

BOLETÍN OFICIAL B O P A

BOLETÍN OFICIAL



PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

Núm. 684

X LEGISLATURA

25 de abril de 2018

SUMARIO

INICIATIVA LEGISLATIVA

PROYECTO DE LEY

- 10-17/PL-000001, Ley por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (*Aprobada por el Pleno del Parlamento de Andalucía el 11 de abril de 2018*) 3

PROPOSICIÓN DE LEY

- 10-18/PPL-000005, Proposición de Ley relativa a modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (*Tramitación directa y en lectura única ante el Pleno*) 18
- 10-18/PPL-000005, Ley relativa a modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (*Aprobada por el Pleno del Parlamento el día 11 de abril de 2018*) 19

DECRETO LEY

- 10-18/DL-000001, Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero (*Convalidación*)

22

INICIATIVA LEGISLATIVA

PROYECTO DE LEY

10-17/PL-000001, Ley por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

Aprobada en el Pleno del Parlamento de Andalucía el 11 de abril de 2018

Orden de publicación de 16 de abril de 2018

PRESIDENCIA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

El Pleno del Parlamento, el día 11 de abril de 2018, en el transcurso de la sesión celebrada los días 11 y 12 del mismo mes y año, ha aprobado la Ley por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (número de expediente 10-17/PL-000001).

Sevilla, 13 de abril de 2018.

P.D. El letrado mayor del Parlamento de Andalucía,
Javier Pardo Falcón.

LEY POR LA QUE SE ESTABLECE EL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN DESAHUCIOS DE VIVIENDAS EN ANDALUCÍA,
MEDIANTE LA MODIFICACIÓN DE LA LEY 1/2010, DE 8 DE MARZO, REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN
ANDALUCÍA, Y SE MODIFICA LA LEY 13/2005, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS PARA LA VIVIENDA
PROTEGIDA Y EL SUELO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El Estatuto de Autonomía para Andalucía recoge el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios conforme a los artículos 25, 37 y 56 del mismo, concretando el mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución Española. Uno y otro texto

configuran el marco de actuaciones de los poderes públicos en la promoción de las condiciones necesarias para la efectividad del derecho a la vivienda, en una senda marcada en el Derecho Internacional por el artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

En cumplimiento de este mandato se promulgaron la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. Sin embargo, dadas las nuevas circunstancias socioeconómicas, en la actualidad se requiere un nuevo impulso legislativo en forma de medidas que, desde una perspectiva global, permitan adecuar el bloque de legalidad vigente a las exigencias que la coyuntura actual presenta, en la búsqueda de las condiciones idóneas de protección del derecho a una vivienda digna.

La presente Ley viene a complementar las medidas adoptadas en el ámbito estatal para contribuir a aliviar la situación de los deudores hipotecarios, debiéndose hacer mención concreta a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que supuso la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentran en una situación de especial riesgo de exclusión, plazo que fue ampliado por idéntico tiempo mediante la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

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

II

La presente Ley modifica la citada Ley 1/2010, de 8 de marzo, y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Respecto de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, la modificación atiende a la responsabilidad de los poderes públicos de adoptar medidas que mitiguen las consecuencias desfavorables del actual escenario de ejecuciones hipotecarias para los grupos sociales más desfavorecidos. Para ello, se añade un nuevo Título IX, que regula el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Junta de Andalucía para adquirir viviendas procedentes de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria o dación en pago, a fin de proceder al alquiler social de las mismas, adjudicándose las viviendas procedentes del ejercicio de estos derechos conforme a lo establecido en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, salvo en los casos de adjudicaciones a los anteriores titulares de la propiedad de las viviendas sobre las que se ha ejercido el derecho de tanteo o retracto, incrementándose además con ello el parque de viviendas vinculado a políticas sociales.

A tal fin, se establece la posibilidad de que la Administración delimite en el Plan Autonómico de Vivienda los supuestos de aplicación en los que las transmisiones de viviendas, atendiendo a la tipología de las mismas así como a las condiciones socioeconómicas de las personas titulares de las que sean objeto de

ejecución hipotecaria o de la dación en pago, se sujeten a los derechos de tanteo y retracto en este tipo de transmisiones forzosas. Tanteo y retracto que, en congruencia con el espíritu de esta reforma legislativa, quedan restringidos a viviendas de una tipología acorde con los objetivos asignados y que se ejercen en beneficio de personas con condiciones socioeconómicas de especial vulnerabilidad.

La regulación de dichos tanteo y retracto legal es respetuosa con la competencia exclusiva del Estado en materia procesal, puesto que se ejerce después de la adjudicación o después del lanzamiento de las personas ocupantes en caso de que este último sea necesario.

Asimismo, se considera necesario abordar una normativa reguladora de la gestión e intermediación inmobiliaria en aras de la seguridad jurídica precontractual, en defensa de las personas consumidoras antes de llegar a la transacción inmobiliaria notarial y registral. Por ello, mediante la modificación de la citada Ley 1/2010, de 8 de marzo, se contempla la regulación de la intermediación en el ámbito objetivo de la normativa sobre el derecho a la vivienda, de forma que exista un control administrativo en pro de la calidad del servicio, exigiéndose la inscripción en un registro público, con indudables ventajas en la protección de los consumidores y usuarios. Consecuentemente, también se contempla la existencia de un régimen sancionador, para que se aplique a las personas que se dediquen a la actividad sin estar inscritas en el registro correspondiente o incumplan las obligaciones que se les imponen.

III

Junto a ello, se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, en varios extremos que precisan una adecuación a lo que la práctica inspectora ha evidenciado que son carencias en la defensa de los intereses generales perseguidos por la Ley.

De una parte, se incide en la tipificación de conductas, incluyendo como infracciones graves la falta de ocupación de la vivienda por la persona titular, arrendataria o usuaria autorizada o la falta de comunicación preceptiva o de la autorización de transmisión cuando no sea infracción muy grave; también se tipifica la falta de autorización preceptiva en relación con la ocupación y uso de la vivienda. Tales nuevas tipificaciones inciden en el objetivo de ocupación real de las viviendas protegidas, como principal medio para el efectivo derecho de acceso a una vivienda digna.

Por otro lado, se califica como muy grave la no devolución por los promotores de las cantidades percibidas a cuenta en la adquisición de viviendas protegidas cuando se resuelven los contratos o la no entrega de las viviendas, prácticas estas que ocasionan una desprotección de las personas adquirentes en situaciones de especial fragilidad.

También en el ámbito de las infracciones muy graves, se da nueva redacción a la letra e del artículo 20, para tipificar como infracción el incumplimiento del deber de posibilitar la ocupación de la vivienda por personas físicas que reúnan los requisitos, cuando la propiedad de la misma corresponde a personas jurídicas. Esta precisión es necesaria, habida cuenta de las características de la titularidad dominical por personas jurídicas, cuyo deber consiste en cumplir el destino de tales viviendas como domicilio, a través de su ocupación por terceras personas físicas.

Asimismo, se da una nueva redacción a la letra k del artículo 20, al objeto de permitir una mejor regulación de la obligación que permita una mayor claridad en el régimen de las comunicaciones previas a las transmisiones, así como evitar interpretaciones en fraude de ley.

Finalmente, se prevé la posibilidad de imponer multas coercitivas, como forma de incentivar el carácter ejecutorio de los requerimientos de información, comunicación y colaboración regulados en la Ley y se contempla un mecanismo para dotar a las sanciones de una mayor adecuación a la gravedad de la infracción cometida y evitar la existencia de lagunas jurídicas.

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

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

UNO. El artículo 19 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 19. Financiación.

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

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

2. Las actuaciones protegidas podrán contar con la participación privada en la realización de actividades de interés general. Dicha participación deberá estar recogida y reglada en los convenios que se suscriban estableciendo los derechos y obligaciones del mecenazgo, de conformidad con la normativa vigente.

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

DOS. El artículo 43 queda con la siguiente redacción:

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

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

a) Las medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.

b) El aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.

c) Las medidas fiscales que determinen las respectivas Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias.

- d) Las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias.
- e) Los programas de cesión de viviendas.

2. Todas las medidas recogidas en este artículo estarán en función de las disponibilidades presupuestarias».

TRES. Se añade un artículo 47 bis, en el Capítulo III del Título VI, con la siguiente redacción:

«*Artículo 47 bis. Programa de cesión de viviendas.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda creará un programa específico de cesión de viviendas para incentivar a los propietarios de viviendas desocupadas a ponerlas en el mercado de alquiler a precios asequibles mediante la cesión temporal de su gestión a la Administración Pública con las condiciones y los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

2. Se podrán suscribir convenios para gestionar el programa de cesión de viviendas con las diputaciones, con entes locales o con entidades privadas especializadas en la materia».

CUATRO. El artículo 49 queda con la siguiente redacción:

«*Artículo 49. Planificación y programación.*

La Inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial. Anualmente elaborará una memoria de actividad de la que dará cuenta al Parlamento de Andalucía y que deberá estar publicada en la página *web* de la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de otros medios de publicidad para su consulta por parte de la ciudadanía andaluza».

CINCO. Se añade una letra e al apartado 1 del artículo 53, con la siguiente redacción:

«e) Incumplir los agentes o agencias inmobiliarias las obligaciones y los requisitos para el ejercicio de su actividad, establecidos en esta Ley y sus normas de desarrollo, en su actividad mediadora relacionada con la vivienda».

SEIS. La letra d del apartado 2 del artículo 53 queda con la siguiente redacción:

«d) Hacer publicidad u ofertas de vivienda sin haber suscrito la correspondiente nota de encargo».

SIETE. Se añade un Título IX, con la siguiente redacción:

«TÍTULO IX

LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN DETERMINADAS TRANSMISIONES DE VIVIENDAS

CAPÍTULO I

Del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto

Artículo 72. Competencia y ámbito de aplicación.

1. La Consejería competente en materia de vivienda, directamente o a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, mediante la correspondiente delegación de competencias, podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en los supuestos de adquisiciones de viviendas con ocasión de una dación en pago de deuda con garantía hipotecaria, en virtud de la cual el deudor hipotecario quede liberado de la deuda con la entrega de la vivienda dada en garantía, y el derecho de retracto en las transmisiones de viviendas derivadas de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria.

Las transmisiones posteriores quedan excluidas de la posibilidad de ejercer los citados derechos. Asimismo, se excluye el ejercicio de dichos derechos durante la vigencia de la suspensión de lanzamiento establecida en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Las ejecuciones comprendidas en el párrafo anterior incluyen la ejecución forzosa regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil, las subastas notariales y las subastas de jurisdicción voluntaria, todas ellas para realizar el pago de deudas garantizadas con hipoteca.

En todo caso se garantizará la compatibilidad del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto con aquellas otras medidas establecidas por el Estado en el ejercicio de sus competencias derivadas del artículo 149.1.11.^a y 13.^a de la Constitución.

2. Las viviendas sobre las que se podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto deberán estar incluidas, como requisito esencial para la procedencia de los citados derechos, en los supuestos de aplicación delimitados a tal fin en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, conforme dispone el artículo 79 de la presente Ley. Solo podrán ejercitarse estos derechos de adquisición preferente en aquellos supuestos en los que tras la transmisión de la vivienda esta quede totalmente libre del préstamo hipotecario o de cualquier otra deuda de la que responda la vivienda con la entidad que realiza la ejecución o la dación en pago.

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

4. A los efectos de dar cumplimiento a los objetivos recogidos en el artículo 79.2 de la presente Ley, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en la misma podrá recaer sobre cualquier vivienda, siendo compatible con otros derechos de adquisición preferente establecidos en la legislación vigente al servicio de las políticas de vivienda y estando limitado por las disponibilidades presupuestarias existentes. En caso de concurrencia de otros derechos de adquisición preferente de carácter legal, el ejercicio de los mismos por otras Administraciones o personas excluirá la aplicación de los derechos regulados en esta Ley.

Artículo 73. Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en adquisiciones por dación en pago.

1. La persona interesada en adquirir una vivienda o viviendas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria incluida en los supuestos de aplicación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda la oferta del negocio jurídico traslativo, indicando el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión. En dicha comunicación deberá constar la conformidad del transmitente con las condiciones de la transmisión.

2. El derecho de tanteo habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a partir del siguiente a aquel en que haya tenido entrada en el Registro General de la Consejería competente en materia de vivienda la comunicación con el contenido previsto en el apartado anterior, sin perjuicio de la presentación en cualquier registro público o comunicación electrónica conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. 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 la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la transmisión, las condiciones en las que se ha producido esta, así como una copia de la escritura o documento donde la venta se haya formalizado.

4. En el caso de que no se hubiese realizado la comunicación a la que se refiere el apartado 1 de este artículo, que dicha comunicación fuese incompleta o defectuosa o 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, la Consejería competente en materia de vivienda 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, en su defecto, desde que la Consejería tuviera conocimiento fehaciente por cualquier medio de todos los elementos y condiciones de la transmisión.

5. Cuando la Consejería competente en materia de vivienda acuerde el ejercicio del derecho de tanteo notificará este acuerdo a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados.

El acuerdo tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- a) La justificación por la que se ejerce el derecho.
- b) El precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión.
- c) En su caso, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, o Ayuntamiento que va a ejercer el derecho de tanteo.

En caso de ejercicio del derecho de retracto, el acuerdo tendrá el contenido señalado en el artículo 74.4 de la presente Ley.

6. En los supuestos en que la Consejería competente en materia de vivienda acuerde no ejercitar los derechos de tanteo y retracto regulados en este artículo comunicará esta circunstancia junto con su motivación a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados en el plazo de quince días hábiles desde que se dicte el acuerdo.

Artículo 74. Ejercicio del derecho de retracto en adquisiciones derivadas de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria.

1. La Consejería competente en materia de vivienda ejercitará el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales, contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión realizada en los términos previstos en el artículo 78 de la presente Ley y, en defecto de notificación, desde que tuviera conocimiento fehaciente de la transmisión.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en caso de que, pese a haberse producido la transmisión derivada de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria, aún no se hubiera producido el lanzamiento de las personas ocupantes de la vivienda o viviendas afectadas, el plazo previsto en ese apartado anterior empezará a contarse a partir del día en que sea notificado el testimonio de firmeza de la resolución judicial que acuerde el referido lanzamiento o, en defecto de notificación, desde que la Administración autonómica tenga conocimiento del mismo.

3. Producida la notificación de la transmisión o el testimonio de firmeza de la resolución judicial que acuerde el lanzamiento de las personas ocupantes de la vivienda, la Consejería notificará al rematante el día de inicio del plazo recogido en el apartado 1 de este artículo.

4. Cuando la Consejería competente en materia de vivienda acuerde el ejercicio del derecho de retracto notificará este acuerdo a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados.

El acuerdo tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- a) La justificación por la que se ejerce el derecho.
- b) La cuantía, forma y plazo de abono del precio de adquisición.
- c) En su caso, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, o Ayuntamiento que va a ejercer el derecho de retracto.

5. En los supuestos en que la Consejería competente en materia de vivienda acuerde no ejercitar el derecho de retracto a que se refiere este artículo comunicará esta circunstancia junto con su motivación a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados en el plazo de quince días hábiles desde que se dicte el acuerdo.

Artículo 75. Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías.

1. Las Notarías, para elevar a escritura pública las transmisiones de viviendas contempladas en los apartados 1 y 2 del artículo 72 de la presente Ley, sujetas, por tanto, a los derechos de tanteo y retracto, exigirán que se acrediten por la persona adquirente las comunicaciones a la Consejería competente respecto de la oferta del negocio jurídico traslativo, con los requisitos señalados en sus artículos 73 y 78, 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 el plazo de diez días hábiles, la transmisión realizada, mediante remisión, por el procedimiento que se determine, de copia simple de la escritura pública en la que se hubiera instrumentado la transmisión. Esta comunicación podrá realizarse de forma telemática, habilitándose en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del presente artículo el cauce y la regulación de esta modalidad.

3. Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones de viviendas contempladas en los apartados 1 y 2 del artículo 72 de la presente Ley, deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones contempladas en su artículo 73 y en los apartados 1 y 2 de este artículo, con los requisitos exigidos en los mismos, a efectos del cumplimiento de los requisitos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en el presente Título.

Artículo 76. Precio de la adquisición.

En caso de ejercicio del derecho de tanteo o de retracto de transmisiones de vivienda mediante dación en pago, el precio vendrá determinado por el valor del crédito de cuya extinción se trata. En el supuesto de retracto vinculado a ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales, se abonará el precio satisfecho por el adjudicatario del bien y, además, los gastos soportados por este y directa e inmediatamente causados por dicha ejecución.

Artículo 77. Formalización.

1. La Consejería que ejercite los derechos de tanteo y retracto comparecerá, dentro del plazo previsto en los artículos 73.2, 73.4 y 74.1 de la presente Ley, ante las Notarías, manifestando su voluntad de adquirir

la vivienda o viviendas, depositando el precio conforme a lo recogido en su artículo 76 y requiriendo a las Notarías para que señalen día y hora para el otorgamiento de la escritura, que habrá de ser en el plazo de los sesenta días naturales siguientes al requerimiento, y para que comuniquen los anteriores extremos a la persona o entidad titular retraída o interesada en adquirir mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria, así como a la persona o entidad titular de la vivienda a transmitir.

2. En el día y hora comunicados por las Notarías se otorgará por ambas partes la oportuna escritura pública, en la que se hará entrega del precio y de la posesión efectiva de la vivienda o viviendas transmitidas.

3. A la escritura pública otorgada se incorporará testimonio del acuerdo por el que se ejercita. Esta escritura servirá de título para la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad.

Artículo 78. Notificación de transmisión.

1. Los órganos judiciales que hayan conocido de los procesos de ejecución hipotecaria de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo trasladarán a la Consejería competente en materia de vivienda copia de los testimonios de firmeza de los decretos de adjudicación, comprensivos de la resolución de aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor de aquellas. Igualmente, habrán de trasladar a la citada Consejería copia de los testimonios de firmeza de las resoluciones judiciales que acuerden el lanzamiento de las personas ocupantes de las viviendas objeto de proceso de ejecución hipotecaria.

2. Los Registros de la Propiedad comunicarán a la Consejería competente en materia de vivienda el asiento de presentación del testimonio del decreto de adjudicación de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, comprensivo de la resolución de aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, o, en su caso, de la escritura pública de transmisión derivada de la ejecución extrajudicial o subasta notarial.

3. Las Notarías que formalicen actos de transmisión de viviendas incluidas en los supuestos de aplicación recogidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo procedentes de pago de deuda con garantía hipotecaria o de ejecución extrajudicial trasladarán a la Consejería competente en materia de vivienda copia de tales actos. Esta remisión puede realizarse de forma telemática mediante copia simple electrónica en el plazo de diez días hábiles siguientes al otorgamiento.

4. Las comunicaciones a las que se refiere este artículo deberán realizarse en un plazo no superior a treinta días naturales, contados a partir de la fecha en que se produzcan los actos previstos en sus apartados 1 a 3.

CAPÍTULO II

Delimitación

Artículo 79. Concepto y objetivos.

1. A efectos del cumplimiento de los derechos de tanteo y retracto regulados en este Título, la programación prevista en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo delimitará los supuestos de aplicación en los que las transmisiones de viviendas derivadas de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o mediante dación de pago de deuda con garantía hipotecaria quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración de la Junta de Andalucía.

El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será coincidente con la vigencia del Plan Autonómico de Vivienda que delimite tales supuestos, salvo que el mismo hubiese fijado otro menor.

Para el ejercicio de ambos derechos se requerirá, en el caso de retracto, que la transmisión se haya producido durante la vigencia del correspondiente Plan y, en el caso de tanteo, que la oferta del negocio jurídico traslativo se comunique a la Administración durante la citada vigencia. Todo ello con independencia de que el ejercicio efectivo de tales derechos tenga lugar tras perder vigencia el Plan que determine los supuestos de aplicación, siempre y cuando los procedimientos para el ejercicio de tanteo y retracto se encuentren iniciados mediante el correspondiente acuerdo de inicio con fecha anterior a la pérdida de su vigencia.

2. Los objetivos de la delimitación prevista en el apartado anterior son:

a) La obtención de viviendas a fin de proceder al alquiler social de las mismas con destino a las personas que han sido privadas de ellas como consecuencia de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o mediante una dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.

b) Configurar una oferta de viviendas dirigida a personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad conforme a la normativa estatal o autonómica, no definida en la letra anterior.

Artículo 80. Delimitación de los supuestos de aplicación

1. La delimitación de los supuestos de aplicación a que se refiere el artículo anterior habrá de contemplarse expresamente en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que deberá concretar la tipología de viviendas que podrán ser objeto de tanteo y retracto, así como de las condiciones socioeconómicas de las personas a las que serán destinadas las viviendas objeto de ejecución hipotecaria o por dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.

2. La Consejería competente en materia de vivienda comunicará a los Juzgados Decanos de los partidos judiciales afectados, a los Decanatos de los Colegios de Registradores de Andalucía y al Ilustre Colegio Notarial de Andalucía la delimitación de los supuestos de aplicación del tanteo y retracto contenida en el Plan Autonómico de Vivienda en el plazo de quince días desde la publicación del mismo, a efectos de las comunicaciones recogidas en el artículo 78 de la presente Ley.

3. La Consejería competente en materia de vivienda comunicará a los Ayuntamientos la delimitación de los supuestos de aplicación de tanteo y retracto, a efectos de que puedan solicitar la cesión del ejercicio de estos derechos a favor del Ayuntamiento mediante la suscripción de un acuerdo entre ambas Administraciones.

CAPÍTULO III

Adjudicación de las viviendas

Artículo 81. Destino de las viviendas adquiridas.

1. Las viviendas adquiridas en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulado en este Título deberán ser destinadas a personas que cumplan los requisitos socioeconómicos previstos a este efecto por el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Dichos requisitos serán especificados en función del concreto objetivo que, entre los enumerados en el apartado 2 del artículo 79 de la presente Ley, sea el que constituye la causa del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2. En caso de que el objetivo de la delimitación sea el alquiler social con destino a personas que han sido objeto de desahucio, tendrán preferencia para adquirir la condición de personas arrendatarias en régimen de alquiler social aquellas que, cumpliendo los requisitos socioeconómicos previstos en el Plan a este efecto, hayan sido las anteriores titulares de la propiedad de las viviendas sobre las que se ejerce el derecho de tanteo o retracto.

3. La adjudicación de las viviendas procedentes del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se llevará a cabo conforme a lo establecido en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero, salvo en los casos de adjudicaciones a los anteriores titulares de la propiedad de las viviendas sobre las que se ha ejercido el derecho de tanteo o retracto».

OCHO. Se añade una disposición adicional octava, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional octava. El agente inmobiliario.

1. A los efectos de la presente Ley, son agentes o agencias inmobiliarias las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias, referidos a las operaciones de compraventa, opción de compra, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos relativos a tales operaciones, incluida la constitución de garantías, quienes quedarán sujetos al régimen jurídico y disciplinario establecido en esta Ley y sus normas de desarrollo, sin perjuicio de lo que determine la normativa sectorial específica.

2. Los requisitos para el ejercicio de la actividad se regularán reglamentariamente, incluyendo la necesidad de inscripción en un registro administrativo, que se creará a fin de garantizar la transparencia y la protección de las personas. Para dicha inscripción se requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Contar las personas físicas o los administradores de las personas jurídicas con la capacitación profesional suficiente que reglamentariamente se establezca.

b) Disponer de un establecimiento abierto al público o una dirección física en el caso de prestación de servicios por vía electrónica o telemática.

c) Contratación de una póliza de seguro de responsabilidad civil con vigencia permanente que garantice el ejercicio de la actividad mediadora durante el tiempo en que la ejerza.

d) Carecer de antecedentes penales, con las excepciones que se prevean reglamentariamente.

e) Constitución de una garantía con vigencia permanente para responder por las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora.

3. Reglamentariamente se determinarán las obligaciones de los agentes o agencias inmobiliarias en el ejercicio de su actividad, entre ellas las de:

a) Informar a las partes interesadas de sus derechos y obligaciones relacionados con la operación en que intermedien y sobre la normativa urbanística, técnica, rehabilitadora, de eficiencia energética, medioambiental, fiscal o cualquier otra que venga impuesta en materia inmobiliaria por la Administración competente, referente a las viviendas o edificios objeto de su intervención profesional.

b) Garantizar la devolución de las cantidades que se les entreguen a cuenta de adquisición de viviendas o en concepto de señal o arras en cualquiera de sus modalidades, siempre que deban responder de ellas y no se hayan entregado al destinatario de las mismas.

c) Cumplir con la normativa sobre protección de consumidores y usuarios y, en especial, la legislación, estatal o autonómica, sobre información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

d) Suscribir notas de encargo con quienes requieran sus servicios en las que les habiliten para ofertar el inmueble y darle la publicidad adecuada en su caso, para recibir o disponer de cantidades entregadas por los demandantes y formalizar precontratos o contratos en nombre de los oferentes.

e) Asegurarse de que se cumple la normativa sobre viviendas protegidas, cuando intervengan en un contrato con dicho objeto».

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

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

UNO. La letra *f* del artículo 19 queda con la siguiente redacción:

«*f*) El incumplimiento, por parte de la persona destinataria de la vivienda protegida u ocupante autorizado de la misma, de la obligación de ocuparla en los plazos reglamentariamente establecidos o de dar a la misma el destino de domicilio habitual y permanente».

DOS. Se añade una letra *i* al artículo 19, con la siguiente redacción:

«*i*) La falta de autorización, visado o comunicación de los documentos públicos o privados que, con carácter preceptivo, hayan de otorgarse o presentarse, en relación con la ocupación y uso de la vivienda protegida».

TRES. Se añade una letra *j* al artículo 19, con la siguiente redacción:

«*j*) La falta de comunicación preceptiva por el transmitente o adquirente, así como la ausencia de obtención de autorización de las segundas o sucesivas transmisiones de la vivienda protegida, en el caso que no sea considerada infracción muy grave».

CUATRO. La letra *a* del artículo 20 queda con la siguiente redacción:

«*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, así como la no devolución de las mismas en caso de resolución del contrato y demás supuestos previstos en la normativa en materia de vivienda protegida».

CINCO. La letra *e* del artículo 20 queda con la siguiente redacción:

«*e*) El incumplimiento, por persona distinta de la destinataria u ocupante autorizado de la vivienda protegida, de la obligación de dar a la vivienda protegida el destino previsto en su normativa reguladora, o mantenerla deshabitada sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses y, en todo caso, dedicarla a usos no autorizados o alterar el régimen de uso de la misma o el que conforme a la legislación urbanística deba tener.

En el supuesto de que la titularidad de las viviendas protegidas sea de persona jurídica, o persona promotora que no cumpla los requisitos para ser destinataria de una vivienda protegida, se entiende cometida

la infracción cuando las mismas no hayan cumplido con su deber de posibilitar la ocupación de la vivienda por persona física que reúna los requisitos establecidos al efecto por la normativa aplicable en materia de vivienda protegida».

SEIS. La letra *k* del artículo 20 queda con la siguiente redacción:

«*k*) La falta de presentación de solicitud de excepción a la prohibición legal de disponer, comunicación u obtención de autorización preceptiva por el titular de la vivienda protegida en las segundas o sucesivas transmisiones de viviendas protegidas efectuadas dentro del periodo legal de prohibición de disponer».

SIETE. Se añade un apartado 5 al artículo 21, con la siguiente redacción:

«5. A los efectos previstos en el apartado 3 de este artículo, se considerará que revisten especial gravedad las infracciones en materia de incumplimientos a los deberes de comunicación y autorización previa en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas cuando el adquirente no cumpla los requisitos para ser destinatario de la misma».

OCHO. Se añade un apartado 6 al artículo 21, con la siguiente redacción:

«6. Con independencia de la acción sancionadora, se podrán imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida, en lo que se refiere a las obligaciones de aportación, de información, comunicación y colaboración reguladas en esta Ley.

Cuando la acción u omisión previamente requerida afecte a varias viviendas, se podrán imponer multas coercitivas por cada una de las viviendas afectadas por el requerimiento.

La cuantía de cada una de las multas no excederá, para la primera multa coercitiva, de 600 euros; para la segunda multa coercitiva, de 1.500 euros; y, para la tercera multa coercitiva, de 3.000 euros».

Disposición adicional primera. *Aplicación del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulado en esta Ley será de aplicación a las transmisiones de viviendas adquiridas en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria que se produzcan con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

Disposición adicional segunda. *Convenios de colaboración*

La Consejería competente en materia de vivienda suscribirá los correspondientes convenios de colaboración a los efectos de garantizar el deber de comunicación de los órganos judiciales recogido en el artículo 78.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Disposición adicional tercera. *Diagnóstico de la realidad habitacional en la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

La Consejería competente en materia de vivienda, en el marco de los trabajos que permitan disponer de un diagnóstico de la realidad habitacional en la Comunidad Autónoma de Andalucía permanente

actualizado, establecerá un programa marco de acuerdos con las Administraciones Locales y entidades públicas y privadas involucradas en el estudio y desarrollo de las políticas de vivienda, con el objetivo de disponer de este importante instrumento a la hora de abordar sus decisiones y actuaciones conforme a la regulación establecida en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. Para ello dispondrá los fondos necesarios para articular esa cooperación.

Disposición adicional cuarta. Condiciones de la intermediación inmobiliaria.

1. Las Consejerías competentes en materia de vivienda y consumo articularán desde la entrada en vigor de esta Ley las condiciones legales por las que debe regirse la intermediación inmobiliaria.

2. Esta regulación requerirá que los intermediarios y los establecimientos de intermediación que ejerzan esta actividad preserven los derechos de los consumidores y usuarios que accedan al mercado para la adquisición, en propiedad o en uso, de vivienda.

3. Quienes ejerzan la actividad deberán estar plenamente identificados con sus condiciones de ejercicio en un registro administrativo creado y llevado por la Consejería competente en materia de vivienda, en el que deberán reflejarse, acreditando lo que resulte pertinente, los siguientes datos: identificación personal del intermediario que ejerza en su propio nombre o por cuenta ajena, sea para persona física o jurídica, domicilio de la sede o establecimiento en el que ejerce la actividad, pertenencia o no a Colegio Profesional, formación acreditada, el hecho de si carece de antecedentes penales y los seguros de responsabilidad o caución que cubran su actividad.

4. Tendrá la consideración de intermediario inmobiliario toda persona que se dedique de forma habitual y retribuida, por cuenta propia o ajena, a la prestación de servicios de intermediación, asesoramiento y gestión en la contratación con relación a viviendas que se adquieran en propiedad, derecho real de uso o disfrute o alquiler de cualquier tipo.

5. Reglamentariamente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, se desarrollarán tanto el funcionamiento del registro de intermediarios inmobiliarios como las obligaciones que deban imponerse a estos para la defensa del consumidor en cuanto a la información a suministrar a los demandantes, garantía de devolución de cantidades, la suscripción de contrato de servicios, cumplimiento de normativa sobre vivienda protegida y demás exigencias que resulten necesarias.

6. El incumplimiento del intermediario del deber de solicitar la inscripción en el registro creado al efecto tendrá la consideración de infracción grave de entre las previstas en el artículo 53.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y la falta de aportación de cada uno de los datos inscribibles en el Registro o de cada una de las obligaciones impuestas a los intermediarios para la defensa del consumidor tendrá la consideración de infracción leve de las previstas en el artículo 53.3 de la misma Ley.

7. Para la inscripción de los intermediarios colegiados en alguno de los Colegios inscritos en el Registro de Colegios Profesionales de Andalucía bastará con presentar certificado acreditando su condición de colegiado.

Disposición transitoria única.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 72.2, 79 y 80 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en tanto no se proceda a delimitar, mediante la correspondiente programación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, los supuestos de aplicación en los que las transmisiones de viviendas queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en esta Ley, estos últimos podrán ejercitarse con respecto a aquellos inmuebles que reúnan las características propias de vivienda protegida que, en virtud de tal ejercicio, vayan a destinarse a personas incluidas en los grupos de especial protección contemplados en el vigente Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente Ley o lo contradigan y, expresamente, el artículo 44, titulado «Agencias de Fomento del Alquiler», de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, así como el Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, salvo las disposiciones de carácter sancionador, que entrarán en vigor a los seis meses desde su publicación.

INICIATIVA LEGISLATIVA

PROPOSICIÓN DE LEY

10-18/PPL-000005, Proposición de Ley relativa a modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable

Tramitación directa y en lectura única ante el Pleno

Sesión de la Pleno del Parlamento de 11 de abril de 2018

Orden de publicación de 17 de abril de 2018

PRESIDENCIA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

El Pleno del Parlamento, el día 11 de abril de 2018, en el transcurso de la sesión celebrada los días 11 y 12 del mismo mes y año, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 124.6 y 136 del Reglamento de la Cámara, ha acordado tomar en consideración la Proposición de Ley relativa a modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (número de expediente 10-18/PPL-000005), y que la misma sea tramitada directamente y en lectura única ante dicho órgano.

Sevilla, 16 de abril de 2018.

P.D. El letrado mayor del Parlamento de Andalucía,
Javier Pardo Falcón.

INICIATIVA LEGISLATIVA

PROPOSICIÓN DE LEY

10-18/PPL-000005, Ley relativa a modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable

Aprobada por el Pleno del Parlamento el día 11 de abril de 2018

Orden de publicación de 17 de abril de 2018

PRESIDENCIA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

El Pleno del Parlamento, el día 11 de abril de 2018, en el transcurso de la sesión celebrada los días 11 y 12 del mismo mes y año, ha aprobado la Ley relativa a modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (número de expediente 10-18/PPL-000005).

Sevilla, 16 de abril de 2018.

P.D. El letrado mayor del Parlamento de Andalucía,
Javier Pardo Falcón.

LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 6/2016, DE 1 DE AGOSTO, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, PARA INCORPORAR MEDIDAS URGENTES EN RELACIÓN CON LAS EDIFICACIONES CONSTRUIDAS SOBRE PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente ley se dicta al amparo del artículo 56, apartado 3, del Estatuto de Autonomía para Andalucía, según el cual corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo.

La disposición adicional cuarta de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, a fin de garantizar unas condiciones mínimas de habitabilidad, tiene por objeto regular el acceso provisional a servicios

básicos en edificaciones existentes en dichas parcelaciones para las que no quepa la adopción de medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido y que constituyan la vivienda habitual de sus propietarios. Dicho acceso, excepcional y transitorio, podrá ser autorizado por los municipios, por un plazo máximo de dos años, siempre que tales viviendas se encuentren terminadas y en uso, el acceso a dichos servicios sea viable técnica y económicamente y los mismos reúnan las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y sostenibilidad.

Esta disposición es acorde con la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que, con el mismo objetivo, preveía el acceso provisional a servicios básicos, en este caso, en edificaciones aisladas que constituyan la vivienda habitual de sus propietarios hasta que se resuelva el procedimiento de regularización o reconocimiento del régimen asimilado al de fuera de ordenación, según el caso.

La aplicación de estas disposiciones ha revelado su virtualidad y eficacia, permitiendo que, mientras se procedía a la regularización o reconocimiento de tales edificaciones, sus propietarios pudieran acceder a los servicios básicos de agua y electricidad, alcanzando así unas condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad, salubridad y sostenibilidad que permitan hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Estas disposiciones destinadas al acceso provisional a los servicios básicos en edificaciones aisladas y parcelaciones urbanísticas se ven complementadas o completadas con la regulación establecida en la disposición adicional quinta de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, que, para edificaciones situadas en asentamientos urbanísticos, regula la puesta en servicio de infraestructuras de agua, saneamiento y electricidad por fases, zonas o manzanas y la licencia provisional de uso de dichas edificaciones como título suficiente para la contratación de los servicios básicos por las empresas suministradoras. Todo ello en el proceso de incorporación a la ordenación urbanística de los referidos asentamientos y previa aprobación y desarrollo de los instrumentos necesarios de planeamiento, gestión y ejecución urbanística.

No obstante, durante la puesta en práctica de esta última disposición se ha podido constatar que, en determinados supuestos, y por cuestiones relacionadas con la gestión urbanística, el acceso a los servicios básicos en esos asentamientos durante el proceso de incorporación a la ordenación urbanística se ha visto dificultado o ralentizado, quedando los propietarios de las edificaciones existentes en los mismos en unas circunstancias más desfavorables que los de edificaciones aisladas o situadas en parcelaciones. Por ello, la presente modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, tiene por objeto principal hacer extensiva la aplicación de la regulación establecida en la disposición adicional cuarta de dicha ley, en relación con el acceso provisional a los servicios básicos, en las mismas condiciones y por idéntico plazo, en los asentamientos urbanísticos que hayan sido incorporados a la ordenación urbanística, siempre que dichos asentamientos cuenten con la ordenación detallada aprobada definitivamente que permita identificar las edificaciones existentes que resulten compatibles con la referida ordenación.

La modificación legislativa queda plenamente justificada por garantizar la igualdad de derechos de los propietarios de edificaciones que constituyen su vivienda habitual y que, en el menor plazo posible, el uso de estas edificaciones se lleve a cabo bajo condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, habitabilidad y sostenibilidad.

La presente norma cuenta con un apartado en su artículo único y una disposición final.

Artículo único. *Modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.*

La Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, se modifica en los siguientes términos:

Se modifica la disposición adicional cuarta, incorporando un nuevo apartado 3, con la siguiente redacción.

«3. Sin perjuicio de la regulación establecida en la siguiente disposición adicional, los municipios podrán autorizar el acceso provisional a los servicios básicos de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento, en las mismas condiciones anteriores y por idéntico plazo, en los asentamientos urbanísticos que, por ser compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio, hayan sido incorporados a la ordenación urbanística del mismo y cuenten con la ordenación detallada aprobada definitivamente en el momento de la autorización. En todo caso, para autorizar el acceso provisional a los servicios básicos, la edificación existente deberá ser compatible con la ordenación urbanística de aplicación y reunir, tanto la edificación como los propios servicios, los requisitos y exigencias recogidos en los apartados anteriores, pudiéndose adoptar soluciones coordinadas que minimicen el impacto ambiental y en la salud, previa autorización municipal, en su caso, de las obras de infraestructuras necesarias e indispensables para dicho acceso provisional a los servicios básicos».

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

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

INICIATIVA LEGISLATIVA

DECRETO LEY

10-18/DL-000001, Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero

Convalidación

Sesión del Pleno del Parlamento de 11 de marzo de 2018

Orden de publicación de 16 de abril de 2018

PRESIDENCIA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 110.2 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el Decreto-ley 1/2018, de 27 de marzo, de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y otras de carácter financiero (número de expediente 10-18/DL-000001), fue sometido a debate y votación de totalidad por el Pleno del Parlamento de Andalucía el día 11 de marzo de 2018, en el transcurso de la sesión celebrada los días 11 y 12 del mismo mes y año, en la que se acordó su convalidación.

Sevilla, 16 de abril de 2018.

P.D. El letrado mayor del Parlamento de Andalucía,
Javier Pardo Falcón.

DECRETO-LEY 1/2018, DE 27 DE MARZO, DE MEDIDAS PARA LA GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DEL PROGRAMA OPERATIVO FEDER ANDALUCÍA 2014-2020 Y OTRAS DE CARÁCTER FINANCIERO

Las evaluaciones *ex ante* de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 han puesto de manifiesto una necesidad de financiación en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las áreas del emprendimiento y de la innovación (I+D), especialmente en el segmento de empresas en fases de crecimiento y expansión, así como en el área de los proyectos de desarrollo urbano sostenible, y se ha definido una estrategia de inversión específica para cada una de dichas áreas con las que se pretende cubrir las deficiencias de mercado o situaciones de inversión subóptimas detectadas en las referidas evaluaciones *ex ante*.

Para la cobertura de esta brecha de financiación, se solicitó a la Comisión la modificación del Programa Operativo «Andalucía» aprobado mediante la Decisión de Ejecución C(2015) 5445, por la que se aprueban determinados elementos del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020, para el que se solicitan ayudas

del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) en el marco del objetivo de inversión en crecimiento y empleo destinadas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en España.

La contribución financiera del FEDER a la ejecución de las estrategias de inversión definidas en las evaluaciones *ex ante*, periodificada conforme al régimen de las solicitudes de pago establecido en el artículo 41 del Reglamento (UE) núm. 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, por el que se establecen disposiciones comunes relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión, al Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y por el que se establecen disposiciones generales relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y se deroga el Reglamento (CE) núm. 1083/2006 del Consejo, podría alcanzar el 90% del gasto subvencionable del instrumento financiero, lo que permitiría obtener nuevos ingresos no financieros.

Con fecha 19 de diciembre de 2017, la Comisión modifica la referida Decisión de Ejecución, incluyendo un nuevo eje prioritario n.º 14 para implementar íntegramente un instrumento financiero (Reglamento UE núm. 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, artículo 120), lo que ha implicado una reprogramación del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020, incluyendo la posibilidad de desarrollar proyectos a través del apoyo con instrumentos financieros de carácter reembolsable, en diferentes prioridades de inversión y ejes prioritarios, siempre según los resultados de la correspondiente evaluación *ex ante*.

Considerando, de un lado, las necesidades a cubrir en nuestro tejido empresarial y las dificultades de acceso al crédito de ciertos colectivos para emprender, puestas de manifiesto en las evaluaciones *ex ante*, y, de otro, la naturaleza y finalidad del eje prioritario n.º 14, «Implementar íntegramente un instrumento financiero, Reglamento (UE) 1303/2013», así como el carácter reembolsable de las operaciones y las condiciones de reutilización y empleo de los recursos a que se refieren los artículos 44 y 45 del citado Reglamento (UE), resulta necesario contar con un instrumento de rápida ejecución, siendo la estructura financiera más adecuada la de un fondo carente de personalidad jurídica con plena sujeción al régimen presupuestario, contable y de control conforme a lo dispuesto en el artículo 5.3 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo.

Ahora bien, los fondos carentes de personalidad jurídica relacionados en el artículo 3 de la Ley 5/2017, de 5 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2018 solo permitirían dar una respuesta parcial y limitada a dichas necesidades. En primer lugar, ninguno de dichos fondos tiene entre sus fines el desarrollo urbano sostenible, ni se contemplan en su actividad las acciones a desarrollar en esta materia de acuerdo con el Programa Operativo. En segundo lugar, conforme al régimen jurídico vigente para los fondos carentes de personalidad jurídica, establecido en la disposición adicional decimotercera de la Ley 7/2013, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2014, con cargo a los mismos solo se pueden conceder operaciones en condiciones de mercado. Este régimen resulta incompatible con las previsiones de las estrategias de inversión definidas conforme a las evaluaciones *ex ante* en las que se contemplan operaciones financieras de préstamos y avales en régimen de ayudas. Ello conlleva, por un lado, que debamos incluir en nuestro ordenamiento jurídico autonómico previsiones similares a la recogida en la disposición adicional sexta de la Ley 38/2003,

de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y, por otro, el reconocimiento legal como ingreso de derecho público de las devoluciones de préstamos y créditos concedidos sin interés o con interés inferior al de mercado, así como de las comisiones e intereses que, en su caso, se devenguen por estas operaciones, y de las cantidades que, como consecuencia de la prestación de ayudas consistentes en avales, se hayan de percibir, ya sea por su formalización, mantenimiento, quebranto o cualquier otra causa. En tercer lugar, en dicho régimen jurídico no se prevé expresamente una estructura jurídica y financiera de los fondos que permitiera, sin lugar a dudas, una gestión conjunta de operaciones cofinanciadas con fondos europeos y con recursos exclusivamente propios ya que, hasta la fecha, los fondos que se extinguen no se han venido financiando con recursos procedentes del Programa Operativo.

Por tanto, para salvar estas limitaciones, la solución pasaría, bien por una modificación del régimen jurídico general vigente, contenido en la citada Ley 7/2013, de 23 de diciembre, o de la norma específica de creación de aquellos fondos que se pudieran destinar a la finalidad que se pretende, o bien por la creación de nuevos fondos. Criterios de eficiencia obligan a adoptar otra solución. Como se reconoce en el preámbulo del Real Decreto-ley 17/2014, de 26 de diciembre, de medidas de sostenibilidad financiera de las Comunidades Autónomas y entidades locales y otras de carácter económico, la simplificación y reducción del número de fondos carentes de personalidad jurídica mejora la eficiencia de su gestión. Al mismo tiempo, una asignación eficiente de los recursos económicos de la Hacienda Pública, en el marco de la normativa de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, determina que su dotación inicial provenga de la transferencia del patrimonio de los fondos carentes de personalidad jurídica en los términos previstos en el artículo 2 del presente Decreto-ley.

Al requerirse de manera urgente una norma con rango legal para la extinción de los fondos carentes de personalidad jurídica cuyos patrimonios se transfieren al Fondo de nueva creación, la única solución factible es la incorporación de la medida mediante un Decreto-ley.

La adopción de estas medidas tiene por objeto cumplir a 31 de diciembre de 2018 con el marco de rendimiento establecido para el Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y así acceder a los fondos del Programa aún no asignados. De este modo, se podrá absorber la totalidad de fondos programados evitando perder recursos de la Unión Europea para Andalucía, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento (UE) núm. 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, al encontrarnos más allá de la mitad del vigente período de programación 2014-2020; siendo por ello necesario llevar a cabo una rápida implementación de los instrumentos financieros previstos, para lo que se requiere su tramitación con carácter de urgencia.

A la vista de lo anterior, queda justificada la necesidad y oportunidad de la aprobación de un Decreto-ley de medidas para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020, mediante la creación de un fondo carente de personalidad jurídica de los previstos en el artículo 5.3 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía. Al requerirse una norma con rango legal para su creación y regulación, resulta indispensable la incorporación de la medida mediante un Decreto-ley.

De acuerdo con cuanto antecede, mediante la presente norma se crea el Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económico como medida para la gestión de los instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020; se dota inicialmente mediante la transfe-

rencia de patrimonios de fondos carentes de personalidad jurídica existentes en la Comunidad Autónoma; se establece un régimen jurídico adecuado a la naturaleza de las operaciones a realizar con cargo al mismo, y se disponen las medidas operativas necesarias para el inicio inmediato de su actividad.

El presente Decreto-ley consta de cuatro artículos, una disposición adicional, una transitoria, una derogatoria y cuatro disposiciones finales.

En el conjunto y en cada una de las medidas que se adoptan, concurren, por su naturaleza y finalidad, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía como presupuestos habilitantes para la aprobación de un Decreto-ley.

En su virtud, en uso de la autorización contenida en el artículo 110 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, a propuesta del Consejero de Economía y Conocimiento y de la Consejera de Hacienda y Administración Pública, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 27 de marzo de 2018,

DISPONGO

Artículo 1. *Creación y régimen jurídico del Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económico.*

1. Con el objetivo de favorecer la promoción y el sostenimiento de actividades que contribuyan al crecimiento económico, a la creación y mantenimiento de empleo, a la innovación, al desarrollo rural, a la protección del medioambiente, a la promoción de las energías renovables y la eficiencia energética y al desarrollo urbano sostenible en Andalucía, se crea el Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económico con naturaleza de fondo carente de personalidad jurídica de los previstos en el artículo 5.3 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, para facilitar financiación reembolsable, mediante operaciones financieras de activo y concesión de garantías, tanto en régimen de ayudas como en condiciones de mercado, a las empresas, especialmente a los emprendedores, autónomos y a las pequeñas y medianas empresas.

2. El Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económico se adscribe a la Consejería competente en materia de Hacienda y queda sometido a control financiero permanente.

3. El Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económico se regirá por lo dispuesto en el presente Decreto-ley, por el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, y sus respectivas normas de desarrollo, y supletoriamente por el resto de normas de Derecho administrativo general y especial que le sea de aplicación, sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento (UE) núm. 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre del 2013, por el que se establecen disposiciones comunes relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión, al Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y por el que se establecen disposiciones generales relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión y al Fondo Europeo Marítimo y de la

Pesca, y se deroga el Reglamento (CE) núm. 1083/2006 del Consejo, para las líneas destinadas a instrumentos financieros cofinanciadas con los citados Fondos Europeos.

Artículo 2. *Dotación inicial mediante transferencia de patrimonios.*

1. Los patrimonios de los fondos carentes de personalidad jurídica relacionados en el artículo 3 de la Ley 5/2017, de 5 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2018, así como del Fondo para el Apoyo de Actuaciones en Materia de Vivienda, creado por la disposición adicional sexta de la Ley 5/2009, de 28 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2010, se transfieren, en los términos previstos en los apartados 3 y 4, al Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económico. El nuevo Fondo sucederá a los fondos anteriores en todas las relaciones jurídicas, derechos y obligaciones de los fondos extinguidos. Dicha sucesión no supondrá modificación de la titularidad de la Administración de la Junta de Andalucía de los derechos y obligaciones ni alteración de las condiciones financieras de las obligaciones, ni podrá ser entendida como causa de resolución de las relaciones jurídicas.

2. Quedan exceptuados de lo dispuesto en el presente artículo los fondos Joint European Resources for Micro to Medium Enterprises (Jeremie) y Jeremie Pymes Industriales.

3. Corresponderá a la Consejería competente en materia de Hacienda establecer, mediante líneas distintas, la estructura del Fondo, así como determinar la dotación y fines específicos de las mismas, distinguiendo, de acuerdo con la Consejería competente en materia de Fondos Europeos, las destinadas a instrumentos financieros del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 de aquellas otras adicionales a las comprendidas en dicho Programa.

4. El 2 de mayo de 2018 la Consejería competente en materia de Hacienda llevará a cabo, en unidad de acto, las operaciones a que se refieren los párrafos siguientes, y, realizadas las mismas, se considerarán extinguidos los fondos indicados en el apartado 1:

a) Las operaciones presupuestarias, contables y financieras que sean necesarias para la efectiva transmisión de los patrimonios, previa auditoría de las cuentas de los fondos que se extinguen.

b) Las operaciones de desinversión y las contables que procedan respecto del patrimonio de los fondos que, en su caso, no sea objeto de las operaciones de transmisión.

Artículo 3. *Recursos económicos del Fondo.*

1. Los recursos económicos del Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y el Desarrollo Económico provendrán de:

a) La dotación inicial, así como las dotaciones que se consignan en el Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía o se generen con cargo a las contribuciones del Programa Operativo a los instrumentos financieros, en función del grado de cumplimiento de los objetivos que se establezcan, así como por la liquidación de otros fondos.

- b) Los importes de las devoluciones o retornos de los activos financieros del Fondo.
 - c) Los intereses, comisiones, dividendos y otros rendimientos financieros derivados de los activos del Fondo, así como los intereses generados por las cuentas abiertas en entidades de crédito.
 - d) Las dotaciones provenientes de otras Administraciones Públicas y de entidades públicas o privadas, previo Acuerdo del Consejo de Gobierno y en los términos que este determine.
 - e) Los ingresos procedentes de la adjudicación y, en su caso, enajenación de los bienes y derechos que resulten de los procedimientos de ejecución de las garantías que den cobertura a los derechos del Fondo.
 - f) Cualquier otro tipo de ingresos relacionados con la actividad del Fondo.
- 2.** En todo caso, los recursos del Fondo y los derechos económicos generados por las operaciones realizadas con cargo al mismo forman parte de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.
- 3.** Tendrán la consideración de ingresos de derecho público las devoluciones de préstamos y créditos concedidos sin interés o con interés inferior al de mercado, así como las comisiones e intereses que, en su caso, se devenguen por estas operaciones, y las cantidades que, como consecuencia de la prestación de ayudas consistentes en avales, se hayan de percibir, ya sea por su formalización, mantenimiento, quebranto o cualquier otra causa.
- 4.** El importe máximo de las operaciones financieras que podrán ser realizadas en cada ejercicio presupuestario con cargo al Fondo será el que se establezca en los correspondientes presupuestos y programas de actuación, inversión y financiación.
- Los gastos de gestión serán financiados, en la forma y cuantía que se establezca por la Consejería competente en materia de Hacienda, con cargo a los recursos del Fondo.
- 5.** La responsabilidad que pudiera derivarse de las obligaciones económicas generadas por la actividad del Fondo estará limitada exclusivamente al importe de los recursos del mismo, sin perjuicio de otras responsabilidades en que se pudiera incurrir conforme a lo dispuesto en el Título VI del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

Artículo 4. Gobierno y gestión del Fondo.

- 1.** Se crea el Consejo de Inversión Financiera, al que corresponde la gobernanza del Fondo.
- 2.** El Consejo de Inversión Financiera estará compuesto por:
 - a) La persona titular de la Viceconsejería competente en materia de Hacienda, que lo presidirá.
 - b) La persona titular del órgano directivo con competencias en materia de Fondos Europeos.
 - c) La persona titular del órgano directivo con competencias en materia de Política Financiera.
 - d) La persona titular de la Dirección General u órgano equivalente de la entidad instrumental que tenga la consideración de agente financiero.
 - e) En caso de confiarse tareas de ejecución a otras entidades conforme a lo dispuesto en el artículo 38.4 del Reglamento (UE) núm. 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, una persona representante a propuesta conjunta de las mismas.

f) Ocho vocalfías designadas por la persona titular de la Consejería competente en materia de Hacienda entre personas que tengan, al menos, rango de dirección general y que pertenezcan a cualquiera de las Consejerías con competencia en materia de Economía, Innovación, Hacienda, Salud, Empleo, Industria, Comercio, Turismo, Cultura, Agricultura, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Al Consejo de Inversión Financiera le corresponderá el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La integración de las estrategias de inversión definidas por las Consejerías competentes en materia de Economía, Innovación, Salud, Empleo, Industria, Comercio, Turismo, Cultura, Agricultura, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en los planes de actuación del Fondo.

b) La aprobación del anteproyecto de presupuestos de explotación y capital, de los programas de actuación, inversión y financiación, de los planes de actuación, así como de las cuentas anuales del Fondo.

c) La aprobación de las convocatorias de manifestación de interés para la selección de los intermediarios financieros y de los criterios de selección correspondientes a la gestión de los instrumentos financieros del programa operativo FEDER Andalucía 2014-2020.

d) La aprobación del informe anual de ejecución de los instrumentos financieros y remisión del mismo al Organismo Intermedio del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020.

e) La aprobación de sus normas de funcionamiento.

f) Las que se le atribuyan mediante Orden de la Consejería competente en materia de Hacienda.

4. Tendrá la consideración de agente financiero del Fondo la entidad instrumental de la Administración de la Junta de Andalucía a la que se atribuya su gestión, el cual formalizará en nombre y por cuenta de la Administración de la Junta de Andalucía las operaciones que se realicen con cargo al mismo.

Corresponderá a la Consejería competente en materia de Hacienda la designación del agente financiero, así como la atribución de funciones de instrumentación técnica, contabilidad, caja, agente pagador y, en general, todas las de carácter financiero relativas a las operaciones que se realicen con cargo al mismo. En dicha atribución se entenderán comprendidas las tareas de ejecución a que se refiere el apartado 4 del artículo 38 del Reglamento (UE) núm. 1303/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, sin perjuicio de que la referida Consejería pueda confiar tareas de ejecución a otras entidades de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del citado artículo 38.

Disposición adicional única. Ejecución.

1. Con anterioridad al 2 de mayo de 2018, mediante Orden de la Consejería competente en materia de Hacienda:

a) Se establecerá, mediante líneas distintas, la estructura inicial del Fondo, así como se determinarán la dotación inicial y los fines específicos de las mismas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.3.

b) Se designará al agente financiero, se atribuirán funciones al mismo y, en su caso, se confiarán tareas de ejecución a otras entidades conforme a lo dispuesto en el artículo 4.4.

En el plazo de cuarenta y cinco días a contar desde la aprobación de la citada Orden, la Consejería competente en materia de Fondos Europeos suscribirá, previo los informes del Gabinete Jurídico de la Junta de

Andalucía y de la Secretaría General de Finanzas y Sostenibilidad, los Acuerdos de Financiación previstos en el artículo 38.7 del Reglamento (UE) núm. 1303/2013, de 17 de diciembre de 2013.

c) Se determinará el tratamiento de tesorería y contable diferenciado para cada una de las líneas en que se estructure el Fondo, de acuerdo con las normas de contabilidad aplicables y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 38.7 y en el anexo IV del Reglamento (UE) núm. 1303/2013, de 17 de diciembre de 2013.

d) Se determinará el órgano al que corresponderá la supervisión y seguimiento del Fondo y de las operaciones que se realicen con cargo al mismo. En todo caso, corresponde a la Intervención General de la Junta de Andalucía, en su calidad de órgano de control, la auditoría de las operaciones financiadas con el FEDER, de conformidad con el artículo 127 del Reglamento (UE) núm. 1303/2013, de 17 de diciembre de 2013, sin perjuicio de la auditoría de las cuentas anuales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 96.4 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública.

2. El máximo órgano de gobierno del agente financiero aprobará, el 2 de mayo de 2018, previo informe de la Dirección General de Presupuestos y de la Secretaría General de Finanzas y Sostenibilidad, los presupuestos y programas de actuación, inversión y financiación del Fondo correspondientes al año 2018 y, con anterioridad al 11 de mayo de 2018, los remitirá a la Dirección General de Presupuestos y se publicarán en la página web de la Consejería competente en materia de Hacienda.

Disposición transitoria única. Régimen transitorio.

1. Hasta que tenga lugar la extinción de los fondos conforme a lo dispuesto en el artículo 2, la gestión de los mismos seguirá realizándose por las entidades que la tuvieran atribuida y conforme a la disposición adicional decimotercera de la Ley 7/2013, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma para el año 2014 y demás normativa vigente a la fecha de entrada en vigor de este Decreto-ley.

2. Hasta que entre en vigor la Orden a que se refiere la disposición final primera, las operaciones que se realicen con cargo al Fondo se registrarán por la normativa a que se refiere el apartado anterior y se gestionarán por las entidades que tengan atribuidas funciones de gestión conforme a lo dispuesto en el artículo 4.4.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto-ley y, expresamente, y sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria única, la disposición adicional decimotercera de la Ley 7/2013, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2014.

2. Se exceptúa de lo dispuesto en el apartado anterior lo establecido en los párrafos j), k) y l) del apartado 2 de la citada disposición adicional, que serán de aplicación, exclusivamente, a los fondos a que se refiere el artículo 2.2 hasta su extinción.

Disposición final primera. *Régimen jurídico de las operaciones financieras.*

1. La Consejería competente en materia de Política Financiera, en el plazo máximo de dos meses a contar desde la entrada en vigor del presente Decreto-ley, aprobará una Orden que tenga por objeto regular los procedimientos, las condiciones de concesión y otros aspectos de la gestión de las garantías y operaciones financieras de activo de la Administración de la Junta de Andalucía, de acuerdo, en su caso, con las especialidades derivadas del Reglamento (UE) núm. 1303/2013, de 17 de diciembre, y demás normativa comunitaria aplicable a los instrumentos financieros cofinanciados por el Programa Operativo, así como la gestión de recuperaciones y de los ingresos y cobros que resulten de dichas operaciones.

Serán de aplicación supletoria, a las operaciones financieras que tengan por objeto créditos sin interés o con interés inferior al de mercado y a las ayudas consistentes en garantías, los preceptos de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones; del Título VII del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, y de sus correspondientes disposiciones de desarrollo, que resulten adecuadas a la naturaleza de estas operaciones, en particular, los principios generales, requisitos y obligaciones de personas beneficiarias y entidades colaboradoras, procedimiento de concesión, gestión y justificación, reintegro y procedimiento sancionador.

2. Los proyectos de normas reguladoras de concesión de las operaciones financieras serán sometidos, antes de su aprobación, a informe de la Intervención General de la Junta de Andalucía y de la Secretaría General de Finanzas y Sostenibilidad u órgano que asuma sus competencias, con el contenido y plazo que se establezcan en la Orden a que se refiere el apartado anterior.

Disposición final segunda. *Compensaciones.*

Mediante Orden de la Consejería competente en materia de Hacienda, se regulará el procedimiento en virtud del cual los órganos responsables del reconocimiento de obligaciones de cualquier naturaleza de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía declararán la extinción mediante compensación, de acuerdo con la normativa civil, de dichas obligaciones con los créditos de naturaleza privada de titularidad de la misma que se encuentren vencidos y pendientes de cobro.

Disposición final tercera. *Creación y régimen jurídico de los fondos carentes de personalidad jurídica.*

1. La creación de fondos carentes de personalidad jurídica se efectuará por ley y se regirán por lo dispuesto en su norma de creación, por el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, y por el resto de normas de Derecho administrativo general y especial que le sea de aplicación.

2. El régimen de extinción y liquidación de los fondos carentes de personalidad jurídica se desarrollará mediante Orden de la Consejería competente en materia de Hacienda.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto-ley entrará en vigor el día de su publicación en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*.

Sevilla, 27 de marzo de 2018.

La presidenta de la Junta de Andalucía,

Susana Díaz Pacheco.

El vicepresidente de la Junta de Andalucía y consejero de la

Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática,

Manuel Jiménez Barrios.

