1 anterior, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 24. Reversión a la colectividad de las plusvalías y mecanismos de intervención directa en el mercado del suelo.

Se modifican los artículos 30, 36, 69, 71, 72, 73, 74, 75 y 77 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

- Uno. La regla 2 del artículo 30.2 queda con la siguiente redacción:

  2. La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

     En los casos previstos en esta Ley en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

- Dos. Se añade una nueva regla 3 al artículo 30.2 pasando la actual regla 3 a ser la regla 4. La nueva regla 3 queda con la siguiente redacción:

  3. Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba.

- Tres. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 30, pasando el actual apartado 3 de este artículo a ser apartado 4.

  El nuevo apartado 3 queda con la siguiente redacción:

  3. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

     1. Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

     2. Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, estás no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

     3. Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

        Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

- Cuatro. Se añade un nuevo párrafo a la regla 2 del artículo 36.2.a, quedando ésta con la siguiente redacción:

2. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

   En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

   En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1.a de esta Ley.

- Cinco. Se añade una regla 5 al artículo 36.2.a con la siguiente redacción:

  5. Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

- Seis. El apartado 1 del artículo 69 queda con la siguiente redacción:

  1. La Comunidad Autónoma de Andalucía y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo y los Patrimonios Municipales de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades:

  a. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

  b. Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

  c. Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

  d. Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- Siete. El apartado 2 del artículo 71 queda con la siguiente redacción:

  2. Cada Administración Pública titular de un patrimonio público de suelo podrá gestionarlo por sí misma o atribuir su gestión a entidades de ellas dependientes que podrán adoptar la forma de organismo o entidad de derecho público o de sociedad mercantil cuyo capital social deberá ser íntegramente de titularidad pública. En este último caso la atribución de la gestión no podrá incluir funciones que requieran el ejercicio de autoridad.

- Ocho. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 71, pasando el actual apartado 3 de este artículo a ser apartado 4. La redacción del nuevo apartado 3 es la siguiente:

  3. Los órganos de control y fiscalización de la Administración titular de los patrimonios públicos de suelo velarán por la correcta gestión de los bienes y recursos que los integran. En tal sentido, la cuenta de liquidación anual de dicho patrimonio se integrará, de forma separada, en los presupuestos de la Administración Pública titular del mismo.

- Nueve. La letra c del artículo 72 queda con la siguiente redacción:

  c. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley.

- Diez. El artículo 73 queda con la siguiente redacción:

  Artículo 73. Reservas de terrenos.

  1. Los Planes de Ordenación del Territorio, las actividades de planificación de la Junta de Andalucía que tengan la consideración de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y el Plan General de Ordenación Urbanística podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

  2. El objeto de estas reservas será, de acuerdo con la clasificación de los suelos, el siguiente:

  a. En suelo urbano que cuente con ordenación detallada, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficientes con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como los equipamientos que correspondieren.

  b. En suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 69 de esta Ley, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

  c. En suelo no urbanizable, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o para otros usos industriales, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

  3. En ausencia de los Planes a que se refiere el apartado 1 o de previsión en los mismos de las reservas de terrenos para los patrimonios públicos de suelo, podrán proceder a su delimitación:

  a. Los municipios, en cualquier clase de suelo y por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

  b. La Consejería competente en materia de urbanismo, en suelo no urbanizable, mediante la aprobación al efecto de un Plan Especial; y en suelo urbanizable mediante el procedimiento de delimitación de reservas de terrenos, previa información pública, audiencia del municipio o municipios y propietarios afectados por plazo común de veinte días, y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

  4. Por el mismo procedimiento establecido en la letra b del apartado anterior, y en cualquier clase de suelo, la Consejería competente en materia de urbanismo podrá delimitar reservas de terrenos en caso de desafectación del destino público de terrenos y edificaciones propiedad de las Administraciones públicas.

  5. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta:

  a. La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos; debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por la Administración competente, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente. En suelo urbano o urbanizable sectorizado, implicará además, en su caso, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la ejecución de la unidad de ejecución por expropiación.

b. La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas de terrenos a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración que proceda.

6. Mediante convenio de colaboración, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones.

- Once. El artículo 74 queda con la siguiente redacción:

Artículo 74. Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo.

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por las Administraciones en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial del instrumento de planeamiento general, pudiendo tener ésta como objeto dicha previsión.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reserva de terrenos se haya establecido con la expresa finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial, el instrumento de planeamiento que ordene los terrenos deberá mantener su clasificación como suelo no urbanizable, con la categoría que les deba corresponder.

2. En las delimitaciones de reserva de terrenos para el Patrimonio Autonómico de Suelo sobre suelo urbanizable sectorizado, o en suelo no urbanizable cuando se haya establecido con la finalidad expresada en el párrafo segundo del apartado anterior, la Consejería competente en materia de urbanismo, podrá establecerse como Administración actuante para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, así como para la ejecución de los mismos.

3. Las Administraciones Públicas competentes para la delimitación de la reserva de terrenos podrán proponer a la Consejería competente en materia de urbanismo la reducción de los plazos previstos en esta Ley para la tramitación, ejecución y gestión de los instrumentos de planeamiento, por el procedimiento de urgencia que se determine reglamentariamente.

Las circunstancias necesarias para la reducción de los plazos citados en el párrafo anterior serán también determinadas reglamentariamente.

- Doce. La letra d del artículo 75.2 queda con la siguiente redacción:

d. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

El Plan General de Ordenación Urbanística precisará el porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a estos destinos, que en ningún caso será superior al veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.

- Trece. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 77, con la siguiente redacción:

4. El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes a los patrimonios públicos de suelo, se regirá por lo dispuesto en el artículo anterior para los diversos supuestos.

Artículo 25. Parcelación urbanística.

Se modifica el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 66. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

a. En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

3. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

5. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

Artículo 26. Efectiva ejecución de los instrumentos de planeamiento y mecanismos para su ejecución directa.

Se modifican los artículos 89, 96, 108, 109, 116 y 123 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

- Uno. El artículo 89 queda con la siguiente redacción:

  Artículo 89. Incumplimiento de los plazos.

  1. Una vez establecido el sistema de actuación conforme a lo dispuesto en el artículo 108 de esta Ley, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante:

  a. En el sistema de compensación, para su sustitución por un sistema público de actuación, según se dispone en los artículos 109 y 110.

b. En los sistemas públicos gestionados de forma indirecta, para la resolución del convenio regulador de la actuación urbanística.

2. El transcurso del plazo establecido para la edificación o rehabilitación habilitará al Ayuntamiento para su ejecución por sustitución, salvo que se acuerde la expropiación.

- Dos. Se añade un nuevo apartado con el número 2 al artículo 96, pasando el actual apartado 2 de este artículo a ser apartado 3. La redacción del nuevo apartado 2 es la siguiente:

  2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse los actos jurídicos de ejecución necesarios, siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación.

- Tres. El artículo 108 queda con la siguiente redacción:

  Artículo 108. Elección y establecimiento del sistema de actuación.

  1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

  No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.

  2. El sistema de actuación quedará establecido:

  a. En el sistema de expropiación, con la aprobación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos que se consideren de necesaria expropiación o con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta, o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador.

  b. En el sistema de cooperación, con el acuerdo de iniciación del sistema.

  c. En el sistema de compensación, con la aprobación de la iniciativa formulada por el propietario único, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad de los propietarios o con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

- Cuatro. El artículo 109 queda con la siguiente redacción:

  Artículo 109. Sustitución del sistema de actuación por compensación.

  1. Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

  2. La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

  3. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

4. La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a. Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.

b. Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.

- Cinco. El artículo 116 queda con la siguiente redacción:

  Artículo 116. Formas de gestión del sistema.

  La Administración actuante podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre:

  a. La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2 de esta Ley, o contratando la ejecución material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

  b. La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.

- Seis. La letra B del artículo 123.1 queda con la siguiente redacción:

  B. La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre:

  a. La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2 de esta Ley, o contratando la ejecución material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

  b. La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 27. Uso turístico y delimitación del mismo de los usos residenciales.

Se añade una nueva disposición adicional novena a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y se modifica el artículo 42 de la misma en los siguientes términos:

- Uno. La nueva disposición adicional novena queda con la siguiente redacción:

  DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA. Adecuación y proporcionalidad de las infraestructuras, dotaciones y servicios al efectivo uso del suelo.

  1. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, el uso global turístico es aquél que habilita la implantación, de forma mayoritaria en relación a la edificabilidad total del área o sector, de los alojamientos que se regulan en la legislación turística en los que concurran los principios de uso exclusivo y unidad de explotación tales como hoteles y hoteles-apartamentos, con independencia de que el Plan General de Ordenación Urbanística prevea su compatibilidad con otros usos.

  2. A idénticos efectos, los restantes alojamientos turísticos que se definen en la legislación turística en los que no concurran los citados principios de uso exclusivo y unidad de explotación

serán considerados como de uso residencial, sin perjuicio de que su singularidad sea tenida en cuenta por el instrumento de planeamiento en la regulación del uso pormenorizado y la tipología.

3. En todo caso, las viviendas de segunda residencia, sean o no habituales o estacionales, serán consideradas como de uso residencial.

4. El cambio del uso turístico de un alojamiento a los que se refiere al apartado 1 por otro uso, sólo podrá efectuarse previa innovación del instrumento de planeamiento que habilite dicho cambio de calificación, teniendo en cuenta el régimen de innovaciones de los instrumentos de planeamiento que se contiene en esta Ley.

Tiene la consideración de acto de trasformación de uso del suelo contrario a la ordenación urbanística, la atribución de un uso individualizado de una parte del inmueble sin la previa innovación a la que se refiere el párrafo anterior, siendo indicio de dicha trasformación los actos de divisiones horizontales o de asignación de cuotas en pro indiviso del inmueble o de una acción o participación social de la entidad titular.

- Dos. El apartado 1 del artículo 42 queda con la siguiente redacción:

1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

Artículo 28. Protección de la legalidad urbanística.

Se modifican los artículos 31, 169, 179, 181, 182, 183, 184, 188, 189, 195, 207, 208 y 210 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los siguientes términos:

- Uno. Se añade un apartado 4 al artículo 31, con la siguiente redacción:

4. En los casos de grave incumplimiento por los municipios en el ejercicio de competencias urbanísticas que impliquen una manifiesta afectación a la ordenación del territorio y urbanismo competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Consejo de Gobierno, con audiencia al municipio afectado, dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía y previo informe favorable del Parlamento de Andalucía, podrá atribuir a la Consejería competente en estas materias el ejercicio de la potestad de planeamiento que corresponde a los municipios conforme al apartado 1 de este artículo.

El Acuerdo del Consejo de Gobierno delimitará el ejercicio de dicha potestad necesario para restablecer y garantizar las competencias afectadas, las condiciones para llevarlo a cabo, con la intervención del municipio en los procedimientos que se tramiten en la forma que se prevea en el mismo Acuerdo, y el plazo de atribución, que en ningún caso será superior a cinco años desde su adopción. Dicho Acuerdo se pronunciará sobre la suspensión de la facultad de los municipios de firmar convenios de planeamiento a los que se refiere el artículo 30 de la presente Ley, atribuyendo la misma a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

- Dos. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 169 con la siguiente redacción:

5. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de esta Ley.

- Tres. La letra e del artículo 179.4 queda con la siguiente redacción:

    e. Colaborar con las Administraciones competentes, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllas hayan acordado.

- Cuatro. El apartado 2 del artículo 181 queda con la siguiente redacción:

    2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, podrá pro- cederse al precintado de las obras, instalaciones o uso.

    De la orden de suspensión, se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios.

- Cinco. El apartado 4 del artículo 181 queda con la siguiente redacción:

    4. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

- Seis. El apartado 2 del artículo 182 queda con la siguiente redacción:

    2. Cuando las obras pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, al suspenderse el acto o el uso o, en el supuesto en que uno u otro estuviera terminado, al apreciarse la concurrencia de alguna de las circunstancias señaladas en el apartado anterior, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliables por una sola vez hasta un máximo de otros dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

- Siete. El apartado 1 del artículo 183 queda con la siguiente redacción:

    1. Procederá adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando:

    a. las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística,

    b. se inste la legalización y ésta haya sido denegada,

    c. se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de dicha legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.

- Ocho. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 183, pasando los actuales apartados 2 y 3 de este artículo a ser apartados 3 y 4 respectivamente. La redacción del nuevo apartado 2 es la siguiente:

    2. Las propuestas de resolución que se formulen en los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada deberán incluir, cuando proceda, las disposiciones sobre plazos y otras materias que se estimen precisas para la reposición, a costa del interesado, de las cosas al estado inmediatamente anterior a la apreciación de las circunstancias a que se refieren los artículos 181.1 y 182.1 de esta Ley, incluida la demolición o en su caso reconstrucción.

- Nueve. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 183 con la siguiente redacción:

5. El Ayuntamiento o la Consejería con competencias en materia de urbanismo, en su caso, sin perjuicio de la correspondiente medida de suspensión acordada, dispondrá la inmediata demolición de las actuaciones de urbanización o edificación que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia del interesado, en el plazo máximo de un mes.

- Diez. El apartado 2 del artículo 184 queda con la siguiente redacción:

  2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución de los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada, para el cumplimiento voluntario de dichas órdenes por parte del interesado, podrá llevarse a cabo su ejecución subsidiaria a costa de éste; ejecución a la que deberá procederse en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

- Once. El artículo 188 queda con la siguiente redacción:

  Artículo 188. Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de protección de la ordenación urbanística.

  1. En las actuaciones llevadas a cabo sin licencia u orden de ejecución, la Consejería con competencias en materia de urbanismo, transcurridos diez días desde la formulación del requerimiento al Alcalde para que adopte el pertinente acuerdo municipal sin que se haya procedido a la efectiva suspensión de dichas actuaciones, podrá adoptar las medidas cautelares de suspensión previstas en el artículo 181.1 cuando los actos o los usos correspondientes:

  a. Supongan una actividad de ejecución realizada sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.

  b. Tengan por objeto una parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

  c. Comporten de manera manifiesta y grave una de las afecciones previstas en el artículo 185.2.B de esta Ley.

  2. La Administración que haya adoptado la medida cautelar prevista en el apartado anterior lo pondrá inmediatamente en conocimiento de la otra Administración, que deberá abstenerse de ejercer dicha competencia.

  3. Cuando se lleve a cabo alguno de los actos o usos previstos en el apartado 1, la Consejería con competencias en materia de urbanismo, transcurrido sin efecto un mes desde la formulación de requerimiento al Alcalde para la adopción del pertinente acuerdo municipal, podrá adoptar las medidas necesarias para la reparación de la realidad física alterada. Todo ello sin perjuicio de la competencia municipal para la legalización, mediante licencia, de los actos y usos, cuando proceda.

  4. El transcurso de los plazos citados en los apartados 1 y 3, sin que sea atendido el correspondiente requerimiento, dará lugar, además, a cuantas responsabilidades civiles, administrativas y penales se deriven legalmente.

- Doce. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 189, con la siguiente redacción:

  4. La suspensión administrativa de la eficacia de las licencias conllevará la suspensión de la tramitación de las de ocupación o primera utilización, así como de la prestación de los servicios que, con carácter provisional, hayan sido contratados con las empresas suministradoras, a las que deberá darse traslado de dicho acuerdo.

- Trece. El apartado 1 del artículo 195 queda con la siguiente redacción:

  1. La competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores corresponde:

a. Al Alcalde del correspondiente municipio o al concejal en quien delegue.

b. A la Consejería competente en materia de urbanismo cuando el acto o uso origen del expediente sea de los contemplados en los párrafos a, b o c del artículo 188.1 de esta Ley, previo requerimiento al Alcalde para que en el plazo máximo de quince días inicie el correspondiente procedimiento sancionador, sin que dicho requerimiento hubiera sido atendido, o, directamente, cuando la citada Consejería hubiese adoptado la medida cautelar de suspensión de conformidad con lo previsto en el artículo 188 de esta Ley.

El transcurso del citado plazo de quince días, sin ser atendido, dará lugar, además, a cuantas responsabilidades civiles, administrativas y penales se deriven legalmente.

Asimismo, le corresponderá la competencia cuando los actos constitutivos de la infracción se realicen al amparo de licencia o, en su caso, en virtud de orden de ejecución, que hayan sido anuladas a instancia de la Administración Autonómica.

- Catorce. Se añade una nueva letra d al artículo 207.3 con la siguiente redacción:

  d. La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística.

- Quince. La letra a del artículo 207.4.C queda con la siguiente redacción:

  a. Suelos no urbanizables de especial protección o incluidos en la zona de influencia del litoral.

- Dieciséis. El apartado 1 del artículo 208 queda con la siguiente redacción:

  1. Las sanciones por la comisión de infracciones urba nísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en el Capítulo III de este mismo Título o, cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, la establecida en el apartado 3 de este artículo para los tipos básicos descritos en el artículo 207 según la clase de infracción de que se trate, teniendo en cuenta, en ambos casos, las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones.

- Diecisiete. El apartado 3 del artículo 208 queda con la siguiente redacción:

  3. Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior y salvo que la infracción constituya uno de los tipos específicos del Capítulo III de este Título, las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

  a. Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.

  b. Infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.

  c. Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.

- Dieciocho. El apartado 1 del artículo 210 queda con la siguiente redacción:

  1. El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas comenzará a computarse desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción, y nunca antes de la completa terminación de los actos.

  En los supuestos de actos constitutivos de una infracción urbanística que se realicen al amparo de aprobación, licencia preceptiva u orden de ejecución, el plazo de prescripción empezará a computarse desde el momento de la anulación del título administrativo que los ampare.

Artículo 29. Informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Se añade una nueva disposición adicional octava a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la siguiente redacción:

DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA. Contenido del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

En la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 32, apartado 1, regla 2 de esta Ley, analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 11 de enero, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo.

La titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo corresponderá, a todos los efectos, a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Viviendas de protección oficial de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las referencias que se contienen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública se han de entender hechas a la denominación y concepto de vivienda protegida que se regula en la presente Ley.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.

Las referencias que se contienen en la presente Ley a la regulación por los correspondiente planes de vivienda y suelo se entenderán hechas al actual Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 aprobado por Decreto 149/2003, de 10 de junio, modificado por el Decreto 463/2004, de 10 de junio, o Plan que lo sustituya.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. Creación del Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

1. Se crea, dentro del Grupo A configurado en la disposición adicional quinta de la Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía, el Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía para ejercer las funciones de inspección de ordenación del territorio, urbanismo y de vivienda que sean competencia de la Administración de la Junta de Andalucía, en los términos que se le atribuyan reglamentariamente.

2. El ingreso en el referido Cuerpo será por oposición entre Doctores, Licenciados, Ingenieros, Arquitectos o equivalentes.

Excepcionalmente, la primera convocatoria se podrá cubrir por concurso de méritos entre funcionarios pertenecientes a Cuerpos, Escalas, Clases o Categorías integrados en el Grupo A de las distintas Administraciones Públicas.

3. Los inspectores de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus funciones, tendrán la consideración de agentes de la autoridad, con las facultades y protección que les confiere la normativa vigente.

El personal inspector estará provisto de la correspondiente acreditación, con la que se identificará en el desempeño de sus funciones.

Cuando lo consideren preciso, los inspectores de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de la Junta de Andalucía podrán recabar, en el ejercicio de sus funciones, el apoyo, concurso, auxilio y protección que necesiten de otras Administraciones Públicas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Juntas Arbitrales de Vivienda.

1. El Consejo de Gobierno creará las Juntas Arbitrales de Vivienda como órganos especializados para la resolución de las controversias que surjan en el cumplimiento de los contratos de arrendamientos, así como en el cumplimiento de otros contratos en materia de vivienda que reglamentariamente se determinen.

Podrá atribuir a las citadas Juntas Arbitrales otras funciones que, atendiendo a la naturaleza de estos órganos, considere convenientes.

2. Las Juntas Arbitrales de Vivienda resolverán de acuerdo con los efectos previstos en la legislación general de arbitraje las controversias que las partes intervinientes en los contratos referidos acuerden someter a su conocimiento.

3. El ámbito territorial de actuación de cada una de las Juntas Arbitrales de Vivienda, así como la composición, organización y funciones se establecerán reglamentariamente. En todo caso quedará garantizada la presencia de las asociaciones que representen los intereses de las partes intervinientes en los contratos a los que se refiere el apartado 1.

4. Igualmente por disposición reglamentaria se regulará el procedimiento de tramitación y resolución de las controversias que se sometan al arbitraje, debiendo caracterizarse por la simplificación de trámites y por la no exigencia de formalidades especiales.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Aplicación del artículo 10.1.A.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

1. La localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia el artículo 10.1.A.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, será exigible desde la entrada en vigor de esta Ley, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.

2. Esta determinación será igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley y, en particular, el Decreto 202/2003, de 8 de julio, por el que se define el concepto de vivienda protegida a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Modificación de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Se modifica la letra b del artículo 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que queda con la siguiente redacción:

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

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Modificación de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

Uno. Se modifica el artículo 36 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 36. Solicitudes, documentación y subsanación.

1. El promotor o promotores de un gran establecimiento comercial dirigirán la solicitud de la licencia comercial a la Consejería competente en materia de comercio interior acompañada, al menos, de la siguiente documentación:

a. La acreditativa de la personalidad del solicitante y de la representación acompañando, en caso de persona jurídica, además de esta última, la documentación constitutiva y los estatutos.

b. La justificativa de la solvencia económica y financiera del promotor, que podrá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

- Informe de instituciones financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

- Tratándose de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o extracto de las mismas, en el supuesto de que la publicación de éstas sea obligatoria en los Estados en donde aquellas se encuentren establecidas.

- Declaración relativa a la cifra de negocios global y de las obras, suministros, servicios o trabajos realizados por el promotor en el curso de los tres últimos ejercicios.

Si por razones justificadas un promotor no pudiera acreditar su solvencia económica y financiera por ninguno de los medios señalados anteriormente, ésta podrá acreditarse mediante cualquier otra documentación considerada como suficiente por la Administración.

c. Memoria descriptiva del proyecto, nombre comercial y, cuando exista un gran establecimiento comercial, de carácter individual, cadena a la que pertenece.

d. Proyecto técnico oportuno con cuadros de superficies generales, especificando superficie útil de exposición y venta al público, así como situación, accesos y aparcamientos previstos.

e. Documento acreditativo de la disponibilidad del terreno para la presentación del proyecto.

f. Cédula urbanística municipal.

g. La exigida por la legislación ambiental y, en su caso, por la legislación en materia de ordenación del territorio.

h. Estudio de impacto comercial de acuerdo con las determinaciones que, en su caso, se establezcan reglamentariamente.

i. Las medidas de integración que se pudiesen prever.

j. El número de puestos de trabajo que asegura el proyecto, especificando entre directos e indirectos y entre fijos y eventuales.

k. El estudio sobre la inversión que comporta el proyecto y su plan de financiación, así como las cuentas de explotación previstas para los cinco primeros años de funcionamiento. Si se trata de un proyecto de ampliación se acompañarán, además, las cuentas de explotación de los tres últimos años.

l. La justificativa del pago de la tasa regulada en el Capítulo V del presente Título.

m. Cualquier otra documentación que el promotor considere de interés a efectos de la licencia solicitada o que se exija en otra disposición de aplicación.

2. Cuando la solicitud no reuniera los requisitos exigidos o no acompañara la documentación preceptiva, se requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley

30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Dos. Se modifica el artículo 37 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, que queda con la siguiente redacción:

Artículo 37. Tramitación.

1. La Consejería competente en materia de comercio interior procederá a la apertura del trámite de información pública. Una vez finalizado éste, solicitará los siguientes informes preceptivos:

a. A la Consejería competente en materia de urbanismo sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística vigente, que deberá emitirlo en el plazo máximo de dos meses.

b. A la Consejería en materia de ordenación del territorio, el informe previsto en el artículo 30 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el supuesto de no contemplarse expresamente su localización en el planeamiento urbanístico general.

c. A la Consejería competente en materia de medio ambiente, para la emisión del informe ambiental.

d. Al municipio o municipios donde se pretenda implantar la actuación, que versará sobre la idoneidad del proyecto y, expresamente, sobre la saturación del sistema viario por el incremento de desplazamientos, la accesibilidad, aparcamientos y las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de aguas, así como las de suministro de energía eléctrica. Dicho informe deberá adoptarse por acuerdo motivado del Pleno de la Corporación en el plazo máximo de dos meses.

e. Al órgano competente en materia de defensa de la competencia.

2. Si cualquiera de estos órganos requiriera documentación adicional, la solicitará al órgano competente en materia de comercio interior, que deberá remitirla en el plazo máximo de un mes, suspendiéndose desde el citado requerimiento el plazo para evacuar el informe.

3. Si el informe en materia medioambiental, de ordenación del territorio, el urbanístico o el municipal fueran desfavorables, el titular de la Consejería competente en materia de comercio procederá a dictar resolución denegando la solicitud de licencia comercial, previa audiencia del interesado.

En el supuesto de que los informes referidos en el párrafo anterior fueran favorables o no fueran emitidos dentro del plazo establecido, y en los demás casos en que deba continuar la tramitación del procedimiento, se oirá a las organizaciones de consumidores, sindicales y empresariales más representativas, así como a la respectiva Cámara Oficial de Comercio, Industria y, en su caso, Navegación.

4. Oídas las organizaciones mencionadas en el apartado anterior, se consultará a la Comisión Asesora de Comercio Interior de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en la letra b del artículo 13 de esta Ley.

Tres. Se añade una nueva disposición adicional a la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, con la siguiente redacción:

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Informe sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico.

El planeamiento urbanístico general que prevea la localización de un gran establecimiento comercial o disponga sobre determinados terrenos la compatibilidad de dicho uso, se someterá a informe de la Consejería competente en materia de comercio que versará exclusivamente sobre su congruencia con el Plan Andaluz de Orientación Comercial previsto en esta Ley y que deberá evacuarse en el plazo máximo de dos meses.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. Actualización de las sanciones en materia de vivienda protegida.

Se habilita al Consejo de Gobierno para actualizar el importe de las sanciones económicas establecidas en el artículo 21 de la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA. Habilitación normativa.

Se faculta al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y desarrollo de la presente Ley.

Sevilla, 11 de noviembre de 2005.

Manuel Chaves González,
Presidente de la Junta de Andalucía.