



PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ARAGÓN



➤ ESTRUCTURA DEL ANTEPROYECTO DE LEY

- 9 Títulos
- 183 Artículos
- 4 Disposiciones Adicionales
- 11 Disposiciones Transitorias
- 1 Disposición Derogatoria
- 2 Disposiciones Finales



EJES DE LA LEY

- El anteproyecto de Ley está inspirado y desarrolla los siguientes ejes:
 - ✓ La vivienda como derecho: la vivienda no es un producto de mercado (inmueble), es un derecho
 - ✓ Derecho de acceso a la vivienda
 - ✓ Derecho de disfrute pacífico de la vivienda
 - ✓ Derecho a una vivienda digna y adecuada



TÍTULO I

- Competencias de la Diputación General de Aragón y de las entidades locales: coordinación entre ellas.

- Planificación:
 - ✓ Plan de Vivienda de Aragón : incluye rehabilitación

 - ✓ Plan de Inspección de Vivienda: control de cumplimiento del derecho a la vivienda

 - ✓ Programas de vivienda social



TÍTULO I

- Instrumentos de actuación:
 - ✓ Registro de Vivienda Protegida: incluye la demanda de vivienda.
 - ✓ Registro de Viviendas Desocupadas
 - ✓ Fondo de Vivienda Social de Aragón

- Participación:
 - ✓ Foro de la Vivienda de Aragón



TÍTULO I

➤ EL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA:

- ✓ Garantía del derecho a una vivienda digna: vivienda o prestación económica
- ✓ Acción pública: cualquier ciudadano o asociación puede exigir el cumplimiento del derecho a los poderes públicos, incluso ante los Tribunales de Justicia



TÍTULO II

MEDIDAS EN MATERIA DE SUELO

- Reserva de suelo para vivienda protegida: garantía derecho a la vivienda
- Limitación del precio del suelo destinado a vivienda protegida: garantizar el precio final de la vivienda que se construya
- Declaración de utilidad pública del suelo para expropiación con destino a vivienda protegida



TÍTULO III

OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA

- Creación del Observatorio de la Vivienda en el seno de la Diputación General de Aragón

- Objetivos:
 - ✓ Obtención y tratamiento de datos para conocer la realidad

 - ✓ Conocimiento científico para decisiones sobre política de vivienda



TÍTULO IV

LOS DERECHOS DE LOS CIUDADANOS

- Derechos de información y contratación:
 - ✓ Información precontractual sobre cargas jurídicas y situación material de la vivienda
 - ✓ En cualquier estado de construcción: diseño, vivienda ya construida
 - ✓ Para cualquier negocio jurídico: compraventa, arrendamiento, otros



- ✓ Para cualquier tipo de entidad: promotores, cooperativas, etc.
- ✓ A destacar: los derechos de información incluyen también los negocios jurídicos de financiación (hipotecas y otros sistemas de financiación)
- ✓ También se incluye la regulación sobre depósito de fianzas de arrendamientos
- ✓ El incumplimiento podrá ser denunciado ante la Inspección de Vivienda. Posible procedimiento sancionador. Es una ampliación de las competencias de Inspección sobre viviendas libres (no sólo protegidas)



TÍTULO IV

LA MEDIACIÓN EN LOS CONFLICTOS

- Ante un conflicto entre las partes de un negocio jurídico (incluida la financiación para acceso a la vivienda) es obligatoria la mediación:
 - ✓ Se podrá acudir a sistemas de mediación públicos o privados
 - ✓ Si hay personas en situación de vulnerabilidad será obligatoria la mediación en el sistema público
 - ✓ El sistema público será regulado y coordinado por la administración autonómica



TÍTULO V

FUNCIÓN SOCIAL: GARANTÍA DEL DERECHO A LA VIVIENDA

- Se garantiza el derecho a la vivienda de personas en situación de vulnerabilidad: una vivienda o una prestación económica
- Se enumeran los casos de incumplimiento de la función social de la vivienda. Objetivo: garantía del derecho a la vivienda
- El incumplimiento de la función social puede conllevar sanciones



TÍTULO V

MEDIDAS EN RELACIÓN A PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD

- Se define la vivienda social, ya que no existe una definición legal en la actualidad: cualquier vivienda libre o privada que se integre en los programas sociales definidos en el anteproyecto
- Fondo de Vivienda Social: agrupar todas las viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas aragonesas



- Se contemplan modalidades alternativas de vivienda, alojamientos alternativos, pensando en colectivos determinados (mayores, discapacitados, jóvenes, etc.)
- Obligación de entidades financieras, activos inmobiliarios y grandes propietarios de dar información a la Administración sobre personas en riesgo de perder su vivienda (propiedad o arrendamiento): para que la Administración pueda buscar alternativas habitacionales o prestación económica
- Las entidades financieras que adopten medidas de alojamiento social, dación en pago, que eviten el sobreendeudamiento y la pérdida de la vivienda por parte de las personas en situación de vulnerabilidad tendrán trato preferente en sus relaciones con las Administraciones Públicas



TÍTULO VI

VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

- Objetivo: garantizar la calidad, sostenibilidad y accesibilidad de las viviendas, adaptándolas a las necesidades de sus ocupantes
- Las normas de obligado cumplimiento se encuentran en el Código Técnico de la Edificación
- El anteproyecto persigue que tales normas se cumplan y que se promocióne la mejora de la calidad de las viviendas en Aragón para que sean realmente adecuadas



- Se definen los requisitos de las viviendas para que cumplieran con la condición de dignas y adecuadas
- Se definen las condiciones de habitabilidad
- Se define la sobreocupación y la infravivienda
- Se introduce la idea de la planificación en los procesos de rehabilitación, que son a largo plazo para el conjunto del parque residencial de Aragón
- Se regula el Informe de Evaluación de Edificios para garantizar la habitabilidad, calidad y seguridad de las viviendas



TÍTULO VII

VIVIENDA PROTEGIDA

- Se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida, desplazando las normas preconstitucionales y derogando la Ley 24/2003 de medidas urgentes de política de vivienda protegida. El anteproyecto pretende ser la única norma de rango legal vigente en Aragón: requiere desarrollo reglamentario
- Nuevas promociones: la protección durará la vida útil de la vivienda. No se admitirán descalificaciones



- Se admite cualquier régimen de uso previsto en el ordenamiento jurídico: compraventa, arrendamiento, otros
- Cabe la promoción para terceros y la autopromoción
- Acceso a la vivienda protegida: obligatoriedad de inscripción en el Registro de vivienda protegida
- Registro de vivienda protegida: incluye tanto a los demandantes de vivienda, como a los que ya son titulares. Permite el conocimiento de la demanda real así como el seguimiento de las transmisiones de las viviendas protegidas. Es un registro de personas y viviendas



- Sistema de adjudicación de las viviendas: régimen general el sorteo
- Segundas transmisiones: se requiere autorización de la administración y visado del contrato.



TÍTULO VIII

LA INSPECCIÓN DE VIVIENDA

- Aumentan las competencias de la Inspección: no sólo viviendas protegidas sino también viviendas libres
- Obligación de administraciones públicas y de compañías de suministros de dar a Inspección la información solicitada para investigación de expedientes
- Se fijan índices de consumo para determinar la desocupación de una vivienda
- Plan de Inspección: actuaciones de oficio en combinación con denuncias



TÍTULO IX

RÉGIMEN SANCIONADOR

- Ampliación del régimen sancionador: no sólo fianzas y vivienda protegida, sino también vivienda libre
- Se han incorporado las prescripciones previstas en la Leyes básicas de procedimiento administrativo y de régimen jurídico del sector público

