



Proceso participativo para la elaboración del  
**ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE  
ARAGÓN**

**INFORME DE PARTICIPACIÓN ELECTRÓNICA**

Zaragoza, 5 de abril de 2018

[#LeyViviendaAragon](#)



# Índice

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Introducción.....  | 1  |
| 2.     | Organización.....  | 2  |
| 3.     | Aportaciones electrónicas.....   | 4  |
| 3.1.   | Aportaciones recibidas a través del formulario web .....               | 4  |
| 3.1.1. | TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES Y ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA ..... | 4  |
| 3.1.2. | TÍTULO II.- DISPOSICIONES EN MATERIA DE SUELO.....                     | 7  |
| 3.1.3. | TÍTULO IV.- ESTATUTO JURÍDICO DEL USUARIO DE VIVIENDA. ....            | 8  |
| 3.1.4. | TÍTULO V.-FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.....                           | 11 |
| 3.1.5. | TÍTULO VI.- CALIDAD DE LA VIVIENDA Y REHABILITACION .....              | 17 |
| 3.1.6. | TÍTULO VII.- RÉGIMEN GENERAL DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ARAGÓN     | 18 |
| 3.1.7. | TÍTULO IX.- RÉGIMEN SANCIONADOR.....                                   | 20 |
| 3.1.1. | OTRAS CONSIDERACIONES.....   | 21 |
| 3.2.   | Aportaciones recibidas por correo electrónico.....                     | 25 |

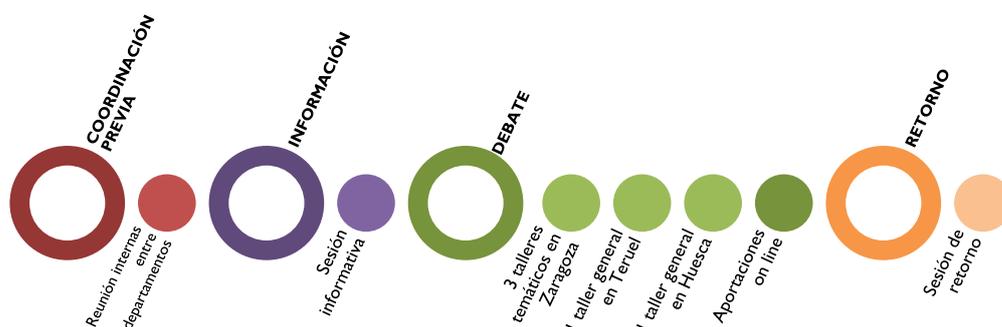
# 1. Introducción

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón se ha redactado con el fin de establecer el marco normativo y los principios que han de regir la actuación de los poderes públicos de Aragón para hacer efectivo el derecho de todos los ciudadanos al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, y fortalecer la función social de la vivienda con especial atención a los sectores de población más vulnerables.

Además, se espera poder aglutinar en una sola norma toda la legislación vigente que incluye normas estatales, algunas de ellas preconstitucionales todavía vigentes, y normas que ha ido aprobando a lo largo de los años la Comunidad Autónoma de Aragón.

El Anteproyecto de Ley ha sido redactado por un equipo interdisciplinar de profesionales coordinado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, pero se considera que el texto inicial puede enriquecerse con las aportaciones de la ciudadanía en base a un proceso participativo.

En base a estas premisas, se diseñó un proceso participativo que sigue el siguiente esquema:



## 2. Organización

### FICHA TÉCNICA DEL PROCESO PARTICIPATIVO

|                     |                              |   |
|---------------------|------------------------------|---|
| INFORMACIÓN GENERAL | <b>Promotor</b>              | Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda.  |
|                     | <b>Proceso participativo</b> | Departamento de Ciudadanía y Derechos Sociales<br>Dirección General de Participación Ciudadana, Transparencia, Cooperación y Voluntariado   |
|                     | <b>Objetivos</b>             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Debatir y recoger propuestas de mejora al texto propuesto como borrador del anteproyecto de Ley.</li><li>• Generar un espacio de encuentro entre personas y colectivos implicados, estableciendo redes que faciliten el trabajo futuro.</li></ul>   |
|                     | <b>Sesiones</b>              | 12 de marzo, Zaragoza. Sesión informativa con retransmisión en directo.<br><br>19 de marzo, Zaragoza: Arquitectura, rehabilitación y calidad de la edificación.<br>20 de marzo, Teruel: Revisión completa del texto.<br>23 de marzo, Huesca: Revisión completa del texto.<br>26 de marzo, Zaragoza: Vivienda protegida.<br>28 de marzo, Zaragoza: Derecho a la vivienda.<br>2 de abril, Zaragoza: Técnicos de la administración.<br><br>Fecha por determinar. Zaragoza: Sesión de retorno con retransmisión en directo. |

## PARTICIPACIÓN ELECTRÓNICA

De forma complementaria a la participación presencial, se abrió un espacio de participación electrónica en la web de Aragón Participa ([aragonparticipa.es](http://aragonparticipa.es)) que ha estado activo desde el día 12 de marzo de 2018, coincidiendo con la Sesión Informativa del proceso participativo, y ha estado activo hasta el 4 de abril de 2018.

A través del apartado web específico para el proceso, se accedía a un formulario en el que se podían realizar aportaciones al diagnóstico, hitos/competencias o ejes estratégicos planteados. Además, durante este tiempo también se recogieron textos más extensos a través del correo electrónico [aragonparticipa@aragon.es](mailto:aragonparticipa@aragon.es).

A continuación, se muestra el listado completo de las aportaciones recibidas a través de los dos medios citados.



| PARTICIPACIÓN CIUDADANA TRANSPARENCIA OPEN DATA  |                    |                     |
|--|--------------------|---------------------|
| <b>aragón Participa</b> GOBIERNO DE ARAGON   |                    |                     |
| Quiénes somos  | Gobierno de Aragón | Entidades Locales   |
| Jornadas y Cursos  | Documentación      | Voluntariado        |
| Home · Encuestas   |                    |                     |
| <b>Encuesta ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ARAGÓN</b>  |                    |                     |
| <a href="#">Ver aportaciones</a>   |                    |                     |
| TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES Y ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA (Indique el artículo)                     |                    | Ver 4 aportación/es |
| TÍTULO II.- DISPOSICIONES EN MATERIA DE SUELO (Indique el artículo)  |                    | Ver 4 aportación/es |
| TÍTULO III.- SISTEMA DE INFORMACIÓN INTEGRADO DE VIVIENDA (Indique el artículo)                            |                    | 0 aportaciones      |
| Capítulo I.- Derechos básicos del usuario de vivienda (Indique el artículo)                                |                    | Ver 3 aportación/es |
| Capítulo II.- Fianzas de arrendamientos y otros contratos de suministros y servicios (Indique el artículo) |                    | 0 aportaciones      |
| Capítulo III.- Resolución extrajudicial de conflictos (Indique el artículo)                                |                    | Ver 1 aportación/es |
| Capítulo I.- Garantía del derecho a una vivienda digna (Indique el artículo)                               |                    | Ver 3 aportación/es |
| Capítulo II.- Programas sociales de vivienda (Indique el artículo)   |                    | Ver 3 aportación/es |
| Capítulo III.- Medidas en relación con personas en situación de vulnerabilidad (Indique el artículo)       |                    | Ver 5 aportación/es |
| Calidad de la edificación (Indique el artículo)  |                    | Ver 1 aportación/es |
| Rehabilitación (Indique el artículo)   |                    | Ver 2 aportación/es |
| TÍTULO VII.- RÉGIMEN GENERAL DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ARAGÓN (Indique el artículo)                   |                    | Ver 4 aportación/es |
| TÍTULO VIII.- INSPECCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD (Indique el artículo)                                |                    | 0 aportaciones      |
| TÍTULO IX.- RÉGIMEN SANCIONADOR (Indique el artículo)  |                    | Ver 3 aportación/es |
| OTRAS APORTACIONES   |                    | Ver 6 aportación/es |

## 3. Aportaciones electrónicas

### 3.1. Aportaciones recibidas a través del formulario web

#### 3.1.1. TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES Y ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

##### **Aportación 1**

*3 de abril de 2018*

Merece la pena reflexionar acerca de la oportunidad y procedencia del proyecto normativo, a la luz de la materia que regula y el objeto de protección pretendido. Si bien, de conformidad con el artículo 148.1.3ª de la Constitución Española, las comunidades autónomas pueden asumir competencias en el ámbito de la vivienda, no debe perderse de vista la competencia del Estado (artículo 149.1.1ª) como garante de la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles, en relación a un derecho (a disfrutar de una vivienda digna y adecuada) reconocido dentro del capítulo III, del Título I de los derechos y deberes fundamentales (artículo 47).

Asimismo, debe tenerse en cuenta el acervo normativo existente sobre la materia y sobre el que pudieran producirse contradicciones así como recordar que otras administraciones autonómicas ya han tratado de abordar esta cuestión y sus normas han sido recurridas por la extralimitación competencial referida, otorgando el Tribunal Constitucional la razón al Gobierno central (Andalucía, Aragón, la Ley catalana de protección del derecho a la vivienda, la Ley por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana, la Ley de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura, con concepciones sobre la función social de la vivienda y términos muy similares al anteproyecto ahora analizado).

## **Aportación 2**

---

*3 de abril de 2018*

**Artículo 3. 1a)** De orden social.

".....Consideración de que la adjudicación en propiedad de la vivienda protegida ha de autofinanciarse, sin consumir recursos públicos, para que estos puedan canalizarse hacia programas de alquiler . "

SUSTITUIR POR: Preferentemente los recursos públicos se canalizarán hacia programas de alquiler, considerando por tanto que la adjudicación en propiedad de la vivienda protegida se sustente principalmente en la autofinanciación.

**Artículo 12.** Foro de la vivienda de Aragón

Sería pertinente incorporar las funciones básicas del Foro de la Vivienda en el anteproyecto, así como ya se incluye su composición.

## **Aportación 3**

---

*4 de abril de 2018*

En el **artículo 3**, Principios Rectores de la Ley, y pese a la existencia de la Ley de Urbanismo de Aragón, y dada la inevitable relación entre suelo y vivienda, se deberá incluir un principio que supere la laxa redacción del Estatuto de Autonomía que recoge "la utilización racional del suelo" por otra más audaz que contemple la prohibición de usos de suelo-vivienda con fines especulativos.

También cabría incluir en los principios rectores de orden medioambiental aspectos relacionados con las medidas preventivas, correctoras y compensatorias, así como de vigilancia medioambiental.

**En el artículo 5** establece como competencia de la Administración de la Comunidad Autónoma:

h) El fomento de las iniciativas pública y privada para la adquisición y preparación de suelo y equipamiento comunitario, así como para la promoción de la construcción de viviendas

protegidas y alojamientos alternativos, y la rehabilitación de edificios y viviendas que se precisen en función de la programación pública de vivienda bajo cualesquiera modalidades de protección de las reguladas en esta Ley, bien directamente, bien mediante concierto o convenio con la iniciativa privada o por ésta libremente, en régimen de propiedad, arrendamiento, arrendamiento con opción de compra u otras modalidades de ocupación que permitan el acceso diferido a la propiedad, todo ello de acuerdo con las necesidades sociales del momento. Deberá omitirse los casos en que la iniciativa privada actúe libremente.

En el **artículo 7** se regula la coordinación de actuaciones: 2. La Comunidad Autónoma podrá participar en la financiación, promoción y construcción de viviendas, tanto de iniciativa privada como pública. Especialmente, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, sociedades de gestión de activos, los grandes propietarios de viviendas, y las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario para incrementar una oferta de alternativas habitacionales que permita dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento, con especial atención a aquéllas que se encuentren en situación de vulnerabilidad. Deberá recogerse que con carácter preferente en aquellas actuaciones de iniciativa pública y subsidiariamente en las de iniciativa privada.

En el **artículo 8**, Principios de la actividad de planificación en materia de vivienda, se establece que la planificación de la vivienda se sujetará a los siguientes principios, además de los enumerados en el artículo 3 de esta Ley: a) La Comunidad Autónoma de Aragón desarrollará y ejecutará una planificación en materia de vivienda, de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, económicas y laborales. b) El fomento y la promoción de la construcción de vivienda protegida según la demanda, con el fin de garantizar la efectividad del derecho a la vivienda. c) La integración en la política de vivienda de las medidas de financiación y modalidades de las ayudas estatales para el cumplimiento de las finalidades a que responden. d) La transparencia de los planes y programas que se adopten, de acuerdo con la legislación sobre transparencia de la Comunidad Autónoma. Deberán incluirse aspectos medioambientales y de sostenibilidad.

El **artículo 9** regula el Plan de Vivienda de Aragón. Éste alude al uso de las energías renovables, y debería también hacer referencia a aspectos relacionados con la movilidad sostenible, y reducción de la huella ecológica.

El **Artículo 12** que regula el Foro de la Vivienda de Aragón no contempla entre sus componentes la representación del movimiento vecinal de la Comunidad Autónoma y que debería reflejarse en alguna de sus Confederaciones o Federaciones.

### 3.1.2. TÍTULO II.- DISPOSICIONES EN MATERIA DE SUELO

#### **Aportación 4**

*3 de abril de 2018*

#### CAPÍTULO II. **Artículo 15** 3. 2.

En municipios con población de derecho no superior a tres mil habitantes..... Se considera que la inexistencia de reserva no se debe basar exclusivamente en el tamaño del municipio, por lo que cabría incorporar algún criterio de flexibilidad, como la existencia de personas inscritas en el Registro de la Vivienda protegida de Aragón

#### **Aportación 5**

*3 de abril de 2018*

#### **Artículo 14.** Enajenación de los terrenos integrantes del patrimonio público del suelo.

1. En este punto se establece la obligación de que la constitución sobre los terrenos integrantes de los patrimonios públicos del suelo, de derechos reales que permitan la construcción de viviendas protegidas, tendrá lugar mediante concurso. Se propone su eliminación, por cuanto la forma en la que el adquirente de suelo procedente del patrimonio público se financie no debe ser objeto de regulación o condicionamiento alguno por parte de las Administraciones Públicas.

## **Aportación 6**

4 de abril de 2018

---

El **artículo 14**, enajenación de los terrenos integrantes del patrimonio público del suelo, contempla el concurso como elemento imprescindible dicha enajenación. Pero la regulación resulta laxa cuando dice que si el concurso queda desierto podrá enajenar directamente en el plazo de un año. Deberían establecerse mayores medidas de control. El capítulo II, del título II, Disponibilidad de suelo para vivienda social, recoge en su artículo 15 una reserva de suelo para vivienda protegida en capitales de provincia y poblaciones de más de 3000 habitantes del 30 % en suelo urbanizable y del 10% en suelo urbano no consolidado. Deberían incrementarse hasta el 40 y 20 % respectivamente.

### 3.1.3. TÍTULO IV.- ESTATUTO JURÍDICO DEL USUARIO DE VIVIENDA.

#### *Capítulo I.- Derechos básicos del usuario de vivienda*

## **Aportación 7**

3 de abril de 2018

---

### **Artículo 28.d**

El plazo del arrendamiento, (Eliminar: si procede).

### **Artículo 31.7**

Se propone incrementar a 5, el mínimo "de 3 días hábiles anteriores a su formalización".

## **Aportación 8**

---

*3 de abril de 2018*

### **Artículo 25.** Información para la primera transmisión de vivienda ya terminada

b) En la regulación de la información para la primera transmisión de vivienda ya terminada, se establece que serán por cuenta del promotor los gastos de cancelación cuando el comprador optara por la no subrogación en el préstamo. Este requisito se incluye exclusivamente para el caso de primera transmisión de vivienda ya terminada, no así para el caso de transmisión de vivienda en construcción, ni para segundas y posteriores transmisiones, por lo que se propone su eliminación, no debiendo dejarse en ningún caso las condiciones de la subrogación a la negociación de las partes.

### **Artículo 31.** Información relativa a préstamos hipotecarios y otras formas de financiación de la vivienda y servicios asociados.

Este artículo invade la legislación estatal, en particular la Ley 2/2009 de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, por lo que se propone su eliminación.

## **Aportación 9**

---

*4 de abril de 2018*

Por lo que respecta al **art. 31.7**, relativo a la información de préstamos hipotecarios, (dado que se remite a la normativa estatal, competente en esta materia) debería complementarse con lo en ella dispuesto, (art. 30.1 de la Orden de 28 de octubre de 2011 de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios) permitiendo la renuncia al plazo de tres días, siempre que el préstamo se firme en la notaría, y ello en beneficio del prestatario, por lo que la redacción que se propone es la siguiente: Art. 31.7... “Los interesados tienen derecho a examinar y disponer de una copia del proyecto de escritura pública en el despacho de la notaría elegida por ellos, conforme a lo dispuesto en la normativa estatal de aplicación, al menos durante los tres días hábiles anteriores a su formalización. No obstante, en su interés, podrá renunciar a ese plazo,

siempre que la escritura se firme en la notaría, teniendo derecho en este caso el prestatario, a ser informado, por el notario elegido, de manera individualizada y al margen de la entidad prestamista de las condiciones esenciales del préstamo, antes de su otorgamiento en escritura pública. A estos efectos, las empresas prestamistas y los servicios de intermediación le comunicarán la puesta a disposición de dicho documento.”

### *Capítulo III.- Resolución extrajudicial de conflictos*

#### **Aportación 10**

---

*3 de abril de 2018*

**Artículos 52** (fomento de los sistemas extrajudiciales de resolución de conflictos) y **artículo 53** (mediación en materia de vivienda).

En estos artículos se establece la obligatoriedad inexcusable de acudir a un sistema de mediación con anterioridad a que se inicie un procedimiento arbitral, judicial o cualquier otro de carácter ejecutivo, en aquellos casos en los que la vivienda objeto de conflicto constituya la residencia habitual del afectado, forzando de esta manera que las partes en conflicto acudan a una tercera persona para que les ayude a obtener por sí mismas un acuerdo satisfactorio, que haga posible que la persona afectada conserve bien la propiedad de la vivienda o bien su uso y disfrute.

El articulado permite acudir a cualquier sistema, público o privado, de mediación, salvo en el caso de que una de las partes se encuentre en situación de vulnerabilidad, en cuyo caso se tendrá que acudir al sistema público de mediación; Se considera que ambos artículos invaden la legislación estatal, en concreto, la Ley de Enjuiciamiento Civil, al establecer la necesidad de acudir a un sistema de mediación como requisito previo al inicio de cualquier procedimiento judicial, arbitral o de cualquier otro de carácter ejecutivo, debiendo ser dicho sistema de mediación optativo para las partes. Asimismo, estos artículos vulneran lo establecido en el art. 149.1.6 de la CE, al establecer éste como competencia exclusiva del Estado aquellas materias relativas a la legislación mercantil, penal y penitenciaria, así como a la legislación procesal, sin perjuicio de las necesarias especialidades que se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las comunidades autónomas. Debe recordarse que la Directiva 2013/11/UE relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo, “prevé la posibilidad de

que los Estados miembros y por lo tanto, las Administraciones Públicas, puedan establecer mecanismos no judiciales para la resolución de conflictos entre personas empresarias y personas consumidoras”. En dicha Directiva se establece, en su considerando 43, que “en los procedimientos de resolución alternativa que tengan por objeto resolver el litigio imponiendo una solución, la solución impuesta debe tener carácter vinculante para las partes únicamente cuando hayan sido informadas con antelación de ese carácter vinculante y lo hayan aceptado expresamente, salvo en los casos en que la normativa nacional disponga que tales soluciones son vinculantes para los comerciantes”.

En este sentido debe señalarse, en primer término, que la transposición de las Directivas de la UE al ordenamiento nacional es competencia exclusiva del Estado; adicionalmente, en el anteproyecto no se contempla la necesidad del consentimiento previo y expreso de las partes implicadas para someterse al procedimiento extrajudicial. En definitiva, de acuerdo con lo anterior, además de corresponder la competencia de forma exclusiva al Estado, no podría en ningún caso la solución impuesta tener carácter vinculante para las partes sin haber sido informadas las mismas con antelación.

#### 3.1.4. TÍTULO V.-FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.

##### *Capítulo I.- Garantía del derecho a una vivienda*

##### **Aportación 11**

*3 de abril de 2018*

##### **Artículo 57.2.b)**

Este apartado establece que la función social de la vivienda se entenderá incumplida cuando la vivienda o el edificio de viviendas estén desocupados de forma permanente e injustificada. De nuevo se produce una vulneración del derecho de propiedad y de la libertad del titular del inmueble de arrendar o dejar libre una vivienda para su posterior venta, sin que ello deba ni pueda calificarse como especulación. Es más, se constituye en infracción administrativa grave el incumplimiento de la función social de la vivienda, conllevando el mismo sanciones muy altas. Por otro lado, la referencia a la desocupación “injustificada” no se adecúa a la realidad objeto

de inscripción y apunta cierta intencionalidad negativa, por completo ajena a los denominados "grandes propietarios de viviendas". En este sentido, no debe olvidarse que la entrada de los inmuebles en el patrimonio de las entidades financieras obedece a un hecho ajeno a su voluntad, como es el impago de un préstamo hipotecario.

#### **Artículo 57.2.e) y f)**

Estos apartados contemplan que la función social de la vivienda se entenderá incumplida cuando, después de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual o de la firma de compraventas de vivienda que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario por parte del prestatario, no se formule una propuesta que suponga la ocupación de la vivienda bajo cualquier régimen jurídico; asimismo, existe obligación para los grandes propietarios de vivienda de formular una propuesta tras el inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por impago de alquiler.

La regulación de la función social de la propiedad vulnera el art. 149.1.1 de la Constitución Española, en cuanto supone imposición de límites al ejercicio de este derecho y de obligaciones específicas para el titular y debe, por tanto, ser competencia estatal exclusiva, pues forma parte de las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de sus deberes constitucionales. El Estado ha de fijar, con carácter exclusivo, por lo menos, los límites infranqueables del ámbito de libertad del propietario. Asimismo, se vulnera el 149.1.8 de la CE. Respecto al mismo, si bien es cierto que el Tribunal Constitucional ya negó que la regulación de la función social de la propiedad y, en consecuencia, del derecho mismo de propiedad, constituya el núcleo de la legislación civil (STC 37/1987), el Consejo de Estado ha indicado que "no cabe admitir que una Comunidad Autónoma pueda definir en abstracto y por sí sola el alcance de un derecho de naturaleza civil, invocando para ello una competencia meramente sectorial".

## **Aportación 12**

---

*4 de abril de 2018*

En el título V, Función social de la Vivienda, se establece, **art. 57**, que, para garantizar el cumplimiento de la función social de una vivienda, las administraciones públicas competentes en materia de vivienda deben arbitrar las vías positivas de fomento y concertación con cualesquiera personas físicas o jurídicas, y pueden establecer también otras medidas, incluidas las de carácter fiscal, que propicien el cumplimiento de dicha función social y penalicen su incumplimiento.

Deberá sustituir se pueden establecer por establecerán, incluidas las de carácter fiscal.

En el **artículo 58**, colaboración con otras Administraciones Públicas, entidades financieras y de activos inmobiliarios. Pero apunta que la gestión podrá realizarse directamente por parte del propio cedente, a través de entidades privadas sin ánimo de lucro o por la administración pública o sus entidades instrumentales. Deberá omitirse que sea el propio cedente quien pueda intervenir en la gestión y ésta se limite exclusivamente a AA.PP. y entidades sin ánimo de lucro.

### *Capítulo II.- Programas sociales de vivienda*

## **Aportación 13**

---

*3 de abril de 2018*

El **artículo 62.3** detalla las causas justificadas de desocupación de una vivienda. En línea con los comentarios realizados al artículo 57, apartados e) y f), se debe incluir como causa justificada de desocupación de una vivienda la de aquellas viviendas que, siendo propiedad de entidades acreedoras hipotecarias, en virtud de acuerdos de dación en pago o de ejecuciones hipotecarias, se encuentran a la venta en el mercado inmobiliario, con independencia del tiempo transcurrido.

## **Aportación 14**

*4 de abril de 2018*

---

En el **artículo 63**, definición de grandes propietarios de viviendas, se establece que se consideran grandes propietarios de viviendas, a los efectos de esta ley, aquellas personas físicas o jurídicas que sean propietarias de al menos quince viviendas.

Dado que nuestra Constitución establece que se encomienda a los poderes públicos que realicen una política encaminada a conseguir el marco económico y legal adecuado para que los ciudadanos puedan conseguir una vivienda bajo algún tipo de régimen de uso y titularidad de la misma, al tiempo que se impida la especulación del suelo y se promueva la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la actividad de los agentes públicos sobre ese suelo, consolidando la especial vinculación de la vivienda y la utilización del suelo parece lógico que el rango de los grandes propietarios se amplíe a aquellos titulares de al menos 10 viviendas.

### *Capítulo III.- Medidas en relación con personas en situación de vulnerabilidad*

## **Aportación 15**

*26 de marzo de 2018*

---

**Artículo 71.** Prestaciones económicas y sociales para personas en situación de vulnerabilidad.

1. Las prestaciones económicas cuyos beneficiarios sean personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad se integran dentro del Sistema Público de Servicios Sociales, y gozarán del mismo régimen jurídico que las restantes prestaciones económicas de dicho sistema, por lo que no tendrán la consideración de subvenciones públicas.

2. Cuando para la aplicación de las medidas previstas en este capítulo con destino a las personas en situación de vulnerabilidad sea preciso un informe de carácter social, las unidades de servicios sociales de cualquier administración pública aragonesa estarán obligadas a emitirlo a requerimiento de las unidades competentes en materia de vivienda integradas en la administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

APORTACION: Cambiar informe de carácter social por Informe Social

## **Aportación 16**

*3 de abril de 2018*

---

**Artículo 65.4** Situación de vulnerabilidad Establece que la situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad y el procedimiento para su reconocimiento, se podrán desarrollar mediante Orden del Consejero.

Además de establecerse los procedimientos de coordinación con servicios sociales (como estará previsto se impulsen), en una disposición transitoria se debería fijar plazos para dicho desarrollo.

**Artículo 73 3. C.** Las personas con necesidad de vivienda de estas características.

En todo caso se incluirán las personas en situación de vulnerabilidad. Es necesario aclarar este artículo, a qué se refiere " de estas características".

## **Aportación 17**

*3 de abril de 2018*

---

**Artículo 68.** Información de las entidades financieras, activos inmobiliarios y grandes propietarios de viviendas.

Este artículo obliga a las entidades financieras, a las sociedades inmobiliarias bajo su control y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A., a aportar a la Administración la documentación relevante sobre las personas que se encuentren en procesos de arbitraje, mediación o judiciales, de carácter hipotecario, de desahucios de arrendamiento y cualesquiera otras circunstancias que supongan el riesgo de pérdida de la vivienda. Se propone la eliminación o reconsideración del artículo al establecer, una vez más, una obligación a las entidades financieras que corresponde a los Organismos Públicos.

**Artículo 69.** Fomento de las medidas para promover la dación en pago y evitar el sobreendeudamiento. Esta disposición, en su apartado 2, invade la regulación estatal en materia de Contratos del Sector Público, en particular, lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al Ordenamiento

Jurídico Español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23 UE y 2014/24 UE, de 26 de febrero de 2014. Por ello, se considera que este artículo debe ser eliminado.

## **Aportación 18**

*4 de abril de 2018*

---

En el **artículo 68**, información de las entidades financieras, activos inmobiliarios y grandes propietarios de viviendas, establece que en todo caso, y con el consentimiento de las personas afectadas, las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. , así como los activos inmobiliarios, están obligados a aportar a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón la documentación relevante de que dispongan sobre las personas que se encuentren en procesos de arbitraje, mediación o judiciales, de carácter hipotecario, de desahucios de arrendamiento y cualesquiera otras circunstancias que supongan el riesgo de pérdida de la vivienda, con el fin de tratar de conseguir una solución adecuada a la situación. Debe concretarse los plazos de presentación, forma....

El **artículo 69** regula el fomento de las medidas para promover la dación en pago y evitar el sobreendeudamiento de forma poco contundente y en detrimento del principio del derecho subjetivo a la vivienda. Máxime cuando en los préstamos hipotecarios las exigencia de la transparencia de las cláusulas contractuales establecidas por la Directiva 93/13 no puede reducirse solo la carácter comprensible de estas en un plano formal y gramatical, sino que la exigencia de transparencia ha de entenderse de manera expansiva, de modo que el consumidor pueda prever, sobre la base de criterios precisos y comprensibles, las consecuencias económicas derivadas a su cargo, para lo cual es fundamental que pueda disponer, antes de la celebración de un contrato, de información sobre las condiciones contractuales y las consecuencias de dicha celebración. En tal caso la consecuencia de la apreciación del carácter abusivo de una cláusula contractual es su nulidad y consiguiente inaplicación, para que no tenga efectos vinculantes para el consumidor, como recoge alguna reciente sentencia judicial.

*Capítulo I.- Calidad de la vivienda y de la edificación residencial.*

**Aportación 19**

*26 de marzo de 2018*

**Artículo 74.** Concepto de vivienda digna y adecuada

3. Para que una vivienda se considere digna y adecuada debe cumplir como mínimo con los siguientes criterios:

Posibilidad de incluir en un apartado g) Accesibilidad Universal. Para que una vivienda se considere digna y adecuada debe ser accesible. Aunque independientemente de forma posterior tengamos un artículo concreto Artículo 77. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

*Capítulo III.- Rehabilitación.*

**Aportación 20**

*4 de abril de 2018*

En el **artículo 88**, actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, cabría incluir una referencia específica y como prioritaria la rehabilitación de viviendas en cascos históricos, y conjuntos de edificaciones de antiguas promociones públicas.

## **Aportación 21**

*3 de abril de 2018*

---

**Artículo 122.** Percepción de cantidades a cuenta del precio de la vivienda.

Este artículo se encuentra incluido en el Capítulo V “Transmisión de vivienda protegida”, pero de su redacción parece deducirse que sería de aplicación a cualquier tipo de vivienda y no exclusivamente a la vivienda protegida, por lo que debería aclararse este extremo. En todo caso, debe indicarse que el mismo invade competencias estatales, en particular, las disposiciones de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en concreto, su Disposición Adicional Primera, por lo que se propone su eliminación. Artículos 124, 125 y 126 (derechos de tanteo y retracto sobre vivienda protegida y adquisición preferente a favor de un tercero). Estos artículos invaden las competencias estatales en materia de régimen del derecho de propiedad y vulneran el contenido esencial del mismo, al establecer el deber consistente en destinar las viviendas a un uso determinado, alterando así la configuración del citado derecho.

Asimismo, se incide en la libertad de comercio y de empresa regulada en el artículo 38 de la Constitución Española, cuya aplicación implica evitar intervenciones innecesarias en la libre toma de decisiones empresariales, permitiendo contar con los instrumentos adecuados para garantizar el buen funcionamiento de los procesos del mercado.

Respecto a los derechos de tanteo y retracto, debe subrayarse que no queda claro en ningún momento ni se identifican los límites a los mismos, de tal manera que se reconoce una suerte de derecho de afección indefinido o perpetuo en favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, que trasciende de las funciones y cometidos que corresponden a las Administraciones Públicas en materia de protección social. Además, se invaden las competencias estatales en materia de régimen del derecho de propiedad y se vulnera el contenido esencial del mismo (art. 149.1.1ª de la Constitución Española, en relación con su art. 33).

## **Aportación 22**

*4 de abril de 2018*

---

Por lo que respecta al **art. 129**, resulta más que dudoso, que cuando se trate de viviendas protegidas de promoción privada, con su régimen jurídico y plazos de calificación ya establecidos, por el hecho de calificarse de vivienda social, (parece que la vivienda protegida es el género y la vivienda social la especie) se pueda determinar su no descalificación y ello aun cuando haya transcurrido el plazo de protección. Pues aparte de que como no sabremos si la vivienda ha tenido o no su calificación de vivienda social, lo que obligará a solicitar autorización en todos los casos aunque haya transcurrido el plazo, (con todo lo ello supone), se trataría de aplicar una ley con carácter retroactivo en perjuicio de derechos ya consolidados por los ciudadanos.

Por ello se propone la modificación de dicho artículo, respetando, los derechos ya consolidados.

## **Aportación 23**

*4 de abril de 2018*

---

El **artículo 101** recoge el régimen de uso de las viviendas protegidas.

En su apartado 4º establece que se podrá autorizar un régimen de uso diferente al previsto en la calificación definitiva de la promoción cuando haya circunstancias de carácter territorial o socioeconómico que limiten la demanda para el régimen de uso previsto inicialmente. Esta autorización no supondrá la modificación de la calificación definitiva. La autorización se concederá por un plazo limitado, en función de las circunstancias que hayan motivado el cambio de régimen de uso, que podrá ser prorrogado si las circunstancias persisten.

Deberá concretarse porque con la actual redacción se presta a la total discrecionalidad de la Administración.

El **artículo 115**, Viviendas protegidas en régimen de alquiler, establece en su apartado 1 que las viviendas protegidas en régimen de alquiler, salvo que se incluya un derecho de opción de compra, podrán ser adjudicadas por la entidad promotora, directamente o mediante entidad interpuesta según lo establecido en este apartado, en los siguientes supuestos: a) Cuando se

trate de viviendas protegidas en régimen de alquiler promovidas por Administraciones públicas o sus entidades instrumentales destinadas a domicilio habitual y permanente de personas físicas mediante arrendamiento u otras formas de cesión justificadas por razones sociales, y adjudicadas, especialmente con fines de integración social, entre jóvenes de hasta treinta y cinco años, personas mayores de 65 años, discapacitados, víctimas de la violencia por razón de sexo o terrorista, familias numerosas, familias monoparentales o personas con discapacidad, personas en situación de vulnerabilidad, necesidad de reubicación temporal de residencia, y otras circunstancias de carácter similar. Estas viviendas podrán ser adjudicadas por la Administración pública promotora u otras Administraciones públicas o sus entidades instrumentales, así como, por razones de interés público o social, por otras entidades sin ánimo de lucro. Debería incluirse también las unidades familiares con un límite de renta y patrimonio.

Y en el **artículo 116**, Cupos de reserva, establece que la Administración Pública podrá establecer cupos de reserva obligatorios para cada promoción de vivienda protegida o con carácter general. Deberá modificarse por establecerá.

### 3.1.7. TÍTULO IX.- RÉGIMEN SANCIONADOR

#### **Aportación 24**

*3 de abril de 2018*

#### **Artículo 166. 20º)**

En este punto se considera como infracción administrativa grave el incumplimiento de las comprobaciones que deben efectuar las entidades financieras como depositarios de las cantidades percibidas a cuenta por los promotores y gestores de vivienda protegida. Se considera que, en base a los mismos argumentos esgrimidos en relación con el artículo 122, este apartado debe quedar eliminado.

**Artículo 178:** Expropiación, desahucio y pérdida de beneficios.

"La imposición de sanciones por la comisión de infracciones graves o muy graves podrá dar lugar ..... a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, el desahucio o la pérdida del derecho de uso, que se ejecutarán conforme a su legislación específica." La consecuencia última de un posible incumplimiento en estos términos, es decir, la expropiación forzosa, resulta desproporcionada.

### 3.1.1. OTRAS CONSIDERACIONES

#### **Aportación 25**

*19 de marzo de 2018*

Buenas tardes, Lo primero gracias por disponer de este medio para poder participar y opinar. Según vengo leyendo en prensa aragonesa el gobierno de Aragón no contempla la opción de ayuda a la compra de vivienda en el medio rural como dice el plan estatal de ayuda a jóvenes a la compra de vivienda en municipios de menos de 5000 habitantes para potenciar el medio rural. En el medio rural no disponemos de las posibilidades que tienen las ciudades o los grandes municipios para alquilar.

Por ello rogaría por favor reconsiderasen la **ayuda a jóvenes para la compra de vivienda** en el medio rural, no queremos ser más que nadie, pero menos tampoco, si el gobierno de Aragón no nos da la ayuda a la compra de vivienda en municipios de menos de 5000 habitantes nos convertirá a los jóvenes de los pueblos en aragoneses de segunda.

Gracias y por favor ayúdenos.

## **Aportación 26**

*26 de marzo de 2018*

---

**Disposición Transitoria Novena.** Situaciones de vulnerabilidad y especial vulnerabilidad. 6.ª

Persona que tenga o unidad de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad igual o superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.

Posibilidad de redactarlo así: 6.ª Persona que tenga o unidad de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o reconocimiento de una pensión de incapacidad laboral permanente.

## **Aportación 27**

*3 de abril de 2018*

---

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

Se considera un plazo excesivo 2 años hasta que se haya aprobado el reglamento y desarrollo del Observatorio de la Vivienda de Aragón, tal y como se formula.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA**

Deberían establecerse un plazo para que se encuentre operativo el sistema público de mediación, máxime cuando en el artículo 53 se deriva con carácter obligatorio al sistema publico de mediación en situaciones de vulnerabilidad. (Derivación con la que estamos de acuerdo) .

### **APORTACIONES GENERALES:**

Consideramos fundamental que la ley venga acompañada de una memoria económica, de lo contrario la voluntad política de contribuir al derecho a la vivienda, quedará diluido.

Por otra parte, nos preocupa que el desarrollo reglamentario se acabe no dando cobertura o apoyo a personas trabajadoras que cobren salarios bajos, pero superen la situación de vulnerabilidad económica que fija la disposición transitoria novena. De manera que el sistema de prestaciones económicas que se pueda desarrollar contemple el carácter de progresividad.

Las prestaciones económicas dirigidas a ofrecer una alternativa habitacional se integran según el artículo 71 dentro del Sistema Público de Servicios Sociales, por lo que supondrá una modificación del catálogo de prestaciones de servicios sociales que cabría señalar.

## **Aportación 28**

*3 de abril de 2018*

---

Procede recordar aquí todas las iniciativas que en el ámbito del alivio a los colectivos desfavorecidos o en riesgo de exclusión social se han adoptado en los últimos años desde el Ejecutivo y el Parlamento nacionales, con especial énfasis en la protección de tales colectivos en lo que hace a la pérdida de la vivienda habitual, a fin de minimizar los supuestos en que dicha pérdida se produzca, y de propiciar la búsqueda de soluciones habitacionales alternativas cuando aquélla, lamentablemente, haya tenido lugar. Y en todas estas iniciativas, el sector bancario ha sido un leal colaborador de los poderes públicos, buscando soluciones que palien tan difícil situación a las personas afectadas, no limitándose al cumplimiento de las normas, sino llegando más allá de lo que éstas exigían en la búsqueda de soluciones a los problemas de las personas. Destacadamente cabe citar el Real Decreto-Ley 6/2012, que aprobó un Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de los créditos hipotecarios, el Real Decreto-Ley 27/2012, que paralizó los lanzamientos en el caso de colectivos vulnerables y creó el Fondo Social de Viviendas, con 6.000 viviendas de las entidades de crédito, destinadas a aquellos colectivos, la Ley 1/2013, que potencia las medidas anteriores e introduce otras nuevas de protección a los deudores hipotecarios, o el Real Decreto-Ley 1/2015, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de cargas financieras y otras medidas de orden social.

Por otro lado, se apuntan, a continuación, algunos aspectos regulados en el anteproyecto de ley que se consideran contrarios a principios establecidos en nuestra Constitución o que vulneran determinados de sus artículos:

- Se establecen medidas de intervención tales como el derecho legal de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón (art. 149.1.1ª en relación con artículo 33 de la CE y artículo 38 CE).

- Se regulan las obligaciones exigibles a aquellos que en el anteproyecto se denominan “grandes propietarios de viviendas” en el ámbito de la vivienda, entendiéndose como tales a las titulares de más de 15 viviendas, imponiéndoles obligaciones de comunicación y registro en cortos plazos de tiempo (art. 149.1.1ª CE).
- Se definen las situaciones declarativas de desocupación injustificadas incluyéndose entre las mismas el mantener, por plazo superior a 6 meses, desocupada una vivienda; y se incluye la obligación de inscripción de las viviendas desocupadas en el “Registro de viviendas desocupadas” (art. 149.1.6ª CE)
- Se incluyen medidas sancionadoras que afectan a los grandes propietarios de viviendas que, en el caso de ser constitutivas de infracción muy grave, conllevarían multas altas (art. 149.1.1ª CE).

En base a las consideraciones anteriores, esta Asociación solicita la reconsideración completa del anteproyecto y, en su caso, la eliminación de aquellos contenidos que sean contrarios a los principios de la Constitución Española.

## **Aportación 29**

---

*4 de abril de 2018*

Ligar en el articulado al concepto de vivienda los **suministros básicos**, como agua y suministros energéticos. Superar en el articulado el actual Estatuto de Autonomía que se limita a la mera utilización racional del suelo, y estar en consonancia con el precepto constitucional que restringe el uso especulativo del mismo.

### 3.2. Aportaciones recibidas por correo electrónico

Aportación remitida el 4 de abril de 2018

**SRA. DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA  
DEL DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO,  
MOVILIDAD Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DE ARAGON**

D. RICARDO MARCO FRAILE, mayor de edad, Doctor Arquitecto, con D.N.I. número 17.842.068W, en su calidad de DECANO-PRESIDENTE DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGON, con N.I.F. Q-5.075.003-C, y domicilio social en la Ciudad de Zaragoza, C/ San Voto, 7, angular a Plaza de la Santa Cruz, ante la Dirección General de Vivienda del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón comparece y como mejor proceda

**DICE:**

Tras la puesta a disposición de la sociedad del texto del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón, y en el marco del debate organizado y conducido por Aragón Participa, el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, como órgano que representa a los profesionales habilitados en España para intervenir en la vivienda quiere contribuir al desarrollo de la ley.

Previamente, tras el anuncio del comienzo de la redacción de la Ley de Vivienda, el Colegio aportó un documento en el que dibujaba unas sugerencias que consideraba importantes, así como ofrecía su colaboración a la Administración en aquello que pudiera necesitar.



Continuando con el espíritu de colaboración con la Administración, representantes de Colegio han participado en los talleres que le competen y aportado diversas sugerencias, que ya constan en el desarrollo de esas sesiones.

No obstante, parece razonable aportar, por este medio, unas reflexiones más sosegadas, estudiadas y consensuadas internamente con las que creemos que nuestra profesión puede contribuir a la mejora de la ley en redacción.

## **CONSIDERACIONES**

### **Del preámbulo y de carácter general:**

El Colegio de Arquitectos de Aragón considera conveniente y necesaria la redacción de una Ley de Vivienda, competencia autonómica. Precisamente debería contener una definición clara de lo que entendemos por vivienda, sus distintas formas y sus condiciones mínimas, tanto para las de nueva construcción, las rehabilitadas y las existentes, considerando las características propias de cada tipo y previendo plazos de adaptación de las existentes a las prestaciones actualmente exigibles.

Tras el estudio del Anteproyecto, el Colegio entiende que el contenido más destacado del mismo se refiere a la facilidad de acceso a la vivienda en sus distintas modalidades y el impulso que la Administración quiere dar a las clases sociales más vulnerables.

Ante esta bienintencionada máxima nos aventuramos a solicitar que se actúe bajo la más exquisita prudencia, midiendo



cuidadosamente las propias fuerzas y sin sobreestimarlas, pues la generación de expectativas que luego sólo pueden cumplirse parcialmente puede generar frustración en amplios sectores sociales.

El análisis del parque de vivienda existente en Aragón nos lleva a la conclusión de que una parte importante del mismo es de una calidad muy baja, tanto en términos energéticos como de accesibilidad, por lo que se hace imprescindible comenzar a plantearse su rehabilitación, en aquellos casos en los que sea conveniente, o su sustitución por modelos más evolucionados, incluyendo intervenciones de escala urbana que detengan los procesos de degradación iniciados en algunos barrios y en avanzado estado de desarrollo en otros.

Combinando esta necesidad con la época económica actual, con una recuperación de la crisis más profunda de los últimos decenios que no termina de remitir, es deseable que la Administración acometa un impulso decidido que contribuya a recuperar la actividad deseable, dirigido a los objetivos expresados anteriormente.

Naturalmente, el funcionamiento de la Ley de Vivienda se deriva a la redacción y aprobación de los correspondientes reglamentos. Consideramos que la necesidad de impulso a la actividad requiere que estos se desarrollen con la máxima rapidez y realismo en sus contenidos.



No por muchas veces dicho, deja de ser necesario volver a solicitar la simplificación y unificación de los trámites burocráticos exigibles.

### **DEL TÍTULO VI.- Calidad de la vivienda y rehabilitación:**

Del **CAPÍTULO I**, Calidad de la vivienda y edificación residencial.

En sus dos primeros artículos, 74 y 75, el concepto de vivienda digna y adecuada se describe como una sucesión de principios muy genéricos y con conceptos muy dispares. Analizados en el sentido contrario al que se pretende, muchas viviendas dejan de ser dignas y adecuadas por su situación, su coste, su acceso...

El Artículo 76, en nuestra opinión, peca de la misma indefinición. No nos aporta gran cosa en cuanto a las viviendas que debemos proyectar, rehabilitar, ampliar o modificar.

El Artículo 77, Accesibilidad Universal y diseño para todas las personas, introduce un cambio importante sobre la legislación existente.

Propone que todas las viviendas nuevas tengan un acceso adaptado a sillas de ruedas (nada nuevo) y que los espacios de "*un dormitorio, un baño, estancia y cocina (sean) accesibles para personas con movilidad reducida*".



Esta vivienda apenas presenta diferencias con la vivienda adaptada descrita en el Decreto 19/1999, que es la prevista para su uso por personas con movilidad reducida.

Supone un incremento notable en las dimensiones de algunos espacios de la vivienda. Consecuentemente para la misma superficie (y en V.P.A. está limitada) habrá menor número de piezas.

Dudamos de que su aplicación a todas las viviendas sea conveniente. Hacemos notar que las viviendas más modestas, aquellas de tamaño y programa más reducidos, serán las más afectadas por esta nueva exigencia.

En el Decreto citado 19/1999, existen dos clasificaciones más, "practicable" y "adaptable", situaciones intermedias que deberían explorarse.

Esta exigencia supone una contradicción con lo expresado en la Exposición de Motivos, en la que se fija un cupo de reserva del 4% de las viviendas para este fin, aunque parece que no se ha concretado en el articulado. Si todas las viviendas han de ser adaptadas no es necesaria reserva ninguna.

En el Artículo 80 se habla del Certificado de Habitabilidad. Según el texto su expedición corresponderá a los Ayuntamientos, que ya emiten la Licencia de Primera Ocupación. ¿Supone una variación de la misma? ¿Es una recuperación de la Cédula de Habitabilidad que desapareció por inservible? ¿Hay necesidad de un nuevo documento burocrático? Sugerimos que el documento, sin importar demasiado el nombre, sea único.



Del **CAPÍTULO II**, Instrumentos de control: el informe de evaluación de edificios.

Como es sabido, existe el "Libro del Edificio", obligatorio desde la entrada en vigor del C.T.E. y la Inspección Técnica del Edificio. El Informe de Evaluación del Edificio parece combinar ambos.

Dado que ambos aspectos están ya regulados, nos parece conveniente no introducir nueva burocracia que poco o nada aporta, cuando además el punto 6.- del artículo ya apunta en esa redundancia.

Del **CAPÍTULO III**, Rehabilitación.

En primer lugar y de forma categórica, desde el Colegio de Arquitectos de Aragón afirmamos que la rehabilitación del patrimonio edificado en nuestra Comunidad es conveniente, necesario y en algunos casos, urgente. En esta afirmación creemos coincidir con el espíritu de la Ley.

Consideramos que es necesario que en la Ley se enuncien, al menos, ciertos principios rectores sin perjuicio del desarrollo posterior de Planes y Programas de rehabilitación. Cuestiones como procedimientos de gestión, garantías y condiciones para el realojo y retorno, y las circunstancias en las que pueda admitirse aumento de edificabilidad tendrían que regularse en esta ley.

Asimismo consideramos que la Administración debe jugar un papel fundamental para que se pueda llevar a cabo cualquier actuación, excepción hecha de rehabilitaciones puntuales de un



edificio con acuerdos previos de la propiedad del mismo, que son los menos.

Es imprescindible que la Administración cree las condiciones que permitan la intervención en edificios con muy malas condiciones térmicas, de accesibilidad, mal estado de conservación, así como en zonas urbanas degradadas (que suelen coincidir espacialmente) necesitadas de esponjamientos y/o redefinición de tramas, dotación de algunos servicios inexistentes (aparcamientos), puestas en valor y saneado de patios de manzana generalmente mas soleados y con posibilidad de zonas verdes, que en la actualidad suelen ser espacios degradados, etc.

Para ello deben tratarse algunos aspectos que de forma no exhaustiva, enumeraremos:

- Ante todo deben preverse procedimientos de gestión, para lo que es muy conveniente analizar lo ocurrido en otras comunidades con más experiencia en este asunto. (Directa, indirecta, mediante convenio...)
- Es necesario regular la expropiación, venta forzosa o desalojo temporal de ocupantes para hacer viable la rehabilitación.
- Consecuentemente deben regularse muy cuidadosamente las garantías y condiciones del desalojo temporal y realojo posterior, incluyendo las de la vivienda de sustitución.



- Los aumentos de edificabilidad y densidad pueden ser una buena herramienta para hacer económicamente viable la rehabilitación cuando resulte urbanísticamente conveniente. Sería deseable que estos aumentos no implicaran incrementos de reserva de dotaciones ni plusvalías. La mejora de la envolvente térmica del edificio no debe considerarse como alteración de la edificabilidad ni aprovechamiento. (Esta medida también puede ser muy útil en vivienda nueva)
- Lo mismo cabría decir con respecto a la instalación de ascensores.
- La rehabilitación de Viviendas de Protección Oficial está sometida a la entrega de una documentación pensada para vivienda nueva, lo que la complica y favorece desechar su ejecución como protegida. Hay que aportar documentación de difícil consecución (por ejemplo un estudio geotécnico que en casos es inviable y al que habría que buscar alternativas). Debe revisarse.

Hace ya bastante tiempo que la rehabilitación del parque inmobiliario forma parte importante de todos los programas de gobierno, de cualquier signo. Sin embargo, es poco lo que se ha hecho.

Los barrios populares de Zaragoza, y los cascos de muchos municipios aragoneses se van degradando rápidamente sin que, de momento, seamos capaces de atajarlo.



La rehabilitación que hoy (y desde hace muchos años) se está ejecutando a gran escala es particular, en el interior de cada vivienda, y centrada en acabados e instalaciones. Son pocas las mejoras térmicas que se abordan, más allá de los cambios de carpinterías exteriores.

Los cambios introducidos en la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar la adaptación de los elementos comunes y mejorar la accesibilidad sí que están produciendo resultados.

La Ley de Vivienda deriva las actuaciones al Plan de Rehabilitación. Se hace necesario recordar que hasta ahora estos planes se han concentrado en la concesión y condiciones de las ayudas (objeto, beneficiario, plazo...) y no al fomento y regulación de la gestión, introduciendo desgravaciones o algún tipo de beneficio (rebaja del IBI) si se realizan labores de mantenimiento y mejoras de fachadas que contribuyan a la mejora del espacio urbano.

Para que el Plan de Rehabilitación no sea un plan más, cuyos resultados sean unos pocos edificios actualizados sino un cambio de cultura y tendencia, reiteramos nuestra creencia de que la Administración debe centrarse en promover, impulsar y regular las condiciones que hagan posible rehabilitar para todos los agentes. Sólo así se podrán hacer actuaciones importantes que inviertan la tendencia actual.

Finalmente apuntaremos aquí la conveniencia de fomentar la rehabilitación de la vivienda unifamiliar en el ámbito rural, ya que se trata de una tipología muy común en ciertos sectores sociales.



## **DEL TÍTULO VII.- Régimen general de las Viviendas Protegidas de Aragón:**

Del estudio del Anteproyecto se desprende que existe un cambio de modelo con respecto a la función que la V.P.O. ha venido desempeñando en nuestra sociedad en las últimas décadas.

Creemos acertar cuando interpretamos que el anteproyecto deja de pensar en esta vivienda como la de acceso -en propiedad- para una gran parte de la población y que la destina preferentemente a la atención a las personas en situación de vulnerabilidad, ahora en alquiler.

Este cambio de modelo tiene dos consecuencias anejas inevitables:

1. Que el número de unidades necesarias va a ser mucho menor.
2. Que su producción dependerá casi exclusivamente de los presupuestos públicos, inevitablemente limitados y siempre escasos.

Por ello, y considerando la experiencia acumulada sería necesario que la administración evaluara de manera precisa la capacidad de generar, conservar y gestionar ese parque de viviendas.

Si nos atenemos a lo ocurrido hasta ahora, la producción de vivienda protegida pasaría a ser residual en términos cuantitativos.



Debemos poner en relación, inevitablemente, esta disminución de producción que suponemos, con las reservas de suelo, tanto previstas como vacantes, resultantes de planes anteriores.

Consideramos que, en estas circunstancias, la reserva prevista de un 30% de suelo para vivienda protegida es excesiva. Este exceso es mucho mayor si se tiene en cuenta la reserva prevista en planeamientos anteriores, que alcanzó el 60%, lo que supone que existe suelo para edificar varios miles de viviendas protegidas, y que se incrementará.

Hay dos consecuencias inmediatas de este análisis:

1. Debe reducirse ese 30% previsto.
2. Debe habilitarse un mecanismo para que el suelo existente destinado a vivienda protegida pueda destinarse a algún uso.

#### **De la Disposición Transitoria Tercera:**

La condición "*que se concluyan, o prevea concluir...*" es muy incierta. Es más adecuado un condicionante (también es más habitual) del tipo "que soliciten licencia de obras a partir de..."

#### **De la Disposición Transitoria Cuarta:**



Estando en vigor el Código Técnico de la Edificación, el Documento Básico DB-HE, y la Orden FOM/588/2017 consideramos que lo más conveniente es sujetarse a la normativa estatal y su futuro desarrollo.

Solicitamos que se elimine toda referencia numérica referida a usos de energía, reiterando que se esté a lo previsto en el C.T.E. y su desarrollo.

Consideramos que la aceptación de normativas de otros estados miembros de la UE puede ser un error, dadas las diferencias climáticas existentes.

Por lo todo lo anteriormente expresado,

**SOLICITO** tenga por hecha las anteriores manifestaciones.

En Zaragoza, a 4 de abril de 2018.

El Decano-Presidente,

Ricardo Marco Fraile

