

P. J. J. J.

GOBIERNO DE ARAGÓN
DEPARTAMENTO DE PRESIDENCIA
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

30 AGO. 2018

ENTRADA

SALIDA

1513

GOBIERNO DE ARAGÓN
Departamento de Presidencia

DE: SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA – DEPARTAMENTO DE PRESIDENCIA.

A: D.G. DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN – DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA

ASUNTO: Remisión de informe del Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021

N/R: Informes normativa otros 2018/25

Recibida en esta Secretaría General Técnica texto del Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021., se remite informe sobre el citado proyecto normativo, emitido el 28 de agosto de 2018 por la Dirección General de Relaciones Institucionales y Desarrollo Estatutario, en el ámbito de las competencias atribuidas a dicha Dirección General en virtud del Decreto 307/2015, de 1 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Presidencia.

Zaragoza, a 20 fecha de firma electrónica
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
DEL DEPARTAMENTO DE PRESIDENCIA

José Luis Pinedo Guillén

GOBIERNO DE ARAGÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

31 AGO. 2018

ENTRADA Nº 1570

SALIDA Nº

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE por José Luis Pinedo Guillén, Secretario General Técnico, SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DEL DEPARTAMENTO DE PRESIDENCIA, El 30/08/2018. Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección <https://gobierno.aragon.es/verificadoc> con CSV CSVSP7LNMM22R1Z01PFI.

Vista la solicitud de informe formulada por la Secretaría General Técnica del Departamento de Presidencia, sobre el "**Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021**", cabe informar en los siguientes términos:

El presente Informe se emite de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 307/2015, de 1 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Presidencia del Gobierno de Aragón, conforme al cual, corresponde a la Dirección General de Relaciones Institucionales y Desarrollo Estatutario, emitir informe sobre los proyectos normativos que deban aprobarse para la efectividad de las previsiones del Estatuto de Autonomía.

Desde el **punto de vista competencial**, cabe afirmar que el anteproyecto es *a priori* respetuoso con el orden constitucional de distribución de competencias establecido entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de vivienda.

El art. 47 de la Constitución española, dentro del Capítulo III del Título I, dedicado a los principios rectores de la política social y económica, reconoce que: *"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación"*.

El Estatuto de Autonomía de Aragón atribuye en su artículo 71.10^a a la Comunidad Autónoma competencia exclusiva en materia de *"Vivienda, que, en todo caso, incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y sostenibilidad; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; las normas sobre habitabilidad de las viviendas, la innovación tecnológica aplicable a las viviendas y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación"*. El que se trate de una competencia exclusiva implica que Aragón en materia de vivienda puede ejercer la potestad legislativa, la reglamentaria, la función ejecutiva y además puede establecer políticas



propias en la materia, todo ello con pleno respeto de lo dispuesto por los artículos 140 y a49.1 de la Constitución española.

En particular y en relación con el establecimiento por Aragón de sus propias políticas en materia de vivienda destaca la inclusión, dentro del capítulo II, título I de nuestro Estatuto de Autonomía, que lleva por rúbrica: *"principios rectores de las políticas públicas"*, del art. 27 EAAr, según el cual *"Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados"*.

Igualmente, cabe citar la previsión del art. 24 EAAr que establece que: *"Los poderes públicos aragoneses orientarán sus políticas de acuerdo con los siguientes objetivos: f) Favorecer la emancipación de los jóvenes, facilitando su acceso al mundo laboral y a la vivienda"*.

El presente proyecto de Decreto cumple con los objetivos citados en los párrafos anteriores y en particular, tal y como consta en su exposición de motivos, pretende: proceder a la aplicación en Aragón de los programas y ayudas que en materia de vivienda quedan recogidas en el Real Decreto 106/2018, de 09 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, adaptándolos a las situaciones, demandas y necesidades de los aragoneses en materia de vivienda.

Debe matizarse que el Plan estatal de vivienda a que acabamos de referirnos se dicta, según lo dispuesto por su disposición final 1ª, al amparo de lo establecido por el artículo 149.1.13ª de la CE, en el que se le atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia: *"bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica"*. El Plan estatal persigue un claro objetivo destinar fondos a las Comunidades Autónomas en forma de subvenciones, para que gestionen a nivel territorial los programas contenidos e indicados tanto en el Real Decreto estatal como en la exposición de motivos de la presente norma. En particular los artículos 5 y 6 de este real decreto especifican que:

"Artículo 5. Gestión de las ayudas del Plan. Convenios de colaboración del Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.

1. El Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla suscribirán convenios de colaboración para la ejecución del Plan.

2. Corresponde a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del Plan, así como la gestión del abono de las subvenciones una vez se haya reconocido por dichas Administraciones el derecho de los beneficiarios a obtenerlas dentro de las condiciones y límites establecidos en este real decreto para cada programa, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración. No obstante lo anterior, en el caso del programa de subsidiación de préstamos convenidos el Ministerio de Fomento seguirá realizando directamente las transferencias a las entidades de crédito colaboradoras."

"Artículo 6. Financiación del Plan.

1. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Fomento, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las subvenciones del Plan, en conjunto y por anualidades, constituyendo en todo caso el límite máximo de compromisos a adquirir. La financiación del Plan se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado de cada año.

2. En los Convenios de colaboración el Ministerio de Fomento se comprometerá a aportar a cada Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla en el ejercicio 2018 el 70 % del importe que le corresponda. El compromiso del Ministerio de Fomento sobre el otro 30 %, en su totalidad o parcialmente, estará

condicionado a que la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, cofinancie con una cuantía adicional del 30 % de la anualidad 2018 para actuaciones del Plan. En caso de que la cofinanciación de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla sea menor al 30 %, el compromiso del Ministerio de Fomento sobre su correspondiente 30 % se reducirá proporcionalmente.

3. En los ejercicios 2019, 2020 y 2021, el 70 % del importe que el Ministerio de Fomento se comprometa a aportar estará condicionado a que la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, cofinancie con una cuantía equivalente al 10 % de la correspondiente anualidad para actuaciones del Plan. En caso de que la cofinanciación de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que corresponda, sea menor al 10 % el compromiso del Ministerio de Fomento sobre el 70 % se reducirá proporcionalmente.

El 30 % restante de dicho importe, correspondiente al compromiso del Ministerio de Fomento, estará condicionado a que la Comunidad Autónoma o Ciudad Autónoma de Ceuta y Melilla cofinancie con una cuantía del 20 % de la correspondiente anualidad para actuaciones del Plan. En caso de que la cofinanciación de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que corresponda, sea menor al 20 % el compromiso del Ministerio de Fomento sobre el 30 % se reducirá proporcionalmente."

Confluye en el presente proyecto de decreto otra cuestión competencial que debe de analizarse y que no se menciona en la exposición de motivos del texto objeto del presente análisis: la distribución competencial entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de subvenciones. El artículo 79 del Estatuto de Autonomía de Aragón regula de forma bastante clara la actividad subvencional de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. Dicho artículo diferencia, en el primer punto, las subvenciones con cargo a fondos propios; en el segundo punto, las subvenciones territorializables de la Administración central y de la Unión Europea

relacionadas con el nivel de competencias (exclusivas, compartidas y ejecutivas); y finalmente, en el punto tercero, las subvenciones estatales no territorializables:

Artículo 79 Actividad de fomento

1. En las materias de su competencia, corresponde a la Comunidad Autónoma el ejercicio de la actividad de fomento, a cuyos efectos podrá otorgar subvenciones con cargo a fondos propios, regulando o, en su caso, desarrollando los objetivos y requisitos de otorgamiento y gestionando su tramitación y concesión.

2. En el caso de las competencias exclusivas, la Comunidad Autónoma especificará los objetivos a los que se destinen las subvenciones territorializables de la Administración central y las de la Unión Europea, así como la regulación de las condiciones de otorgamiento y la gestión de su tramitación y concesión. En las competencias compartidas, la Comunidad Autónoma precisará normativamente los objetivos de las subvenciones territorializables de la Administración central y de la Unión Europea, completando las condiciones de otorgamiento, y asumiendo toda la gestión incluyendo la tramitación y la concesión. En las competencias ejecutivas, corresponderá a la Comunidad Autónoma la gestión de las subvenciones territorializables, que incluye su tramitación y concesión.

3. La Comunidad Autónoma participa, en los términos que fije el Estado, en la determinación del carácter no territorializable de las subvenciones estatales y comunitarias y en su gestión y tramitación.

La jurisprudencia constitucional en este tema parte de la premisa de que el poder de gasto del Estado no puede ejercerse al margen del sistema de distribución de competencias, pues no existe una competencia subvencional diferenciada resultante de la potestad financiera del Estado. Es decir, la subvención no es un concepto que delimite competencias, no el sólo hecho de financiar puede erigirse en núcleo que atraiga hacia sí toda competencia sobre los variados aspectos a que pueda

dar lugar la actividad de financiación, al no ser la facultad de gasto público en manos del Estado un título competencial autónomo. Esta tesis se recogió ya en las primera Sentencias del Alto Tribunal, entre otras; en las SSTC 39/1982 y 179/1985. Sin embargo, la Sentencia clave en esta materia, y la que es citada en los múltiples pronunciamientos del Tribunal, que se han ido sucediendo en relación a las subvenciones, es la STC 13/1992. En ella, se distinguen los conocidos como "cuatro supuestos subvencionales" que cabe considerar en relación con las diversas materias que determinan el reparto competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas, en su FJ 8. En el caso concreto de las subvenciones que se contienen en el presente proyecto estaríamos ante el siguiente supuesto:

b) El segundo supuesto se da cuando el Estado ostente un título competencial genérico de intervención que se superpone a la competencia de las Comunidades Autónomas sobre una materia, aun si esta se califica de exclusiva (v. gr., la ordenación general de la economía), o bien tiene competencia sobre las bases o la coordinación general de un sector o materia, correspondiendo a las Comunidades Autónomas las competencias de desarrollo normativo y de ejecución. En estos supuestos el Estado puede consignar subvenciones de fomento en sus Presupuestos Generales, especificando su destino y regulando sus condiciones esenciales de otorgamiento hasta donde lo permita su competencia genérica, básica o de coordinación, pero siempre que deje un margen a las Comunidades Autónomas para concretar con mayor detalle la afectación o destino, o, al menos, para desarrollar y complementar la regulación de las condiciones de otorgamiento de las ayudas y su tramitación. Además, la gestión de estos fondos corresponde a las Comunidades Autónomas de manera, por regla general, que no pueden consignarse en favor de un órgano de la Administración del Estado u organismo intermediario de ésta. Se trata de partidas que deben territorializarse en los propios Presupuestos Generales del Estado si ello es posible o en un momento inmediatamente posterior, mediante normas que fijen criterios objetivos de reparto o mediante convenios de

colaboración ajustados a los principios constitucionales y al orden de distribución de competencias. (FJ.8 STC 13/1992)

Tras estas consideraciones de carácter general, se cree oportuno, por si resulta de interés, realizar **algunas observaciones en relación con el texto propuesto:**

Se realiza una observación general relativa a la forma que se le ha dado al presente proyecto de Decreto. Dado que en realidad y aunque en el título del presente proyecto se utilice la palabra "se regula", parece claro que la finalidad del mismo es aprobar el Plan aragonés de vivienda 2018-2021, se propone que al amparo de lo previsto en las Directrices nº 72 y 73 de la Orden de 31 de mayo de 2013, del Consejero de Presidencia y Justicia, por la que se publican las Directrices de Técnica Normativa del Gobierno de Aragón, se le dé a la presente norma la forma de decreto aprobatorio, con las consecuencias formales que ello conlleva.

Parte expositiva.

Analizado el texto de la presente parte expositiva llama la atención la desproporción de párrafos que se dedican a explicar la finalidad del proyecto, frente a los pocos párrafos que explican las especialidades reales que Aragón añade a cada uno de los programas establecidos por el Plan estatal de vivienda. Se sugiere n consecuencia que se reduzcan los párrafos iniciales evitando la reiteración de ideas y que se amplíe la explicación de cada uno de los capítulos y disposiciones que componen la presente norma.

Se sugiere se añada la mención expresa al artículo 27 del Estatuto de Autonomía de Aragón que especifica, como ya se indicaba al principio del presente informe, que:

"Art. 27.- Vivienda

Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de



propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados”.

En el párrafo segundo se propone se suprima la referencia al artículo 148.3 de la CE por tratarse de una disposición de vigencia temporal ya finalizada, bastando con hacer referencia directa al artículo 71.10ª del EAAr. Asimismo, se propone que en cumplimiento de la directriz nº52 de la Orden de 31 de mayo de 2013 se suprima la referencia a la Ley orgánica 5/2007 por cuanto basta con indicar “Estatuto de Autonomía de Aragón”.

Se propone también que se añada la referencia expresa a los títulos competenciales autonómicos en materia de fomento y en particular que conste el artículo 79 del EAAr.

En el quinto párrafo de la citada parte expositiva resulta reiterativa la expresión “*el contenido del Real Decreto es de naturaleza reglamentaria*”, por cuanto el carácter reglamentario de este tipo de norma está implícito en su propia denominación.

Se sugiere repasar la redacción de los párrafos 6º, 7º y 8º por cuanto repiten la misma idea pero expresándola de forma diferente, se propone sustituir estos tres párrafos por uno sólo de manera que en el mismo quede clara la idea de que con el presente Decreto se concretan aspectos de las subvenciones cuyas bases reguladoras se encuentran plasmadas en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se aprueba el plan Estatal de vivienda 2018-2021.

Artículo 2.- Bases reguladoras.

En el apartado 2º de este artículo se propone sustituir la expresión “*esas bases reguladoras*” por “*las bases reguladoras a las que se hace referencia en el apartado anterior*”.

Artículo 3.- Régimen jurídico.

Se propone modificar la redacción en el siguiente sentido, a los efectos de otorgar al texto del presente precepto una mayor coherencia con la prioridad jurídica en la aplicación de la que gozan cada una de las normas mencionadas:

"Las ayudas a las que se refiere este Decreto se regirán por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, por el Real Decreto 106/2018, de 09 de marzo, por el que se aprueba el Plan Estatal de vivienda 2018-2021, con las especialidades previstas en la ley 5/2015, de 25 de marzo, de subvenciones de Aragón."

Artículo 5.- Financiación del Plan.

En el párrafo 3º se utiliza la expresión: "Se suscribirá un Convenio (...)", parece más correcto jurídicamente hablando hacer uso de la expresión: "se suscribirá el correspondiente convenio de colaboración (...)".

En este mismo artículo en el párrafo 4º se especifica que: "La Comunidad Autónoma de Aragón podrá incrementar con créditos propios las cuantías previstas en el convenio para los diferentes programas, sin necesidad de que se tenga que modificar dicho convenio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.4 del Real decreto 106/2018, de 09 de marzo". Si se observa el tenor literal del citado artículo no queda del todo claro que esto sea así, por lo que se propone revisar y verificar la citada aseveración.

Artículo 7.- Autorización de la Administración para la solicitud directa de datos y certificados relativos a los tributos, la Seguridad Social y otros de carácter económico.

Se sugiere aclarar la redacción de los párrafos. 4, 5 y 6 dado que tal cual se encuentran redactados no resulta del todo claro que supuestos están exentos de



presentar el certificado de estar al corriente de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.

Artículo 11.- Instrucción del procedimiento de concesión de las ayudas.

En el primer párrafo se indica que con carácter general los instructores de los procedimientos de concesión de las subvenciones serán las: "*Subdirecciones provinciales de Vivienda*". A continuación, se indica que excepcionalmente en "*programas que no lo requieran obligatoriamente, según lo dispuesto en el artículo 9 (...)*". Si se acude al artículo 9 no queda nada claro, por cuanto no se especifica, cuando no corresponde la Instrucción a las subdirecciones, por ello se propone aclarar y concretar este extremo.

Dado que en la redacción de los distintos capítulos que regulan los programas que componen el Plan Aragonés de vivienda 2018-2021, se ha reproducido lo establecido en el Real Decreto 106/2018, introduciendo alguna especialidad en cuanto a los criterios objetivos de otorgamiento y a los beneficiarios, no se procede a realizar ninguna observación.

Para finalizar este análisis se propone incluir en la parte final de la presente norma una disposición adicional única bajo el título "*referencias de género*" y que podría contener el siguiente texto: "*todas las referencias contenidas en el presente decreto para las que se utiliza la forma de masculino genérico, deben entenderse aplicables, indistintamente, a mujeres y hombres*".

Es todo cuanto procede informar, sin perjuicio de otro criterio mejor fundado en Derecho.

Zaragoza, a fecha de firma electrónica
**EL DIRECTOR GENERAL DE RELACIONES INSTITUCIONALES
Y DESARROLLO ESTATUTARIO**

Fdo: Julio Embid López

B. J. M.

DE: Sº RÉGIMEN JURÍDICO – SGT Dpto. Desarrollo Rural y Sostenibilidad	FECHA: 22/08/2018
A: D.G. DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN	Ref.: SC/emc
ASUNTO: Remisión Informe	Archivo: 1A- (63/18)

Emitido informe, firmado electrónicamente, del Servicio de Régimen Jurídico de esta Secretaría General Técnica sobre el Proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón, por el que se regula el **Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021**.

EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO,
 P A



GOBIERNO DE ARAGON Secretaría General Técnica de
 Vertebración del Territorio
 Movilidad y Vivienda

B. J. M. A60. 2018

ENTRADA Nº 3580 | SALIDA Nº

RECIBÍ:

GOBIERNO DE ARAGON
 SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACION

24 AGO 2018

ENTRADA Nº 1551

SALIDA Nº

SECRETARIA GENERAL DE ARAGON
 DPTO. DE DESARROLLO RURAL Y SOSTENIBILIDAD
 SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO

22 AGO 2018

1315

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ARAGONÉS DE VIVIENDA 2018-2021

Recibido para su informe el citado proyecto, procede emitir las siguientes consideraciones al respecto:

En primer lugar, como cuestión previa, recordar que en el texto remitido se han de seguir las Directrices de Técnica Normativa, aprobadas por el Gobierno de Aragón, por Acuerdo de 28 de mayo de 2013, y así como consideraciones genéricas a todo el texto, al menos las siguientes:

- No debe utilizarse la mayúscula en la palabra orden o decreto si no se hace referencia a la denominación completa de la misma: así, "este decreto" en lugar de "este Decreto".

- Se debe nombrar todas las normas, la primera vez de forma completa y las siguientes de forma abreviada, expresando el tipo de norma, número, fecha de la disposición y órgano.

- Cuando deba subdividirse el apartado, se hará también en párrafos; que pueden ser señalados con letras minúsculas, ordenadas alfabéticamente a partir de la A (utilizando todas las letras del alfabeto, incluso ñ y w, pero no los dígrafos ch y ll) y envueltas con el signo de paréntesis posterior.

El presente texto trae causa de la aprobación del Proyecto de Decreto de 14 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

El Plan Estatal 2018-2021 se estructura en:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

La gestión de las ayudas del Plan corresponde, a las Comunidades Autónomas. Y la colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se debe instrumentar mediante los convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de financiación a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado.

Ya se ha procedido a la firma del Convenio entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Aragón para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda en fecha 30 de julio de 2018. Visto lo cual procede actualizar el texto del proyecto de decreto, puesto que el artículo 5.3 del mismo se refiere a la suscripción de un convenio como si estuviera pendiente de firma, y éste, como ya se ha señalado, ya se ha firmado, reflejando en el convenio los extremos a los que se refiere el artículo 5.3 tales como la justificación para el libramiento de fondos, tanto el inicial como los posteriores, las liquidaciones y el seguimiento control y evaluación.

Por otro lado, a lo largo del texto, tanto en la parte expositiva como en la dispositiva, se ha reflejado que "mediante este decreto, el Gobierno de Aragón incorpora al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de Aragón el Plan Estatal de vivienda 2018-2021, aprobado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo". No se considera adecuada esta expresión de "Incorporación al ordenamiento jurídico aragonés" del plan estatal. La cuestión es que para la gestión de las subvenciones que se enmarcan en el Plan estatal de vivienda es preciso que se aprueben unas bases reguladoras que contengan tanto lo dispuesto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo y el convenio precitado, como lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón. Y mediante este proyecto de decreto se procede a la aprobación de estas preceptivas bases reguladoras, constituyendo el objeto del mismo. Por ello quizás tampoco sea muy ajustado el título del decreto.

Se debería homogeneizar el uso de la expresión "Administración General del Estado" en vez de expresiones que aparecen en el texto como Estado o Administración Estatal

Por otra parte, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece en su artículo 14 que las personas físicas podrán elegir en todo momento si se comunican con las Administraciones Públicas para el ejercicio de sus derechos y obligaciones a través de medios electrónicos o no. Sin embargo, están obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo las personas jurídicas; además reglamentariamente, las Administraciones podrán establecer la obligación de relacionarse con ellas a través de medios electrónicos para determinados procedimientos. Es preciso hacer referencia a estos extremos.

En el artículo 7 sería preciso señalar a que administración se refiere, se entiende que es a la autonómica, pero sería recomendable su especificación.

El artículo 12 se refiera a la resolución de las subvenciones, y prevé la posibilidad de autorizar mediante orden al Director General de vivienda y rehabilitación para la resolución de los expedientes que por razón de la cuantía correspondan al Consejero.

Según el artículo 8 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo: "*Son órganos competentes para la concesión de subvenciones: a) En la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, los titulares de los Departamentos, los Secretarios Generales Técnicos o los Directores Generales según lo dispuesto en las bases reguladoras.*"

Sólo establece un supuesto en el que será el Gobierno de Aragón el competente para la resolución de estos expedientes "*corresponderá al Gobierno de Aragón la autorización previa de la concesión de subvenciones cuyo importe individualizado supere los 900.000 euros*", en la misma línea que el artículo 51.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 29 junio, del Gobierno de Aragón.

Con esta previsión legal se considera que se debería señalar ya en estas bases reguladoras a quien corresponde la resolución de los expedientes.

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE por José Luis Castellano Prats, Secretario General Técnico, SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO RURAL Y SOSTENIBILIDAD. El 22/08/2018. Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección <https://gobierno.aragon.es/verificador> con CSV CSVIP7T20673H1701PFI.

En cuanto a los recursos previstos, si es al Consejero a quien corresponde la resolución según el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, agota vía administrativa, salvo el supuesto establecido en su apartado 2: *"las resoluciones de los Consejeros serán susceptibles de recurso de alzada ante el Gobierno cuando una ley así lo establezca expresamente."*, por lo tanto cabría recurso potestativo de reposición, en vía administrativa.

En cuanto al resto del texto del proyecto, dado que no afecta a competencias de este departamento no hay nada más que alegar ni sugerencias que efectuar al respecto.

En ZARAGOZA, a 22 de agosto de 2018.
Secretario General Técnico
José Luis Castellano Prats

Consejo Aragonés de Consumidores y Usuarios
Vía Universitat, 36, 6ª Planta
50017 Zaragoza
Tfno. 976.71 56 48
Fax 976 71 56 09
cpennasco@aragon.es

CARLOS PEÑASCO GIL, SECRETARIO DEL CONSEJO ARAGONES DE CONSUMIDORES Y USUARIOS, CERTIFICA:

En relación con su escrito recibido en este Consejo con fecha 4 de septiembre de 2018 (Registro de salida 251144) relativo al trámite de audiencia sobre el Proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021, se ha enviado a los Sres. Miembros del Consejo Aragonés de Consumidores y Usuarios, con objeto de que se formularan las observaciones, propuestas y alegaciones oportunas.

Conforme a lo dispuesto en la Ley 16/2006, de 28 de diciembre, de protección y defensa de los consumidores y usuarios de Aragón y normativa reglamentaria de desarrollo, el Consejo Aragonés de Consumidores y Usuarios hace suyas y aprueba como alegaciones del Consejo las presentadas a estos efectos por la Asociación de Consumidores AICAR, que se adjuntan a este certificado, dando por evacuado el trámite de audiencia.

Y para que conste, se expide el presente certificado en Zaragoza, a 11 de septiembre de 2018.

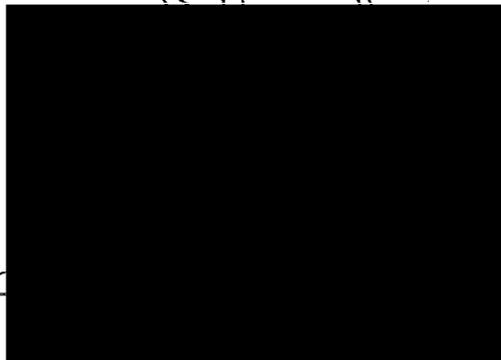
EL SECRETARIO DEL CONSEJO ARAGONES
DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

GOBIERNO
DE ARAGON
DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

14 SET. 2018

TRADADA Nº 1652

ALIDA Nº



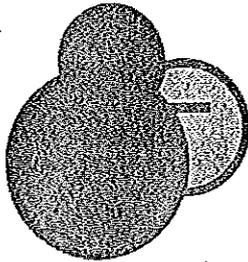
DIRECCIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN
DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

225

11 SET. 2018

GOBIERNO
DE ARAGON
Departamento de Ciudadanía
y Derechos Sociales

ILMA. SRA. DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACION



ADICAE

Consumidores críticos, responsables y solidarios

Calle Gavín 12 local, 50001 - Zaragoza
976 390 060 - consultas@adicae.net

**A/A DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DEL GOBIERNO DE
ARAGÓN**

**Edificio Pignatelli
Paseo María Agustín, 36
50071, Zaragoza**

De conformidad a la notificación recibida con fecha 7 de agosto de 2018 Rf.: Pto. Viv., por la que se insta a AICAR-ADICAE, en su calidad de miembro del Foro de la Vivienda de Aragón, a formular alegaciones y aportaciones al Proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021, presentamos las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 6

A) PUNTO 1

El punto 1 de este artículo 6 dice

"1. Cada programa del Plan de vivienda define los requisitos que deben reunir los beneficiarios de las diferentes ayudas. No obstante, serán de aplicación las reglas generales previstas en el artículo 7 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo."

Por su parte el artículo 7.5. del Real Decreto 106/2018 dice:

"No podrán obtener la condición de beneficiario de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, o quienes hayan sido sujetos de una revocación, por el órgano competente de alguna Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, de alguna de las ayudas contempladas en éste o el anterior plan estatal de vivienda por incumplimiento o causa

imputable al solicitante.”

El artículo 13 de la Ley 38/2003 dice en su punto 2.b:

“No podrán obtener la condición de beneficiario (...) en quienes concorra alguna de las circunstancias siguientes, salvo que por la naturaleza de la subvención se exceptúe por su normativa reguladora

b) Haber solicitado la declaración de concurso voluntario, haber sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declarados en concurso, salvo que en éste haya adquirido la eficacia un convenio, estar sujetos a intervención judicial o haber sido inhabilitados conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.”

Pues bien, en atención precisamente de la “naturaleza de la subvención”, consideramos pertinente exceptuar en el punto 1 del artículo 6 del proyecto de Decreto, la aplicación del artículo 7.2 del Real Decreto 106/2018 en relación al artículo 13.2 b) de la Ley 38/2003, cuando se trate de personas físicas consumidoras que se encuentren en situaciones de insolvencia motivada por impago de vivienda o que, de otra forma, ponga en riesgo la propiedad de su vivienda habitual, y que soliciten las medidas previstas en la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad; o bien, mediante acuerdo privado, cedan la vivienda como pago de la deuda pendiente. En ambos supuestos, no nos encontraríamos técnicamente ante “procesos de desahucio” o “lanzamiento” derivado de “ejecución hipotecaria” en los términos en los que tanto el Proyecto y el Real Decreto 106/2018 se expresan, por ello entendemos que deberían incluirse tales posibilidades, ya que de igual modo en tales supuestos los consumidores se encuentran en la situación de encontrarse sin vivienda y pueden pertenecer al colectivo de personas o unidades de convivencia vulnerables susceptibles de entrar en el ámbito de aplicación del futuro Decreto.

En particular, podrían acceder a lo establecido en el Capítulo III de este proyecto de Decreto en el caso de que la propuesta del acuerdo extrajudicial consistiera en la cesión de su vivienda habitual para el pago de deudas; o bien, en el caso de que hubieran solicitado acuerdo extrajudicial de pagos con sus acreedores y dicho acuerdo no se acepte y se solicitase la declaración de concurso consecutivo que acordase la ejecución de la vivienda habitual o su entrega en pago de la deuda pendiente. Para estas personas consumidoras en tales situaciones, entendemos que se debería permitir igualmente el acceso, en su caso, al Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento, previsto en el Capítulo III de este proyecto de Decreto, y así deberían reflejarse expresamente tales situaciones en el futuro texto del Decreto en el artículo 6.

Somos conscientes de que el Real Decreto 108/2018, en sus artículos 19 y siguientes, no contempla las posibilidades descritas (acuerdo extrajudicial o privado de cesión de vivienda por cancelación de deuda; procedimiento concursal de persona natural) pero entendemos que las competencias asumidas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de vivienda y protección a los consumidores, así como el derecho a una vivienda digna que exige la Constitución darían cobertura legal a esta ampliación de supuesto.

En todo caso, estos supuestos descritos podrían ir con cargo a las partidas de créditos

propios de la Comunidad Autónoma de Aragón de libre disposición, de conformidad con el artículo 5.2 del Proyecto.

B) PUNTO 2

El punto 2 de este artículo 6 dice

"2. Asimismo, para resultar beneficiario, no se deberán tener deudas pendientes de pago con la Hacienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, de acuerdo con las previsiones de los artículos 20.1 y 40.2 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón."

El punto 6 del artículo 7 del proyecto de Decreto dice:

"Se exceptúa del cumplimiento de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, y otras posibles deudas ante la Hacienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, a los beneficiarios del programa 3 "Ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual", de acuerdo con la previsión del punto 6 del artículo 7 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo."

Debe añadirse, en su caso, la extensión a las situaciones a que nos hemos referido en la alegación anterior. Asimismo, entendemos que por razones de coherencia normativa, el artículo 6.2 del proyecto de Decreto debe recoger una expresión de un tenor similar a éste: *"sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7.6 de este Decreto para los beneficiarios del programa 3 "Ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual"*.

C) PUNTO 3

Proponemos añadir un párrafo segundo al punto 3 de este artículo donde se incluyan como "sectores preferentes" en lo referido al Programa III, aquellas personas naturales consumidoras que se encuentren en alguno de las fases o procedimientos recogidos en la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, en los términos ya expresados en la letra A de

SEGUNDA.- PROPUESTA

A) PUNTO 5

En coherencia con las propuestas (c) de la alegación primera al artículo 6, proponemos que se añada a la aplicación del punto 5 de este artículo 7, a aquellas personas naturales consumidoras que se encuentren en alguna de las fases o procedimientos recogidos en la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, o acuerden extrajudicialmente la cesión de la vivienda habitual en pago de la deuda pendiente.

Para ello, bastaría con añadir una referencia del siguiente tenor o similar: *"Asimismo, se encuentran en situación de vulnerabilidad a quienes teniendo la consideración de persona*

natural consumidora, se encuentren en riesgo de perder su vivienda habitual por hallarse en alguno de los procedimientos o fases que recoge la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad y cedan su vivienda habitual en pago de la deuda; o bien, acuerden extrajudicialmente la cesión de aquélla en pago de la deuda pendiente."

B) AÑADIR UN PUNTO 7

Se propone la adición de un punto 7 a este artículo 7 del proyecto de Decreto del siguiente tenor:

"7. Cuando no se dispongan de datos fiscales, se podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia."

Esta propuesta tiene su fundamento en lo previsto en el artículo 7.2 b) párrafo segundo del Real Decreto 106/2018, para la valoración y determinación de los ingresos de los solicitantes de obtención de ayudas, y que entendemos que a efectos de transparencia y seguridad debe constar expresamente en el futuro Decreto.

TERCERA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 16

Valoramos positivamente el objetivo de atender, mediante un Programa de ayuda al alquiler de vivienda que regula el Capítulo II del proyecto de Decreto, las necesidades de alquiler a sectores de población "*con escasos medios económicos*", si bien consideramos que paliar el grave problema de la vivienda en nuestra Comunidad, y aun en España, requiere de políticas públicas que alcancen a mayor número de personas.

Dicho lo cual, con relación al punto 2 de este artículo, proponemos una redacción alternativa, ya que entendemos que la finalidad del futuro Decreto no es la de "*convocar las ayudas*", que habrá de recogerse en otra norma específica a tal efecto, sino, y esta es nuestra propuesta de redacción: "*2.La finalidad es establecer los requisitos, condiciones y criterios que regulen el acceso a las ayudas al alquiler de vivienda, así como sus cuantías para contribuir al pago de las rentas de los arrendamientos de vivienda que se destinen a residencia habitual y permanente, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón*".

Finalmente, proponemos añadir un punto 3 para especificar qué se entiende por residencia habitual, entendiéndose por tal aquella en el que de forma habitual y con vocación de permanencia haya residido o esté residiendo una persona o unidad de convivencia. Podría valorarse la posibilidad de permitir ausencias o interrupciones de la persona física por razones de trabajo. En todo caso, para demostrarlo bastaría con aportar cualquier documentación que lo acreditase: certificado de empadronamiento, informaciones fiscales, domiciliación de recibos de suministros, declaración del titular de la vivienda sobre quiénes conviven en dicho inmueble, etc...

CUARTA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 17

A) PUNTO 1

El punto 1 de este artículo 17 dice que *"podrán ser beneficiarios de la subvención objeto de este Decreto las personas físicas, mayores de edad"*, replicando así lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto 106/2018.

Como vemos, el requisito de "mayoría de edad" viene determinado por la norma estatal entendiendo por tanto que tal mayoría es la establecida en la Constitución española de 1978, cuyo art. 12 establece que *"los españoles son mayores de edad a los dieciocho años"*. Sin embargo, expresamente se cuida de aclarar en su disposición adicional segunda que *"la declaración de mayoría de edad contenida en el art. 12 de esta Constitución no perjudica las situaciones amparadas por los derechos forales en el ámbito del Derecho privado"*, con lo que deja a salvo la norma aragonesa. Con relación a ello, proponemos que se valore la posibilidad de ampliar el supuesto conforme a lo establecido en el Derecho Aragonés.

En este sentido asimismo, pedimos que se valore ampliar este requisito a aquellas situaciones en las que, sin tener cumplida la mayoría de edad, el solicitante de estas ayudas sea mayor de 16 años y se encuentre trabajando; y asimismo, a los menores emancipados, de conformidad a lo previsto en el Código del Derecho Foral Aragonés de 2011. Ambas propuestas también las solicitamos respecto del artículo 17.2 a1 y artículo 80.1 del Proyecto de Decreto.

En todo caso, si bien es cierto que el texto del Real Decreto 106/2018 es claro al respecto, los supuestos planteados para su valoración podrían ir con cargo a las partidas de créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón de libre disposición, de conformidad con el artículo 5.2 del Proyecto.

En ambos casos, además de dar cabida a la particularidad propia del derecho aragonés en el primer supuesto, podría suponer un impulso a la emancipación de las personas jóvenes, ya que en algunos casos podrían acceder a una vivienda en alquiler, especialmente en los casos de viviendas compartidas.

B) PUNTO 2

El punto a.4 dice: *"Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria"*. Proponemos añadir: *"en los términos del artículo 16.3"*, que recoge la propuesta de la alegación Tercera tercer párrafo sobre una definición de vivienda habitual y medios en su caso para demostrarlo.

El punto a.5 se expresa en los siguientes términos: *"La vivienda objeto del contrato de arrendamiento debe serlo, con carácter general, por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales"*. El límite de renta establecida para acceder a las ayudas, de hasta 600 euros, ya venía estipulada en idéntica cuantía en el plan anterior 2014-2016 (Decreto 120/2014, de 22 de julio del Gobierno de Aragón, artículo 10, el cual se remitía al artículo 11. 2 d) del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.) En este sentido, si bien este punto está íntimamente conectado con el artículo 11.2 d) del Real Decreto 106/2018, proponemos que se valoren las circunstancias actuales del mercado de alquileres, donde ha habido una subida del precio de las rentas.

Por otra parte, salvo error por nuestra parte, el texto del proyecto no plantea qué sucede en aquellas situaciones en las que, si bien la renta mensual inicial queda fijada en una

cuantía dentro de los límites establecidos en este punto, las posibles actualizaciones de rentas futuras superaran esta cantidad durante el periodo de validez del programa de ayuda. Parece razonable entender que en tal caso, sólo se atiende a la renta inicial en el momento de solicitud de ayuda. No obstante, en aras de la claridad y seguridad, propondríamos que se plasmara expresamente este criterio que, asimismo, habría de aplicarse para el periodo de prórroga que se pactase, al menos durante otros tres años, siempre que se cumplieran el resto de condiciones, y ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12 del Real Decreto 106/2018.

En este último caso, si bien el texto del citado Real Decreto 106/2018 nada dice respecto al periodo de prórrogas, esta prolongación de ayudas en caso de prórroga del contrato podrían ir con cargo a las partidas de créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón de libre disposición, de conformidad con el artículo 5.2 del Proyecto.

El punto a.8 dice: *"No encontrarse en ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de acuerdo con lo previsto en el artículo P7"* (sic). Planteamos que se atiende a lo ya propuesto en la alegación Primera A) Punto 1 respecto al artículo 13.2 letra b) de la citada ley.

C) PUNTO 3

El punto 3. a) recoge lo siguiente: *"3. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los miembros de la unidad de convivencia se encuentre en una o varias de las situaciones que a continuación se indican:*

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España."

Sin bien cabe interpretar que la exigencia de no ser "propietaria" de alguna vivienda en España se refiere a propietaria de pleno derecho, quizá en aras de la claridad y seguridad podría especificarse que esta exclusión no operaría respecto de quienes tuvieran la nuda propiedad de una vivienda en el momento de solicitud del programa de ayuda a que se refiere el Capítulo II del borrador del proyecto de Decreto.

Asimismo, podría darse el caso de que la plena propiedad lo fuera en un porcentaje tal que impidiera al solicitante acceder a dicha vivienda como lugar de residencia habitual, por coincidir con otros cotitulares. En tal supuesto, en el futuro Decreto podría preverse la posibilidad de que teniendo el solicitante una participación en la propiedad plena de un inmueble de un 50% o inferior podría acceder a las ayudas del programa para acceder a otra vivienda siempre que, habiendo solicitado al resto de copropietarios vivir en alquiler en dicho inmueble, le fuese negada dicha posibilidad.

Por último, proponemos que se añada, como criterio de exclusión, el requisito de tener una vivienda en pleno derecho de propiedad que se encuentre en plenas condiciones de habitabilidad.

QUINTA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 19

El punto 2 de este artículo dice: *"2. Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40 por ciento de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente. No obstante, en caso de ser personas mayores de 65 años este porcentaje podrá alcanzar hasta el 50 por ciento."*

Proponemos que el porcentaje del 50 por ciento se amplíe a otros supuestos:

a) Parados de larga duración mayores de 55 años.

b) Personas que, encontrándose en la situación descrita en el Capítulo III de este Decreto, no cumplieren alguno de los requisitos exigidos por éste y quedasen excluidas de dicho programa.

c) Mujeres que hubieran sufrido violencia de género.

d) Personas que solicitasen la ayuda del programa de este Capítulo II y tuvieran la condición de cuidadores no profesionales familiares de la persona en situación de Dependencia Grado III (Gran dependencia) a la cual el solicitante de ayuda atiende en su propio domicilio (artículos 14.4, 18 y 26.1 c) de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.)

Aunque el Real Decreto 106/2018 en su artículo 15 limita la extensión del 50% de la renta mensual a las personas mayores de 65 años, la ampliación de supuestos podría ir con cargo a las partidas de créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón de libre disposición, de conformidad con el artículo 5.2 del Proyecto.

SEXTA.- PROPUESTA A LOS ARTÍCULOS 22

Añadir un párrafo final al artículo 22 el Proyecto que replique de forma adaptada la advertencia de la obligación de comunicar cambio de domicilio que recoge el artículo 11.3 del Real Decreto 106/2018.

En este sentido, dado el riesgo de pérdida de derechos para la persona beneficiaria que supondría el incumplimiento en lo establecido en dicho artículo, proponemos que de esta obligación se advierta expresa y fehacientemente al beneficiario, advertencia que de forma destacada bien podría recogerse en el documento de reconocimiento de dicho beneficio de acceso al programa de ayuda que en su caso se conceda.

SÉPTIMA.- PROPUESTA A LOS ARTÍCULOS 23 y 24

Como ya hemos reiterado de conformidad a lo planteado en el punto A) de la alegación primera, los artículos 23 y 24 del Proyecto de Decreto deberían reformularse para dar cabida en los mismos a aquellos supuestos en los que exista pérdida de la vivienda habitual de un consumidor por acuerdo extrajudicial o privado mediante en virtud de la cesión de su vivienda habitual para el pago de deudas pendientes derivadas del impago de un préstamo con garantía hipotecaria; o bien, en el caso de que se solicitase la declaración de concurso de persona natural en el que se acordase la entrega de la vivienda habitual en pago de la deuda pendiente. Para estas personas en las situaciones descritas entendemos que se debería permitir igualmente el acceso al Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento, previsto en el Capítulo III de este proyecto de Decreto, y así deberían reflejarse en el futuro Decreto.

Por otro lado, respecto del artículo 24, nos remitimos a lo propuesto en el artículo 16.3. de este Proyecto de Decreto (alegación Tercera, último párrafo).

OCTAVA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 25

A) PUNTO 1

El Punto 1 de este artículo dice:

"1. El programa se articula, mediante colaboración público-privada, con la constitución por las entidades de crédito como propietarias de viviendas disponibles de un fondo de viviendas para alquiler social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo."

Proponemos que esta constitución de fondos mediante colaboración público-privada se extienda asimismo a los que dispone en territorio aragonés la Sociedad de Gestión de Activos para la Reestructuración Bancaria SAREB, constituida en cumplimiento de la previsión contenida en el artículo 3.1 de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

El fundamento para ello se encuentra en el artículo 20 del Real Decreto 106/2018 el cual establece que a *"estos fondos se podrán incorporar también viviendas de otros propietarios"*. Entendemos que la SAREB, en cuanto sociedad de gestión de activos y propietaria de inmuebles debería ser incluida expresamente incluida en este artículo 25 del futuro Decreto. Y ello sin perjuicio de incluir asimismo la cláusula a que se refiere el mencionado artículo 20 del Real Decreto 106/2018.

B) PUNTO 2

El Punto 2 de este artículo dice:

"2. Estos convenios específicos regularán, como mínimo, el compromiso de puesta a disposición del fondo de viviendas entre las entidades de crédito y la Comunidad Autónoma de Aragón, las características del alquiler asequible para los beneficiarios del programa con determinación expresa de la renta o intervalo de renta del alquiler, y las funciones de la comisión de seguimiento."

La parquedad de este artículo exige un desarrollo más preciso de los requisitos mínimos que han de contener dichos convenios. No basta con el compromiso genérico de puesta a disposición, sino que, a efectos de una gestión adecuada de los recursos para cumplir con el Programa que regula este capítulo, debe hacerse mención al número de viviendas que en su caso se pongan a disposición, por cada periodo en su caso; la ubicación y condiciones de las mismas. En este sentido, ha de especificarse los requisitos mínimos para exigir que las viviendas puestas a disposición han de estar en condiciones de habitabilidad. En este sentido se manifiesta el artículo 20.5 b) del Real Decreto 106/2018, que lo deriva todo a los convenios específicos, pero que creemos que han de establecerse unas pautas básicas esenciales comunes para todo convenio en el futuro Decreto.

En relación a la comisión de seguimiento, apenas se especifica nada, por lo que debería regularse su objetivo, funciones y composición. A este respecto, consideramos que las asociaciones de consumidores deberían formar parte de dicha comisión, sin perjuicio de otras entidades con interés social en este ámbito.

NOVENA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 26

En primer lugar proponemos que se amplíen e incluyan en este artículo los supuestos a que hemos hecho referencia en las alegaciones Primera punto A) y otros respecto de los artículos 23 y 24 del Proyecto de Decreto.

En segundo lugar, este artículo en su actual redacción resulta ambiguo e insuficiente al no detallar cómo se ha de proceder para ofrecer el programa que regula el Capítulo III. Así, se recoge de forma muy genérica que "*cuando se haya acordado, o sea inminente, el lanzamiento y desahucio... se ofrecerá... una vivienda alternativa*". Para dar eficacia y cumplimiento al mismo, hay que detallar las obligaciones de información de este programa y quién ha de acatarlas. Por tanto, debe completarse este artículo indicando quién tiene estas obligaciones de información (juez, notario, entidad de crédito acreedora...), mediante qué momento, mediante qué medios (entrega de folleto informativo al interesado o comunicación directa al organismo competente, por ejemplo); así como especificar quién y cómo ha de ponerse en contacto dicho organismo en contacto con el afectado.

Por último, y sin perjuicio de lo anterior, sería necesario que, por parte de las instituciones públicas competentes, se hiciera una campaña de difusión para dar a conocer, de forma específica este Programa de ayuda. Cuestión ésta que debe venir recogida en el Decreto al menos en sus líneas básicas esenciales, y entre ellas programas de colaboración con organizaciones de consumidores.

DECIMA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 28

A) PUNTO 1

Proponemos que en este artículo se recoja expresamente que el contrato de alquiler en el programa a que se refiere este Capítulo III sea un contrato tipo, redactado entre administración, entidades colaboradoras y asociaciones de consumidores, al objeto de elaborar contratos sin cláusulas ni condiciones abusivas.

B) PUNTO 2

Respecto al punto 2, proponemos que expresamente se recoja en el texto del artículo 28 que la mensualidad del arrendamiento fijada inicialmente permanezca igual durante todo el plazo de duración del mismo, y por tanto no sufra incremento alguno.

C) PUNTO 3

El punto tercero llama la atención el concepto indeterminado de "*pequeños gastos de adecuación*" y el coste de ayuda para subsanar los mismos, de hasta 6.000 euros.

Dado que no se han previsto otras soluciones más efectivas, ha de estimularse el que las entidades colaboradoras cedan su parque de viviendas. Pero con la redacción actual se puede estar fomentando que dichas entidades entreguen viviendas con un mantenimiento deficiente para ser reparadas. Proponemos que, tal y como ya hemos planteado anteriormente, las viviendas que formen parte del fondo hayan de cumplir condiciones de habitabilidad que permitan el acceso inmediato, y los "*pequeños gastos de adecuación*" se refiera sólo a las cuestiones básicas: limpieza, acondicionamiento y mantenimiento imprescindible (conexiones de suministros, etc.) Por eso, la ayuda debería reducirse, implicando en los costes a las entidades colaboradoras ya que ellas son las propietarias del inmueble y las que van a aprovechar dichas mejoras.

En este sentido, recordar nuevamente que el artículo 20.5 b) del Real Decreto 106/2018 exige que *"las entidades de crédito contribuirán a la correspondiente adecuación en los términos que se acuerden en los convenios específicos."*

D) PUNTO 4

Por último, respecto al punto 4, consideramos que el plazo de 3 años puede resultar insuficiente en determinados casos, ya que la situación de vulnerabilidad puede mantenerse. Por ello, proponemos que en determinados supuestos en los que la situación de vulnerabilidad continúe transcurridos esos tres años, o incluso se agrave, el plazo se prorrogue anualmente hasta 3 años más.

Si bien es cierto que el plazo de tres años es el que viene estipulado en el Real Decreto 108/2016 en su artículo 21, en los casos que requieran prórroga, ésta puede hacerse con cargo a las partidas de créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón de libre disposición, de conformidad con el artículo 5.2 del Proyecto.

3028



GOBIERNO DE ARAGÓN
 DEPARTAMENTO DE INNOVACIÓN,
 INVESTIGACIÓN Y UNIVERSIDAD
 SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

- 4 SET. 2018

SALIDA n.º 527

ENTRADA n.º

Secretaría General Técnica

Edificio Pignatelli
Paseo de María Agustín, 36
50071 Zaragoza (Zaragoza)

Zaragoza, a fecha de firma electrónica

Ref.: ps/gm

Asunto: Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021

De: Departamento de Innovación, Investigación y Universidad.
Secretaría General Técnica.

A: Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

En contestación a su escrito del pasado 3 de agosto, por el que se comunicaba el trámite de audiencia del Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021 en la Comunidad Autónoma de Aragón, le comunico que, una vez remitido a las distintas Direcciones Generales y a los organismos públicos adscritos a este Departamento, no se han formulado observaciones por parte de ninguno de ellos.

Lo que le comunico para su conocimiento.

Firmado electrónicamente

Fernando A. Beltrán Blázquez

Secretario General Técnico de Innovación, Investigación y Universidad



- 5 SET. 2018

ENTRADA N.º 159

SALIDA N.º

[Handwritten signature]

1657

NOTA INTERIOR

DE: Secretaría General Técnica
Departamento de Educación, Cultura y Deporte
Servicio de Régimen Jurídico y Coordinación Administrativa

Fecha
14/08/18

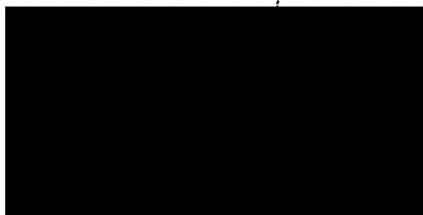
A: Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y
Vivienda

Referencia
EGM/pe

ASUNTO: Remisión de informe solicitado

Adjunto se remite informe elaborado por la Secretaría General Técnica con relación al *PROYECTO DE DECRETO DEL GOBIERNO DE ARAGÓN, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ARAGONÉS DE VIVIENDA 2018-2021.*

LA JEFA DE SECCIÓN DE RÉGIMEN JURÍDICO



Fdo.: Isabel Ríos Gómez

Recibí:

Fecha:

GOBIERNO DE ARAGON
DIRECCION GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACION

16 AGO. 2018

ENTRADA Nº: 1526
SALIDA Nº:

Ref. 354

**INFORME SOBRE PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL
PLAN ARAGONÉS DE VIVIENDA 2018-2021**

Examinado el proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021 y en contestación a su escrito remitido desde esa Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con fecha de 3 de agosto de 2018, por el que se solicita informe de este órgano, se informa que no se tienen alegaciones que hacer al respecto.

Zaragoza, a 13 de agosto de 2018.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

Fdo.: Felipe Faci Lázaro

21 AGO. 2018

R. Rico
Secretaría General Técnica

Via Universitat, 36
50017 Zaragoza
Tfno.: 976 715 042
Fax: 976 714 211
secretaria.sanidad@aragon.es

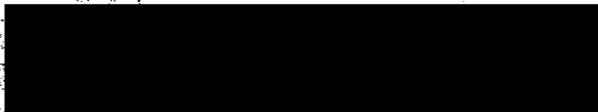
SALIDA n.º 1951

NOTA INTERIOR

DE:	Secretaría General Técnica de Sanidad – Servicio de Asuntos Jurídicos-	Fecha	16/08/18
A:	Dirección General de Vivienda y Rehabilitación	S/ref:	
Asunto:	Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021.	S/exp	
		N/ref:	FGR
		N/ex:	AJ-465/18

En relación con su escrito de fecha 3 de agosto de 2018, por el que se señala a esta Secretaría General Técnica la posibilidad de acceder al texto del proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021, al objeto de poder realizar aquellas alegaciones que se estimen oportunas, se informa que no corresponde realizar observación alguna en relación con el mismo, al no afectar su contenido al ejercicio de competencias del Departamento de Sanidad. Lo que se comunica para su conocimiento.

LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE SANIDAD



María P. Rico Coarasa

GOBIERNO DE ARAGON
DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

23 AGO. 2018

ENTRADA Nº 1547

SALIDA Nº

20 SET. 2018

ENTRADA Nº | SALIDA Nº

453

Edificio Pignatelli
Paseo de María Agustín, 36
50071 Zaragoza (Zaragoza)

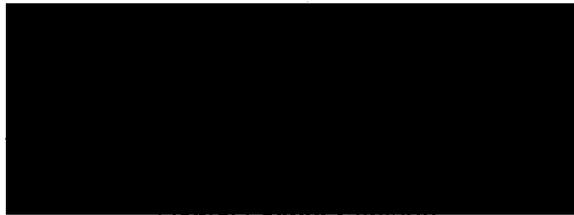
Zaragoza, 20 de septiembre de 2018

Asunto: Escrito del Cáritas Autonómica de Aragón aportaciones proyecto de decreto Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021

De: Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda. Gabinete del Consejero

A: Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda.
Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

Adjunto remito, para su conocimiento y efectos oportunos, escrito del Secretario-Técnico de Cáritas Autonómica de Aragón con aportaciones al Proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021 en el trámite de información pública de dicho proyecto.



Daniel Lostao Sanjuan

El Jefe de Gabinete del Consejero de Vertebración del Territorio,
Movilidad y Vivienda

21 SET. 2018

ENTRADA Nº
SALIDA Nº



GOBIERNO DE ARAGÓN Instituto Aragonés de Servicios Sociales
 SERVICIOS CENTRALES
 17 SET. 2018
 ENTRADA núm. 567 154

P.º Echegaray y Caballero, 100
 Tel. 976 294 730 • Fax 976 291 154
 50001 ZARAGOZA
 caritas.craragon@caritas.es

GOBIERNO DE ARAGÓN Gabinete del Consejero de
 Verificación del Territorio,
 Movilidad y Vivienda

20 SET. 2018

Zaragoza, 14 de septiembre de 2018

ENTRADA Nº 619	SALIDA Nº
-------------------	-----------

356

EXCMO. CONSEJERO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA
GOBIERNO DE ARAGÓN
 Pº Mª Agustín, 36 Zaragoza

De acuerdo a la orden de 3 de agosto, por la que se somete a información pública el Proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021 (BOA de 17 de agosto de 2018), adjunto aportaciones realizadas por Caritas Autónoma de Aragón al texto de dicho Plan.



Jesús Luesma Yago
 Secretario-Técnico

GOBIERNO DE ARAGÓN Secretaría General Técnica de
 Verificación del Territorio,
 Movilidad y Vivienda

20 SET. 2018

ENTRADA Nº 3926	SALIDA Nº
--------------------	-----------

APORTACIONES PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ARAGONÉS DE VIVIENDA 2018-2021

INTRODUCCIÓN

Las dificultades de acceso a una vivienda digna de los hogares con escasos ingresos económicos viene siendo una constante que desde hace años venimos detectando en Caritas y que, lamentablemente, seguimos detectando en esta nueva coyuntura económica post-crisis. Esta situación se ha ido constatando en los diversos estudios desde la Fundación FOESSA a lo largo de los últimos años y en el 'Primer informe sobre la desigualdad en Aragón' del recientemente constituido Observatorio de la Desigualdad de Aragón, impulsado por el Gobierno de Aragón. En este último informe se señala el elevado porcentaje de aragoneses con bajos ingresos que consideran que los gastos de la vivienda representan una carga pesada, siendo superior el nivel de gasto en Aragón que para el conjunto de España, en este segmento de población más pauperizado. Además este porcentaje se incrementó durante los años de la crisis.

Varios de los programas de actuación previstos en el PROYECTO DE DECRETO DEL PLAN ARAGONÉS DE VIVIENDA 2018-2021 contemplan medidas que permitan el acceso a una vivienda a precios asequibles para los hogares con escasos ingresos económicos. Sin embargo, se realizan algunas sugerencias que pueden fomentar un mayor y mejor acceso a la vivienda para personas con bajos ingresos pues, como ya se ha señalado, muchas de las familias que atendemos se ven obligadas a realquilar habitaciones y residir en infraviviendas y con malas condiciones de habitabilidad.

Junto con las medidas que establezcan **medidas complementarias** y **sancionar las prácticas abusivas** en el mercado de la vivienda que son víctimas las familias y personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad. En la actual coyuntura, detectamos que el incremento de precios obliga a numerosas familias a buscar vivienda más barata y en peores condiciones de habitabilidad, lo que repercute en el mercado negro.

CUESTIONES GENERALES AL PLAN

1. Respecto a las **cuantías y porcentajes de las ayudas** a conceder a los hogares del Plan de Vivienda, contempladas en los artículos 19, 28 y 82 del proyecto de decreto, se considera que en todas ellas habría de tenerse en cuenta el nivel de ingresos de cada hogar receptor de la ayuda. Como criterio general se plantea que el nivel de esfuerzo para el acceso a la vivienda (gastos en vivienda en relación con la renta disponible) por parte de la población, no debe superar un máximo del 25% en alquiler¹.
2. Es fundamental que se atiendan las necesidades específicas que requiere el alojamiento para personas mayores y personas con discapacidad, como pretende el proyecto de decreto en los capítulos VIII y IX, pero siempre y cuando **las medidas específicas deberían de evitar la segregación** tanto espacial como social de dichos perfiles sociodemográficos.

¹ Propuesta que se extrae de FOESSA (2013): 'La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de viviendas.'

3. Es necesario, urgente y prioritario, que el Plan de vivienda en Aragón plantee respuestas al **sinhogarismo** (entendido según la tipología ETHOS) mediante actuaciones integradas con otras políticas sociales y desarrolladas por otras Administraciones Públicas y el Tercer Sector (Como por ejemplo, el Plan Integral para Personas Sin Hogar del Ayuntamiento de Zaragoza).
4. Respecto a la resolución de las ayudas. Sería recomendable que las resoluciones se realizaran por escrito.

APORTACIONES ESPECÍFICAS POR PROGRAMAS

Artículo 17. Beneficiarios y requisitos

b.1. Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean, en conjunto, iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral se incrementará para los colectivos previstos en el artículo 11.1.c) del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Aportación: Se echa en falta que sólo se tengan en cuenta los ingresos. Sugerimos se tenga en cuenta el número y perfil de los residentes en la vivienda y no sólo los ingresos. Se propone que la referencia sea '3 veces el IPREM'. Por otra parte estaría bien reflejar en todas las alusiones al IPREM si se referencia al IPREM anual por doce o por catorce pagas.

b.2. Disponer, en conjunto, de una fuente de ingresos mínimos acreditables que superen el importe de 0'5 veces el IPREM, excepto para los sectores preferentes que se determinan en la convocatoria.

Aportación: Especificar los sectores preferentes en la convocatoria, y el procedimiento para acreditar los ingresos mínimos.

Artículo 19. Cuantía de la ayuda

2. Aportación: Se plantea que la cuantía se eleve también hasta el 50% de la renta mensual en todas las unidades de convivencia en situación de especial vulnerabilidad.

Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

Artículo 23. Objeto

3. El momento procesal determinante para la consideración de quien vaya a ser objeto de lanzamiento o desahucio por ejecución hipotecaria o por impago de rentas de alquiler, así como por lanzamiento en ejecución no hipotecaria será el anuncio de subasta o el del requerimiento judicial, según el caso.

Aportación: se propone en tener en cuenta unos plazos no tan ajustados.

Artículo 24. Beneficiarios y requisitos.

Punto 1. Aportación: Que sucede con los deudores de mala fe, el programa se puede convertir en el camino corto para quien quiere obtener una vivienda de modo rápido. Puede generar incongruencias con quien está en la lista de acceso a vivienda pública. También se propone que puedan ser las personas que están en situación de 'vulnerabilidad' y no sólo cuya situación es de 'especial vulnerabilidad'.

Punto 2. Aportación: Con qué medios se va a realizar el seguimiento de la aplicación del programa.

Artículo 26. Funcionamiento de los fondos de viviendas para alquiler social.

Aportación: Recoger en el artículo las condiciones [REDACTED] criterio que no se suele considerar y establecer indicadores [REDACTED] de acceso de viviendas por parte de las entidades de crédito [REDACTED]

Artículo 28. Cuantía de la ayuda

1. En el contrato de alquiler se fijará el precio del arrendamiento, que será igual o inferior a 400 euros mensuales, precio que se determinará de común acuerdo entre el órgano gestor y el beneficiario.

Aportación: establecer el procedimiento por el cual se determinará el precio de la vivienda, así como el procedimiento de ayuda o subvención con cargo a este programa, los criterios que determinen la percepción de la misma en que porcentaje, y las circunstancias que pueden motivar el cambio o suspensión de la misma.

3. En los supuestos en que la vivienda requiera de pequeños gastos de adecuación para su uso inmediato, se podrá conceder una ayuda de hasta 6.000 euros por vivienda...

Aportación: que dicha ayuda no exima de la responsabilidad a la entidad de crédito de aportar las viviendas al programa en condiciones de habitabilidad mínimas. Y que el acceso a dicha subvención no suponga el adelanto de las familias hasta percibir dicha subvención por parte de la administración (estamos hablando de personas en situación de vulnerabilidad).

Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.

Artículo 35. Concurrencia competitiva y criterios objetivo de otorgamiento.

2. La selección se producirá teniendo en cuenta los siguientes criterios:

b) el tipo de colectivo al que vaya destinada la promoción.

Aportación: establecer ya como criterios prioritarios, intervenciones que den respuesta a aquellos colectivos que respecto a la vivienda se encuentren en dificultades de acceso a la misma. Partiendo de un análisis de la realidad que determine cuáles son los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda (análisis que pueden estar ya realizados por otros procesos, ej. plan integral de personas sin hogar de Zaragoza).

f) Calidad de las viviendas en cuanto a la funcionalidad, programa, sostenibilidad y accesibilidad, por encima de requisitos mínimos obligatorios y la relación calidad/coste de la inversión.

Aportación: tener en cuenta diseños que den respuesta a personas solas y a las necesidades de las mismas de forma mucho más comunitaria (espacios de lavandería comunes, comedor, etc...). Que los diseños respondan a criterios comunitarios de respuesta a las necesidades de vivienda.

Programa de ayuda a los jóvenes

Artículo 80. Beneficiarios y requisitos.

Aportación: Como beneficiarios no se recoge a los menores de 18 años emancipados.

Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

Artículo 93. Renta del alquiler o precio de la cesión de uso.

Aportación: No hay aclaración al respecto de si los servicios a los que el inquilino puede acceder son opcionales o tendrá que asumir el coste de los mismos de forma obligatoria.

Caritas Diocesana de Zaragoza
11 septiembre 2018



CONFEDERACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE ARAGÓN

Plaza de Roma, F-1, planta 1ª, ofic. nº8 | Tel. 976 32 57 97 | Fax 976 53 36 75 | 50010 Zaragoza
Web: www.construccionaragon.es | e-mail: info@fecza.es

ENTRADA. GOBIERNO DE ARAGON
REGISTRO GRAL. OS. DE ARAGON.
E. PIGNATELLI. OPTO. HACIENDA
Y ADM. PÚBLICA (REGIS)
14/09/2018 - 09:09
E20180559998

SRA.

D. Juan Carlos Bandrés Barrabés, con DNI nº 17 201 180 D, actuando en nombre y representación de la CONFEDERACION DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCION DE ARAGÓN, en calidad de presidente de la misma, y con domicilio a efectos de notificaciones en esta ciudad en Plaza de Roma, F-1, oficina 8, comparece y

DICE

Que el BOA de 17 de agosto publica la ORDEN de 3 de agosto de 2018, por la que se somete a información pública el proyecto de decreto del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021.

Que mediante el presente escrito presenta las siguientes

Primera.- Al Plan de Vivienda 

En primer lugar, deseamos manifestar nuestra posición contraria al Plan de vivienda Estatal, del cual trae causa este Plan Aragonés de Vivienda, por dos razones fundamentalmente:

- CEAC ha venido defendiendo la necesidad de un Plan de Vivienda basado en un equilibrio de políticas de oferta y de demanda. Políticas que deben complementarse y no excluirse, ya que únicamente el juego de ambas vías de actuación puede afrontar el reto social que plantea hoy día la vivienda en nuestro país, con repercusiones que van más allá del acceso a una vivienda, como la vertebración del territorio o la tardía edad de emancipación de los jóvenes.

En el Plan Estatal se opta por un plan basado únicamente en políticas de demanda que mediante subvenciones fomentan el acceso a la vivienda. Esta opción da una respuesta rápida pero conlleva un coste a las arcas públicas y evita realizar un análisis profundo de la normativa que afecta a la vivienda y, por ende, abordar las reformas necesarias que den solución a los múltiples problemas que plantea.



CONFEDERACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE ARAGÓN

Plaza de Roma, F-1, planta 1ª, ofic. nº8 | Tel. 976 32 57 97 | Fax 976 53 36 75 | 50010 Zaragoza
Web: www.construccionaragon.es | e-mail: info@fecza.es

Las políticas de oferta, al contrario, no representan coste presupuestario alguno pero obligan a plantear reformas estructurales del mercado de productos que conlleven una mejora de la productividad, así como un incremento del potencial de crecimiento económico inclusivo, en línea a como lo vienen haciendo desde enero de 2016 organismos internacionales tales como: G-20, Comisión Europea, OCDE y FMI.

A estos efectos, adjuntamos el escrito que con nuestras consideraciones remitimos a la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.

A esto debemos añadir que, a nuestro entender, tras el verano, con determinados sucesos internacionales y la confirmación de subida de tipos por la Reserva Federal, se ha producido un cambio de signo económico que nos aleja del escenario, en cierto modo optimista, en el que se redactó el Plan, por lo que consideramos que se hace más necesario abordar reformas estructurales desde el lado de la oferta en el sector inmobiliario residencial, de modo que sea más productivo y se pueda producir vivienda asequible en precio.

- Respecto a las políticas de oferta recogidas en el Plan, en concreto, en relación a la ayuda a la entrada para adquisición de vivienda, nos mostramos contrarios a que se limitará finalmente a municipios de menos de 5.000 habitantes, obviando la situación de aquellos jóvenes que optan por la compra de su vivienda en municipios con mayor población en los que los precios son más elevados y, por lo tanto, el problema es más grave.

Segunda.- Al Programa de fomento al alquiler del Plan Aragonés de Vivienda.

El Plan Estatal de Vivienda, regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, incluye en este programa promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación tanto de titularidad pública como privada.

El espíritu del programa en el Plan Estatal es impulsar el parque de viviendas en régimen de alquiler o en régimen de cesión en uso, incentivando económicamente su promoción sea esta pública o privada, de modo que se incremente la oferta de viviendas en estos regímenes con la finalidad de que se moderen los precios para las personas con menos recursos.



CONFEDERACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE ARAGÓN

Plaza de Roma, F-1, planta 1ª, ofic. nº8 | Tel. 976 32 57 97 | Fax 976 53 36 75 | 50010 Zaragoza
Web: www.construccionaragon.es | e-mail: info@fecza.es

El proyecto aragonés de Plan de Vivienda restringe este programa al fomento del parque de viviendas de titularidad pública.

Entendemos que moderar los precios para facilitar el acceso a la vivienda en alquiler de las personas con menos recursos debe ser lo prioritario, siendo una cuestión accesoria quien ostente la titularidad del inmueble, no estando justificado de ningún modo apartar a la iniciativa privada de este programa, limitando los efectos perseguidos por el Plan Estatal.

Por ello, solicitamos se amplíe este Programa a las viviendas de titularidad privada, en los mismos términos del Plan Estatal de Vivienda.

Por lo expuesto,

SUPLICA tenga por formulada la sugerencia que antecede y, en su virtud, acuerde modificar el Plan Aragonés de Vivienda en los términos expresado en el cuerpo del escrito.

dos mil dieciocho.

Fdo. Juan Carlos Bandrés Barrabés
Presidente

A LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN
DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA
Edificio Pignatelli. Paseo de María Agustín, 36. 50071 Zaragoza



854
GOBIERNO DE ARAGÓN
REGISTRO GENERAL
DPTO. DE DESARROLLO RURAL Y SOSTENIBILIDAD

14 SET. 2018

Pº Mª Agustín, 36, Edif. Pignatelli

HORA:

50071-ZARAGOZA

ENTRADA nº 561323

AL GOBIERNO DE ARAGÓN
DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO,
MOVILIDAD Y VIVIENDA

Antonio Morán Durán, provisto del DNI número 17712195X, en su condición de Decano del Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza, con domicilio en 50.001-ZARAGOZA, Calle Don Jaime I, número 18 y CIF número Q5063001-A, ante el GOBIERNO DE ARAGÓN, DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA, comparezco y, como mejor en Derecho proceda, DIGO:

Que, mediante el presente escrito, adjunto ALEGACIONES – SUGERENCIAS que presenta el Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza, a través de su Sección de Derecho Administrativo, en relación al proyecto de decreto del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021 que fue sometido a información pública mediante Orden de 3 de agosto de 2018, publicada en el BOA de 17 de agosto de 2018.

En su virtud,

AL GOBIERNO DE ARAGÓN, DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA, SOLICITO que, teniendo por presentado este escrito, con su documento adjunto y copia de todo ello, se sirva admitirlo y tenga por realizadas las presentes alegaciones – sugerencias al proyecto de decreto del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021.

En Zaragoza, a 14 de septiembre de 2018



Antonio Morán Durán
Decano ReICAZ.



14 SET. 2018

SALIDA nº 4279

PLAN ARAGÓN VIVIENDA 2018-2021

Exposición sistemática de las alegaciones-sugerencias que se proponen sobre el contenido del proyecto del Plan Aragónés de Vivienda para el período 2018-2021.

ARTÍCULO 7.4

Lo que dice	En Disposiciones Generales, en lo relativo a la autorización para recabar datos, exime acreditar hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y de seguridad social en las convocatorias de ayuda al alquiler y de ayuda al alquiler de jóvenes en la aplicación de la disposición adicional segunda, punto 2, letra E de la ley 2/2018
Alegación	La DA 2, 2, e) Ley 2/2018 exime de tal acreditación en los procedimientos de concesión de subvenciones y/o ayudas financieras a inquilinos gestionados por la dirección general competente en materia de viviendas salvo que en la orden de convocatoria se establezca lo contrario.
Motivación 1	Los artículos 7.3, 17 y 63 RD 106/2018 no eximen de tal acreditación en los programas de ayudas al alquiler, siendo lo cierto que, como la propia memoria que constituye la orden de convocatoria, que
2	La DA 2, 2, e) Ley 2/2018 no se aplica a los presupuestos de la CA Aragón para 2018, por lo que no sería de aplicación para el resto de ejercicios del plan de vivienda: 2019-2021.
Propuesta	Adecuar la regulación, teniendo en cuenta los artículos 7.3, 17 y 63 RD 106/2018 y el alcance de la DA 2, 2, e) Ley 2/2018.

ARTÍCULO 12

Lo que dice	En Disposiciones Generales, en lo relativo a la autorización para recabar datos, el apartado 1 del art 12 dice que si por razón de la cuantía la competencia es del Consejero, este dictará orden delegando la competencia. Luego, en el apartado 3 , mantiene el recurso de alzada.
Alegación	Si conforme al artículo 9.4 Ley 40/2015 las resoluciones que se dictan por delegación de competencias se consideran dictadas por el órgano delegante, el recurso contra el acuerdo de un

	Consejero no podrá ser el de alzada contra el propio consejero.
Propuesta	Adecuar esta parte de la regulación al régimen de recursos administrativos procedentes o suprimir este apartado porque el sistema de recursos es una materia reglada en las normas generales de procedimiento administrativo (Ley 39/2015).

ARTÍCULO 25

Lo que dice	Sobre fondos sociales de viviendas de alquiler. - Sólo se refiere a la constitución de los fondos de viviendas por parte de las entidades de crédito.
Alegación	El artículo 20 RD 106/2018, por el contrario, también da la posibilidad de incorporar viviendas de otros propietarios.
Propuesta	Adaptar la regulación aragonesa al artículo 20 RD 106/2018, permitiendo la incorporación a los fondos de viviendas de otros propietarios.

ARTÍCULO 32

Lo que dice	Sobre fomento del parque de vivienda de alquiler. - Sólo recoge la posibilidad de acceso a este programa a Administraciones, organismos públicos, empresas públicas y sociedades mercantiles participadas.
Alegación	Los artículos 25 y 26 del RD 106/2018 lo amplían, sin embargo, a cualquier entidad de derecho privado , así como a cooperativas .
Motivación 1	Según el apartado III de la exposición de motivos del Real decreto 106/ 2018, uno de los objetivos del plan es la reactivación del sector inmobiliario a través del fomento, entre otros, del parque de viviendas en alquiler ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación.
2	En este sentido, es lo cierto que el objetivo del plan encaja con la competencia exclusiva del Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica del artículo 149.1.13 de la Constitución; correspondiendo a la Comunidad Autónoma la gestión de las medidas adoptadas por el Estado sobre la base de su competencia exclusiva en materia de vivienda.
3	Así, de hecho, según la exposición de motivos del proyecto de Plan de vivienda aragonés, lo que se persigue con el mismo es la

	incorporación al ordenamiento jurídico aragonés del Plan estatal de vivienda 2018-2021.
Propuesta	Procede, por lo tanto, adecuar el contenido del proyecto del Plan aragonés de vivienda 2018-2021 al marco de los programas regulados en el Real Decreto 106/2018; en particular, incluyendo como beneficiarios de las ayudas al fomento del parque de vivienda de alquiler a todas las entidades referidas en los artículos 25 y 26 del Real Decreto 106/2018.

ARTÍCULO 34.1

Lo que dice	Sobre fomento del parque de vivienda de alquiler.- Refiere que la financiación de este programa requerirá un Acuerdo en el seno de la comisión bilateral de seguimiento entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente.
Alegación	La verdad es que este precepto del proyecto de plan de vivienda aragonés es conforme a lo dispuesto en el artículo 27 RD 106/2018. Sin embargo, no comprendemos cuál es la motivación de la intervención del municipio correspondiente en el Acuerdo de financiación de este programa.
Propuesta	Motivar la necesaria intervención del municipio correspondiente en el Acuerdo de financiación de este programa.

ARTÍCULO 37.2

Lo que dice	Sobre fomento del parque de vivienda de alquiler.- Omite lo que subraya el artículo 28.3 RD 106/2018 al respecto que en actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.
Alegación	Artículo 28.3 RD 106/2018.
Propuesta	Completar el plan aragonés con lo dispuesto en el artículo 28.3 RD 106/2018 al respecto de la exclusión del coste del suelo en las actuaciones de rehabilitación.

ARTÍCULO 40.3

Lo que dice	Sobre fomento del parque de vivienda de alquiler.- Para acceder al pago anticipado se requiere depositar un aval.
Alegación	Nada parece requerir a este respecto el plan de vivienda estatal.

Motivación	La exigencia de este requisito dificulta, sin duda alguna, el acceso a las ayudas.
Propuesta	Se propone reconsiderar esta exigencia del Plan aragonés para que la exigencia de garantías sea potestativa para la Administración en función de las circunstancias del caso e, incluso, que sean admitidas otro tipo de garantías reales y/o personales. También se propone suavizar la exigencia de la garantía respecto del total del importe anticipado (por ejemplo, exigir garantía únicamente por el 50 o 60% del importe del anticipo).

ARTÍCULO 51.2

Lo que dice	Sobre fomento de la eficiencia energética.- Para acceder al pago anticipado se requiere depositar un aval.
Alegación	Nada parece requerir a este respecto el plan de vivienda estatal.
Motivación	La exigencia de este requisito dificulta, sin duda alguna, el acceso a las ayudas.
Propuesta	Se propone reconsiderar esta exigencia del Plan aragonés para que la exigencia de garantías sea potestativa para la Administración en función de las circunstancias del caso e, incluso, que sean admitidas otro tipo de garantías reales y/o personales. También se propone suavizar la exigencia de la garantía respecto del total del importe anticipado (por ejemplo, exigir garantía sólo por el 50 o 60% del importe del anticipo).

ARTÍCULO 62.2

Lo que dice	Sobre fomento de la accesibilidad.- Para acceder al pago anticipado se requiere depositar un aval.
Alegación	Nada parece requerir a este respecto el plan de vivienda estatal.
Motivación	La exigencia de este requisito dificulta, sin duda alguna, el acceso a las ayudas.
Propuesta	Se propone reconsiderar esta exigencia del Plan aragonés para que la exigencia de garantías sea potestativa para la Administración en función de las circunstancias del caso e, incluso, que sean admitidas otro tipo de garantías reales y/o personales. También se propone suavizar la exigencia de la garantía respecto del total del importe anticipado (por ejemplo, exigir garantía exclusivamente por el 50 o 60% del importe del anticipo).

ARTÍCULO 74.3

Lo que dice	Sobre fomento de la regeneración y renovación urbana.- Para acceder al pago anticipado se requiere depositar un aval.
Alegación	Nada parece requerir a este respecto el plan de vivienda estatal.
Motivación	La exigencia de este requisito dificulta, sin duda alguna, el acceso a las ayudas.
Propuesta	Se propone reconsiderar esta exigencia del Plan aragonés para que la exigencia de garantías sea potestativa para la Administración en función de las circunstancias del caso e, incluso, que sean admitidas otro tipo de garantías reales y/o personales. También se propone suavizar la exigencia de la garantía respecto del total del importe anticipado (por ejemplo, exigir garantía sólo por el 50 o 60% del importe del anticipo).

ARTÍCULO 93

Lo que dice	Sobre ayudas a personas mayores.- Se dice que no se puede repercutir ningún tributo.
Alegación	Aunque comprendemos la filosofía protectora de la regulación, hemos de decir que el artículo 70 RD 106/2018, en cambio, subraya que sí se pueden repercutir, siempre que se acuerde en la cesión de uso , así como los gastos de comunidad. En el caso de arrendamientos , se pueden repercutir todos aquellos conceptos autorizados por la legislación aplicable.
Propuesta	Se propone valorar adecuar la redacción del plan aragonés a la del artículo 70 del plan estatal.

Zaragoza, a diez de septiembre de dos mil dieciocho.

La Sección de Derecho Administrativo del REICAZ

SALIDA N.º 64 FECHA 6-8-18

ENTRADA. GOBIERNO DE ARAGON
REGISTRO GRAL. GO. DE ARAGON.
E. PIGNATELLI. OPTO. HACIENDA
Y ADM. PUBLICA (REGIS)
06/09/2018 - 11:53

Desde el Colegio Profesional de Trabajadores Sociales de Aragón presentamos nuestras aportaciones y alegaciones al Proyecto de Decreto el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021. Todo ello en plazo y forma oportunos, en el marco de los fines y funciones que recogen nuestros Estatutos orgánicos, entre los que se encuentran la colaboración con las Administraciones públicas en toda materia relacionada con el bienestar social de la ciudadanía. Estas aportaciones se realizan desde el ánimo de contribuir a la mejora normativa, desde el conocimiento técnico de nuestra disciplina, el contacto directo con la ciudadanía y la materia, la experiencia profesional colectiva acumulada y la contribución en el desarrollo del Sistema aragonés de Servicios Sociales en las últimas décadas.

Agradecemos la apertura y disponibilidad del Gobierno de Aragón para tomar en cuenta y contemplar la visión de las organizaciones profesionales, administraciones y tejido social en general en materias tan trascendentales. Gracias de antemano por la cuidada valoración y estimación de estas propuestas y sugerencias que, en forma de alegaciones al texto normativo, realizamos

Atentamente, en Zaragoza, a 4 de septiembre de 2018.

Consta firma

[Empty box for signature]

Javier Escartín Sesé
Presidente

Sra. Directora General de Vivienda y Rehabilitación
Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda
Gobierno de Aragón
Paseo María Agustín, 36 - 50071 Zaragoza

APORTACIONES DEL COLEGIO PROFESIONAL DE TRABAJO SOCIAL AL PLAN GENERAL DE VIVIENDA 2018-2021

Consideraciones generales:

Desde el Colegio Profesional de Trabajo Social somos concededores del esfuerzo presupuestario así como de los avances en materia de vivienda que se han realizado esta legislatura. Pero desgraciadamente son insuficientes para cubrir las necesidades de la población aragonesa en materia de vivienda que en muchos casos llega a ser dramática. En Aragón, como en otras comunidades autónomas, el peso de la política de vivienda está recayendo sobre los municipios los cuales no tienen la competencia en dicha materia.

Dicho esto, la puesta en marcha de un Plan General de Vivienda Autonómico es una oportunidad para hacer una intervención de calado en materia de vivienda. Hemos de expresar nuestro desencanto al ver que lo que se ha hecho es trasladar el Plan General Estatal reproduciendo muchas de sus carencias. Por ello compartimos las aportaciones y alegaciones hechas en su momento por instituciones y organizaciones como Zaragoza Vivienda o la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS).

Observamos una vez más que si bien nuestros gobiernos tienen bien interiorizado que la educación y la sanidad necesitan de la aportación de muchos recursos públicos, en lo que se refiere a la vivienda siguen considerándola un problema menor y cuya solución fían a las denominadas reglas de mercado. Constatamos sin embargo, que el conjunto de los ayuntamientos –pese a las limitaciones presupuestarias- han hecho un esfuerzo más que significativo, para dar respuesta a los problemas existentes.

Pensamos que con los actuales niveles salariales, es necesaria la promoción masiva de vivienda de alquiler protegido, la adquisición y rehabilitación del stock de viviendas infrutilizado y medidas concretas ya experimentadas en el mundo municipal, para dar respuesta al conjunto de la ciudadanía y especialmente a las familias vulnerables y reducir en la medida de lo posible la fractura social. Para ello proponemos que el Gobierno de Aragón platee dos objetivos de confluencia con el resto de Europa en materia de vivienda:

- Alcanzar una inversión en políticas activas de vivienda del 1% del P.I.B de la Comunidad Autónoma aumentado para ello las transferencias estatales en la cantidad que sea necesaria.

- Poseer un parque público de vivienda social que suponga un 11% de la vivienda de la Comunidad Autónoma.

Para alcanzar estos objetivos es fundamental realizar reservas de suelo para garantizar viviendas asequibles para las políticas públicas de vivienda a medio y largo plazo, tanto las que ya se han ido constituyendo como las que vayan a ir surgiendo en los nuevos desarrollos urbanísticos. Pero, ¿qué sentido tendrá “la reserva de una parte proporcionada del suelo para vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa” que establece el artículo 20.1 de la Ley de Suelo, las viviendas dejan de tener dicha calificación? ¿Qué pasará con los suelos con planeamiento vigente que están calificados para esta finalidad?

Se observa al igual que en el Plan Estatal una falta de sensibilidad para atender a los colectivos vulnerables de la sociedad, lo que es contradictorio con el enfoque social que el propio Ministerio de Fomento presento en su momento como línea estratégica del documento. No es una medida que potencie el carácter social que dice tener el Plan, el hecho de que las cuantías de las ayudas al alquiler en todos los programas en las que se regulan, se calculen aplicando un porcentaje sobre la renta mensual de alquiler a pagar por el beneficiario con independencia de sus ingresos. De esta forma, además de provocar el efecto inflacionista sobre los precios del mercado de alquiler, al que nos referiremos a continuación, no se tienen en cuenta los ingresos de la unidad familiar, cuando está demostrado y es práctica habitual por parte de otras Administraciones que otorgan ayudas de este tipo, que realizar el cálculo del importe de la ayuda sobre los ingresos de la unidad familiar del titular del contrato, es más equitativo y social. Por todo ello, se propone que la ayuda debería estar referida a los ingresos de la unidad de convivencia, de manera que, a modo de ejemplo, las unidades de convivencia cuyos ingresos fueran igual o inferiores a 1,3 veces IPREM, no tuvieran que pagar un alquiler mayor al 20% de sus ingresos, siendo la cuantía de la ayuda en este caso concreto la diferencia entre la renta del alquiler y el 20% de los ingresos de la unidad de convivencia. Esto a su vez evitaría que se dieran situaciones discriminatorias entre solteros o familias no numerosas, cuyo coste de alquiler, al necesitar una vivienda mayor, será lógicamente mayor.

No está en la línea de las políticas públicas de vivienda que se aplican en el resto de Europa, diferenciar programas de viviendas para personas mayores y para personas jóvenes, ya que se vuelve a viejas políticas ya superadas de segregar a la población por

edades según tipología de las viviendas. Los programas de vivienda en Europa tienden a establecer la promoción de alojamientos colectivos o viviendas con servicios comunes en las que no se diferencia por edades a los beneficiarios, que tienen un perfil muy diverso. Por lo que respecta a las unidades de convivencia más vulnerables, no se contempla la necesidad de equipos de apoyo y acompañamiento, que sí se recoge el Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, para los programas de erradicación de chabolismo, tan importantes para garantizar la viabilidad de estos procesos. Tampoco hay referencia alguna a las viviendas tuteladas, imprescindibles para determinados colectivos, como por ejemplo, las personas con problemas de salud mental ni las destinadas a violencia de género.

Las actuaciones de algunos programas están muy enfocadas a favorecer la iniciativa privada en detrimento de los operadores públicos y, por ende, de los parques públicos de vivienda. En cuanto al programa de viviendas para personas mayores consideramos que siendo una buena iniciativa, se debe replantear totalmente pues no es acertado su enfoque. Parece que el legislador está pensado en residencias de mayores o geriátricos al obligar a exigencias como atención médica permanente (que ya tienen una normativa sectorial clara y exigente, con uso fines muy determinados), y lo que entendemos deben de ser estas viviendas que es un paso intermedio muy útil para personas válidas con dificultades de movilidad o incluso de accesibilidad en sus viviendas habituales (recordar el tremendo parque de viviendas antiguo sin ascensor existente, o con un ascensor que no entra una silla de ruedas), con independencia de su edad, e incluso permitiendo soluciones de intergeneracionales, ya experimentadas con gran éxito. Se propone flexibilizar los requisitos de forma que puedan considerarse instalaciones municipales en el mismo edificio de usos mixtos y que puedan atender a su zona de influencia y no sólo a los inquilinos. Son los ayuntamientos promotores de las edificaciones los que mejor conocen la demanda que tienen que satisfacer, y que en cualquier caso completaran a las exigencias mínimas del plan, con centros cívicos o vecinales, centros de día, etc. También supone un retroceso respecto a los planteamientos de fomento del alquiler, la inclusión en el programa de ayuda a los jóvenes de ayudas para la adquisición de vivienda habitual y permanente, volviendo a los tiempos en que las políticas públicas favorecían la compra sobre el alquiler.

Habida cuenta del envejecimiento progresivo del escaso parque de vivienda social en alquiler, sería necesario un subprograma específico de ayudas a la rehabilitación de vivienda social pública (eficiencia energética, accesibilidad, conservación).

Entendemos que el Plan Estatal General de Vivienda establece un marco de actuación que las Comunidades Autónomas deben trasladar y respetar pero tienen margen suficiente para ampliar y poner en marcha otro tipo de programas y actuaciones que mejoren sustancialmente este Plan Estatal. Desde el Colegio de Trabajo Social queremos señalar el valor añadido que aporta el Trabajo Social a la Gestión de la Vivienda Pública como se puede constatar en experiencias como las realizadas desde Zaragoza Vivienda. Creemos que debe ser otro de los pilares de las políticas a aplicar en las viviendas en régimen de alquiler social así como una apuesta decidida por el trabajo comunitario. Este tipo de labor tiene una función preventiva en las vidas de sus inquilinos e inquilinas y ayuda a mejorar las condiciones de vida de l@s mism@s.

Sabemos que el Gobierno de Aragón es consciente de esta potencialidad y ha comenzado a implantar parte de esta metodología de trabajo lo cual queremos poner en valor así como el Convenio de Colaboración con el Ayuntamiento de Zaragoza para del programa de Movilización de Vivienda Vacía y la Oficina Municipal de la Vivienda. Aprovechamos para señalar que en el Plan no incluye ninguna propuesta o programa encaminado a la movilización de vivienda vacía como es objetivo del citado convenio. Solicitamos que el Gobierno de Aragón incluya una línea de actuación en esta materia dado el gran stock de vivienda vacía que existe en nuestra Comunidad.

Para finalizar, el informe de impacto de género de la Memoria económica, confunde el impacto de género con la desigualdad social en general. Por ello pedimos que se revise y rectifique.

Alegaciones al Articulado:

Art. 21, 23, 24 y 26: Consideramos suficientemente restrictivo en concepto de vulnerabilidad por lo que pedimos que, o bien se elimine la palabra especial, o se incluyan también las familias en situación de vulnerabilidad.

Art. 17. b) 2: Proponemos no fijar unos ingresos mínimos. Con la cantidad estipulada de 0,5 veces el IPREM no es posible garantizar el pago de una vivienda y de las necesidades básicas de una familia. Pero si puede suponer un impedimento a la hora de solicitar estas ayudas si el/la solicitante se encuentra en un momento en que el que no tiene ingreso alguno demostrable como puede ser el tiempo de espera hasta que se conceden o remueven prestaciones como el IAI, subsidios u otras prestaciones.

Art. 90: Si, como se ha comentado con anterioridad, se está hablado de residencias los requisitos de estos establecimientos de Servicios Sociales están recogidos en la normativa sectorial propia y por tanto, los requisitos que estos centros tienen que cumplir no deben ser omitidos.

Programa de Ayuda al Alquiler:

Sobre el programa de ayuda al alquiler queremos detenernos para realizar unas cuantas consideraciones que creemos de interés.

Dado como se ha planteado este programa en Aragón no cumple su función objetivo ya que la ayuda se recibe finalizado el año por lo que durante todo ese periodo la familia ha tenido que soportar íntegramente la carga financiera de alquiler. Si no se ha podido soportar se habrá tenido que acudir a los servicios sociales del municipio correspondiente, se habrá tenido que abandonar la vivienda o verse sometidos a una demanda de desahucio. Con esto queremos señalar que esta medida pierde todo el carácter preventivo que podría tener ante estas situaciones.

Tampoco existe seguridad de que vaya a ser cobrada al estar sujeta a disponibilidad presupuestaria por lo que en un determinado momento no puede llegar a acuerdos con el arrendador si existe falta o carencia de pago.

La partida presupuestaria, pese a su considerable aumento, sigue siendo insuficiente para cubrir toda la demanda.

Como se ha expuesto anteriormente, se propone que la ayuda debería estar referida a los ingresos de la unidad de convivencia, de manera que, a modo de ejemplo, las unidades de convivencia cuyos ingresos fueran igual o inferiores a 1,3 veces IPREM, no tuvieran que pagar un alquiler mayor al 20% de sus ingresos, siendo la cuantía de la ayuda en este caso concreto la diferencia entre la renta del alquiler y el 20% de los ingresos de la unidad de convivencia.



Handwritten signature

GOBIERNO DE ARAGON
 REGISTRO GENERAL - Edif. Pignatelli
 20 AGO. 2018
 HORA:
 ENTRADA n.º 508847

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

[Redacted]

DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN DEL GOBIERNO DE ARAGÓN.

[Redacted]

Habiendo recibido el Proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021, al objeto de que en el plazo de un mes pudiéramos formular las alegaciones pertinentes, a través de la presente adjunto te remito el documento de consideraciones elaborado por la FAMCP a dicho texto normativo.

Con el deseo de que nuestras aportaciones contribuyan a la redacción final del Decreto, recibe un cordial saludo.

En Zaragoza a 16 de agosto de 2018

Handwritten signature

Consta firma

[Redacted signature area]

Martín Nicolás Bataller

Secretario General

**ALEGACIONES DE LA FAMCP
AL PROYECTO DEL DECRETO DEL GOBIERNO DE ARAGON POR EL QUE SE REGULA EL
PLAN ARAGONES DE VIVIENDA 2018-2021**

ANTECEDENTES

Habiendo recibido de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón el Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan aragonés de vivienda 2018-2021, desde la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias se viene a presentar, en tiempo y forma legal el presente **ESCRITO DE ALEGACIONES**, en base a las siguientes

MANIFESTACIONES

PRIMERA. La Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias, **FAMCP**, tiene entre sus obligaciones la de ejercer su función de fomentar y defender, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón, las autonomías locales de las distintas Entidades Locales que la integran, así como la **representación de los intereses de los entes locales ante las instancias políticas y administrativas de su ámbito territorial** en orden a la consecución de los objetivos políticos, económicos y sociales que les competen, en virtud del artículo 6º. a) de sus Estatutos.

SEGUNDA. Desde la Federación Aragonesa de Municipios Comarcas y Provincias (**FAMCP**), se trasladan las sugerencias que se vienen a detallar a continuación y que deberían tenerse en atención por defender la Federación los derechos e intereses generales de la Administración Local de Aragón.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Conformidad con el texto normativo.

Analizado el Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan aragonés de vivienda 2018-2021 manifestamos nuestra conformidad con el mismo con la única aportación que a continuación detallamos.

SEGUNDA.- Capítulo VIII. Programa de ayuda a los jóvenes.

El artículo 79.2b relativo a la ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño, establece que a los efectos del presente decreto se entiende por municipio de pequeño tamaño el que posea una población residente inferior a los 5.000 habitantes.

Dicho precepto remite a lo establecido en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de vivienda 2018-2021. Quizá esta limitación poblacional tenga sentido en el total del estado, pero en el caso de la Comunidad Autónoma de Aragón, supone dejar fuera del programa solamente a 24 municipios (de los 731 que configuran nuestra administración local).

Consideramos que en el Caso de Aragón, atendiendo a las peculiaridades de nuestra administración local que se caracteriza en términos generales por municipios de baja población, debería considerarse pequeños municipios todos excepto las 3 capitales de provincia (Huesca, Zaragoza y Teruel).

(Adjuntamos listado de municipios de más de 5.000 habitantes que atendiendo a la actual redacción del texto, quedarían fuera de este programa.)

En Zaragoza, a 16 de agosto de 2018.

Consta firma

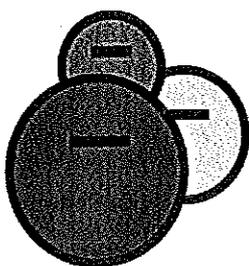


Martín Nicolás Bataller
Secretario General de la FAMCP

Municipios Aragoneses de más de 5.000 habitantes

Real Decreto 1039/2017, de 15 de diciembre, las cifras de población de los municipios españoles resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero de 2017.

MUNICIPIOS ARAGONESES DE MÁS DE 5000 HABITANTES	
50297 Zaragoza	664.953
22125 Huesca	52.223
44216 Teruel	35.484
50067 Calatayud	20.173
50272 Utebo	18.593
22158 Monzón	17.166
22048 Barbastro	16.907
50095 Ejea de los Caballeros	16.596
44013 Alcañiz	15.937
22112 Fraga	15.024
22130 Jaca	12.889
50089 Cuarte de Huerva	12.862
50251 Tarazona	10.538
50074 Caspe	9.491
22061 Binéfar	9.391
22199 Sabiñánigo	9.254
50298 Zuera	8.253
44025 Andorra	7.799
50025 Almunia de Doña Godina (La)	7.660
50008 Alagón	7.029
50252 Tauste	6.892
50219 Puebla de Alfindén (La)	6.109
50163 María de Huerva	5.619
50182 La Muela	5.222



ADICAE

Consumidores críticos, responsables y solidarios

Calle Gavín 12 local, 50001 - Zaragoza
976 390 060 - consultas@adicae.net

3000 - 3UH

ENTRADA. GOBIERNO DE ARAGON
REGISTRO DEL OPTO. DE
DESARROLLO RUSCI Y
SOSTENIBILIDAD. ZARAGOZA.
(226612)
03/09/2018 - 12:10
E20180531356

A/A DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

**Edificio Pignatelli
Paseo María Agustín, 36
50071, Zaragoza**

De conformidad a la notificación recibida con fecha 7 de agosto de 2018 Rf.: Pto. Viv., por la que se insta a AICAR-ADICAE, en su calidad de miembro del Foro de la Vivienda de Aragón, a formular alegaciones y aportaciones al Proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021, presentamos las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 6

A) PUNTO 1

El punto 1 de este artículo 6 dice

"1. Cada programa del Plan de vivienda define los requisitos que deben reunir los beneficiarios de las diferentes ayudas. No obstante, serán de aplicación las reglas generales previstas en el artículo 7 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo."

Por su parte el artículo 7.5. del Real Decreto 106/2018 dice:

"No podrán obtener la condición de beneficiario de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, o quienes hayan sido sujetos de una revocación, por el órgano competente de alguna Comunidad Autónoma o Ciudad de

Ceuta y Melilla, de alguna de las ayudas contempladas en éste o el anterior plan estatal de vivienda por incumplimiento o causa imputable al solicitante.”

El artículo 13 de la Ley 38/2003 dice en su punto 2.b:

“No podrán obtener la condición de beneficiario (...) en quienes concorra alguna de las circunstancias siguientes, salvo que por la naturaleza de la subvención se exceptúe por su normativa reguladora

b) Haber solicitado la declaración de concurso voluntario, haber sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declarados en concurso, salvo que en éste haya adquirido la eficacia un convenio, estar sujetos a intervención judicial o haber sido inhabilitados conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.”

Pues bien, en atención precisamente de la “naturaleza de la subvención”, consideramos pertinente exceptuar en el punto 1 del artículo 6 del proyecto de Decreto, la aplicación del artículo 7.2 del Real Decreto 106/2018 en relación al artículo 13.2 b) de la Ley 38/2003, cuando se trate de personas físicas consumidoras que se encuentren en situaciones de insolvencia motivada por impago de vivienda o que, de otra forma, ponga en riesgo la propiedad de su vivienda habitual, y que soliciten las medidas previstas en la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad; o bien, mediante acuerdo privado, cedan la vivienda como pago de la deuda pendiente. En ambos supuestos, no nos encontraríamos técnicamente ante “procesos de desahucio” o “lanzamiento” derivado de “ejecución hipotecaria” en los términos en los que tanto el Proyecto y el Real Decreto 106/2018 se expresan, por ello entendemos que deberían incluirse tales posibilidades, ya que de igual modo en tales supuestos los consumidores se encuentran en la situación de encontrarse sin vivienda y pueden pertenecer al colectivo de personas o unidades de convivencia vulnerables susceptibles de entrar en el ámbito de aplicación del futuro Decreto.

En particular, podrían acceder a lo establecido en el Capítulo III de este proyecto de Decreto en el caso de que la propuesta del acuerdo extrajudicial consistiera en la cesión de su vivienda habitual para el pago de deudas; o bien, en el caso de que hubieran solicitado acuerdo extrajudicial de pagos con sus acreedores y dicho acuerdo no se acepte y se solicitase la declaración de concurso consecutivo que acordase la ejecución de la vivienda habitual. Para estas personas consumidoras en tales situaciones, se debería permitir igualmente el acceso, en su caso, a procedimientos de desahucio o lanzamiento, previsto en el artículo 1705 del Código de Procedimiento Civil, y así deberían reflejarse expresamente tales situaciones en el futuro texto del Decreto en el artículo 6.

Somos conscientes de que el Real Decreto 108/2018, en sus artículos 19 y siguientes, no contempla las posibilidades descritas (acuerdo extrajudicial o privado de cesión de vivienda por cancelación de deuda; procedimiento concursal de persona natural) pero entendemos que las competencias asumidas por la Comunidad Autónoma de Aragón en

materia de vivienda y protección a los consumidores, así como el derecho a una vivienda digna que exige la Constitución darían cobertura legal a esta ampliación de supuesto.

En todo caso, estos supuestos descritos podrían ir con cargo a las partidas de créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón de libre disposición, de conformidad con el artículo 5.2 del Proyecto.

B) PUNTO 2

El punto 2 de este artículo 6 dice

“2. Asimismo, para resultar beneficiario, no se deberán tener deudas pendientes de pago con la Hacienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, de acuerdo con las previsiones de los artículos 20.1 y 40.2 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.”

El punto 6 del artículo 7 del proyecto de Decreto dice:

“Se exceptúa del cumplimiento de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, y otras posibles deudas ante la Hacienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, a los beneficiarios del programa 3 “Ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual”, de acuerdo con la previsión del punto 6 del artículo 7 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.”

Debe añadirse, en su caso, la extensión a las situaciones a que nos hemos referido en la alegación anterior. Asimismo, entendemos que por razones de coherencia normativa, el artículo 6.2 del proyecto de Decreto debe recoger una expresión de un tenor similar a éste: *“sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7.6 de este Decreto para los beneficiarios del programa 3 “Ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual”.*

C) PUNTO 3

Proponemos añadir un párrafo segundo al punto 3 de este artículo donde se incluyan como “sectores preferentes” en lo referido al Programa III, aquellas personas naturales consumidoras que se encuentren en alguno de las fases o procedimientos recogidos en la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, en los términos ya expresados en la letra A de esta Alegación Primera.

SEGUNDA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 7

A) PUNTO 5

En coherencia con las propuestas planteadas en letras A) y C) de la alegación primera al artículo 6, proponemos que se incluya dentro del ámbito de aplicación del punto 5 de este artículo 7, a aquellas personas naturales consumidoras que se encuentren en alguna de

las fases o procedimientos recogidos en la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, o acuerden extrajudicialmente la cesión de la vivienda habitual en pago de la deuda pendiente.

Para ello, bastaría con añadir una referencia del siguiente tenor o similar: "*Asimismo, se encuentran en situación de vulnerabilidad a quienes teniendo la consideración de persona natural consumidora, se encuentren en riesgo de perder su vivienda habitual por hallarse en alguno de los procedimientos o fases que recoge la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad y cedan su vivienda habitual en pago de la deuda; o bien, acuerden extrajudicialmente la cesión de aquélla en pago de la deuda pendiente.*"

B) AÑADIR UN PUNTO 7

Se propone la adición de un punto 7 a este artículo 7 del proyecto de Decreto del siguiente tenor:

"7. Cuando no se dispongan de datos fiscales, se podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia."

Esta propuesta tiene su fundamento en lo previsto en el artículo 7.2 b) párrafo segundo del Real Decreto 106/2018, para la valoración y determinación de los ingresos de los solicitantes de obtención de ayudas, y que entendemos que a efectos de transparencia y seguridad debe constar expresamente en el futuro Decreto.

TERCERA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 16

Valoramos positivamente el objetivo de atender, mediante un Programa de ayuda al alquiler de vivienda que regula el Capítulo II del proyecto de Decreto, las necesidades de alquiler a sectores de población "*con escasos medios económicos*", si bien consideramos que paliar el grave problema de la vivienda en nuestra Comunidad, y aun en España, requiere de políticas públicas que alcancen a mayor número de personas.

Dicho lo cual, con relación al punto 2 de este artículo, proponemos una redacción alternativa, ya que entendemos que la finalidad del futuro Decreto no es la de "*convocar las ayudas*", que habrá de recogerse en otra norma específica a tal efecto, sino, y esta es nuestra propuesta de redacción: "*2. La finalidad es establecer los requisitos, condiciones y criterios que regulen el acceso a las ayudas al alquiler de vivienda, así como sus cuantías para contribuir al pago de las rentas de los arrendamientos de vivienda que se destinen a residencia habitual y permanente, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón*".

Finalmente, proponemos añadir un punto 3 para especificar qué se entiende por residencia habitual, entendiéndose por tal aquella en el que de forma habitual y con vocación de permanencia haya residido o esté residiendo una persona o unidad de convivencia. Podría valorarse la posibilidad de permitir ausencias o interrupciones de la persona física por razones de trabajo. En todo caso, para demostrarlo bastaría con

aportar cualquier documentación que lo acredite: certificado de empadronamiento, informaciones fiscales, domiciliación de recibos de suministros, declaración del titular de la vivienda sobre quiénes conviven en dicho inmueble, etc...

CUARTA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 17

A) PUNTO 1

El punto 1 de este artículo 17 dice que "*podrán ser beneficiarios de la subvención objeto de este Decreto las personas físicas, mayores de edad*", replicando así lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto 106/2018.

Como vemos, el requisito de "mayoría de edad" viene determinado por la norma estatal entendiéndose por tanto que tal mayoría es la establecida en la Constitución española de 1978, cuyo art. 12 establece que "*los españoles son mayores de edad a los dieciocho años*". Sin embargo, expresamente se cuida de aclarar en su disposición adicional segunda que "*la declaración de mayoría de edad contenida en el art. 12 de esta Constitución no perjudica las situaciones amparadas por los derechos forales en el ámbito del Derecho privado*", con lo que deja a salvo la norma aragonesa. Con relación a ello, proponemos que se valore la posibilidad de ampliar el supuesto conforme a lo establecido en el Derecho Aragonés.

En este sentido asimismo, pedimos que se valore ampliar este requisito a aquellas situaciones en las que, sin tener cumplida la mayoría de edad, el solicitante de estas ayudas sea mayor de 16 años y se encuentre trabajando; y asimismo, a los menores emancipados, de conformidad a lo previsto en el Código del Derecho Foral Aragonés de 2011. Ambas propuestas también las solicitamos respecto del artículo 17.2 a1 y artículo 80.1 del Proyecto de Decreto.

En todo caso, si bien es cierto que el texto del Real Decreto 106/2018 es claro al respecto, los supuestos planteados para su valoración podrían ir con cargo a las partidas de créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón de libre disposición, de conformidad con el artículo 5.2 del Proyecto.

En ambos casos, además de dar cabida a la particularidad propia del derecho aragonés en el primer supuesto, podría suponer un impulso a la emancipación de las personas jóvenes, ya que en algunos casos podrían acceder a una vivienda en alquiler, especialmente en los casos de viviendas compartidas.

B) PUNTO 2

El punto a.4 dice: "*Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria*". Proponemos añadir: "*en los términos del artículo 16.3*", que recoge la propuesta de la alegación Tercera tercer párrafo sobre una definición de vivienda habitual y medios en su caso para demostrarlo.

El punto a.5 se expresa en los siguientes términos: "*La vivienda objeto del contrato de arrendamiento debe serlo, con carácter general, por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales*". El límite de renta establecida para acceder a las ayudas, de hasta 600 euros,

ya venía estipulada en idéntica cuantía en el plan anterior 2014-2016 (Decreto 120/2014, de 22 de julio del Gobierno de Aragón, artículo 10, el cual se remitía al artículo 11. 2 d) del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.) En este sentido, si bien este punto está íntimamente conectado con el artículo 11.2 d) del Real Decreto 106/2018, proponemos que se valoren las circunstancias actuales del mercado de alquileres, donde ha habido una subida del precio de las rentas.

Por otra parte, salvo error por nuestra parte, el texto del proyecto no plantea qué sucede en aquellas situaciones en las que, si bien la renta mensual inicial queda fijada en una cuantía dentro de los límites establecidos en este punto, las posibles actualizaciones de rentas futuras superaran esta cantidad durante el periodo de validez del programa de ayuda. Parece razonable entender que en tal caso, sólo se atiende a la renta inicial en el momento de solicitud de ayuda. No obstante, en aras de la claridad y seguridad, propondríamos que se plasmara expresamente este criterio que, asimismo, habría de aplicarse para el periodo de prórroga que se pactase, al menos durante otros tres años, siempre que se cumplieran el resto de condiciones, y ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12 del Real Decreto 106/2018.

En este último caso, si bien el texto del citado Real Decreto 106/2018 nada dice respecto al periodo de prórrogas, esta prolongación de ayudas en caso de prórroga del contrato podrían ir con cargo a las partidas de créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón de libre disposición, de conformidad con el artículo 5.2 del Proyecto.

El punto a.8 dice: *"No encontrarse en ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de acuerdo con lo previsto en el artículo P7"* (sic). Planteamos que se atienda a lo ya propuesto en la alegación Primera A) Punto 1 respecto al artículo 13.2 letra b) de la citada ley.

C) PUNTO 3

El punto 3. a) recoge lo siguiente: *"3. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los miembros de la unidad de convivencia se encuentre en una o varias de las situaciones que a continuación se indican:*

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España."

Sin bien cabe interpretar que la exigencia de no ser "propietaria" de alguna vivienda en España se refiere a propietaria de pleno derecho, quizá en aras de la claridad y seguridad podría especificarse que esta exclusión no operaría respecto de quienes tuvieran la nuda propiedad de una vivienda en el momento de solicitud del programa de ayuda a que se refiere el Capítulo II del borrador del proyecto de Decreto.

Asimismo, podría darse el caso de que la plena propiedad lo fuera en un porcentaje tal que impidiera al solicitante acceder a dicha vivienda como lugar de residencia habitual, por coincidir con otros cotitulares. En tal supuesto, en el futuro Decreto podría preverse la posibilidad de que teniendo el solicitante una participación en la propiedad plena de un inmueble de un 50% o inferior podría acceder a las ayudas del programa para acceder a otra vivienda siempre que, habiendo solicitado al resto de copropietarios vivir en alquiler en dicho inmueble, le fuese negada dicha posibilidad.

Por último, proponemos que se añada, como criterio de exclusión, el requisito de tener una vivienda en pleno derecho de propiedad que se encuentre en plenas condiciones de habitabilidad.

QUINTA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 19

El punto 2 de este artículo dice: "2. Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40 por ciento de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente. No obstante, en caso de ser personas mayores de 65 años este porcentaje podrá alcanzar hasta el 50 por ciento."

Proponemos que el porcentaje del 50 por ciento se amplíe a otros supuestos:

- a) Parados de larga duración mayores de 55 años.
- b) Personas que, encontrándose en la situación descrita en el Capítulo III de este Decreto, no cumplieren alguno de los requisitos exigidos por éste y quedasen excluidas de dicho programa.
- c) Mujeres que hubieran sufrido violencia de género.
- d) Personas que solicitasen la ayuda del programa de este Capítulo II y tuvieran la condición de cuidadores no profesionales familiares de la persona en situación de Dependencia Grado III (Gran dependencia) a la cual el solicitante de ayuda atiende en su propio domicilio (artículos 14.4, 18 y 26.1 c) de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.)

Aunque el Real Decreto 106/2018 en su artículo 15 limita la extensión del 50% de la renta mensual a las personas mayores de 65 años, la ampliación de supuestos podría ir con cargo a las partidas de créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón de libre disposición, de conformidad con el artículo 5.2 del Proyecto.

SEXTA.- PROPUESTA A LOS ARTÍCULOS 22

Añadir un párrafo final al artículo 22 el Proyecto que replique de forma adaptada la advertencia de la obligación de comunicar cambio de domicilio que recoge el artículo 11.3 del Real Decreto 106/2018.

En este sentido, dado el riesgo de pérdida de derechos para la persona beneficiaria que supondría el incumplimiento en lo establecido en dicho artículo, proponemos que de esta obligación se advierta expresa y fehacientemente al beneficiario, advertencia que de forma destacada bien podría recogerse en el documento de reconocimiento de dicho beneficio de acceso al programa de ayuda que en su caso se conceda.

SÉPTIMA.- PROPUESTA A LOS ARTÍCULOS 23 y 24

Como ya hemos reiterado de conformidad a lo planteado en el punto A) de la alegación primera, los artículos 23 y 24 del Proyecto de Decreto deberían reformularse para dar cabida en los mismos a aquellos supuestos en los que exista pérdida de la vivienda habitual de un consumidor por acuerdo extrajudicial o privado mediante en virtud de la cesión de su vivienda habitual para el pago de deudas pendientes derivadas del impago

de un préstamo con garantía hipotecaria; o bien, en el caso de que se solicitase la declaración de concurso de persona natural en el que se acordase la entrega de la vivienda habitual en pago de la deuda pendiente. Para estas personas en las situaciones descritas entendemos que se debería permitir igualmente el acceso al Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento, previsto en el Capítulo III de este proyecto de Decreto, y así deberían reflejarse en el futuro Decreto.

Por otro lado, respecto del artículo 24, nos remitimos a lo propuesto en el artículo 16.3. de este Proyecto de Decreto (alegación Tercera, último párrafo).

OCTAVA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 25

A) PUNTO 1

El Punto 1 de este artículo dice:

“1. El programa se articula, mediante colaboración público-privada, con la constitución por las entidades de crédito como propietarias de viviendas disponibles de un fondo de viviendas para alquiler social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.”

Proponemos que esta constitución de fondos mediante colaboración público-privada se extienda asimismo a los que dispone en territorio aragonés la Sociedad de Gestión de Activos para la Reestructuración Bancaria SAREB, constituida en cumplimiento de la previsión contenida en el artículo 3.1 de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

El fundamento para ello se encuentra en el artículo 20 del Real Decreto 106/2018 el cual establece que a *“estos fondos se podrán incorporar también viviendas de otros propietarios”*. Entendemos que la SAREB, en cuanto sociedad de gestión de activos y propietaria de inmuebles debería ser incluida expresamente incluida en este artículo 25 del futuro Decreto. Y ello sin perjuicio de incluir asimismo la cláusula a que se refiere el mencionado artículo 20 del Real Decreto 106/2018.

B) PUNTO 2

El Punto 2 de este artículo dice:

“2. Estos convenios específicos regularán, como mínimo, el compromiso de puesta a disposición del fondo de viviendas entre las entidades de crédito y la Comunidad Autónoma de Aragón, las características del alquiler asequible para los beneficiarios del programa con determinación expresa de la renta o intervalo de renta del alquiler, y las funciones de la comisión de seguimiento.”

La parquedad de este artículo exige un desarrollo más preciso de los requisitos mínimos que han de contener dichos convenios. No basta con el compromiso genérico de puesta a disposición, sino que, a efectos de una gestión adecuada de los recursos para cumplir con

que la mensualidad del arrendamiento fijada inicialmente permanezca igual durante todo el plazo de duración del mismo, y por tanto no sufra incremento alguno.

C) PUNTO 3

El punto tercero llama la atención el concepto indeterminado de "*pequeños gastos de adecuación*" y el coste de ayuda para subsanar los mismos, de hasta 6.000 euros.

Dado que no se han previsto otras soluciones más efectivas, ha de estimularse el que las entidades colaboradoras cedan su parque de viviendas. Pero con la redacción actual se puede estar fomentando que dichas entidades entreguen viviendas con un mantenimiento deficiente para ser reparadas. Proponemos que, tal y como ya hemos planteado anteriormente, las viviendas que formen parte del fondo hayan de cumplir condiciones de habitabilidad que permitan el acceso inmediato, y los "*pequeños gastos de adecuación*" se refiera sólo a las cuestiones básicas: limpieza, acondicionamiento y mantenimiento imprescindible (conexiones de suministros, etc.) Por eso, la ayuda debería reducirse, implicando en los costes a las entidades colaboradoras ya que ellas son las propietarias del inmueble y las que van a aprovechar dichas mejoras.

En este sentido, recordar nuevamente que el artículo 20.5 b) del Real Decreto 106/2018 exige que "*las entidades de crédito contribuirán a la correspondiente adecuación en los términos que se acuerden en los convenios específicos.*"

D) PUNTO 4

Por último, respecto al punto 4, consideramos que el plazo de 3 años puede resultar insuficiente en determinados casos, ya que la situación de vulnerabilidad puede mantenerse. Por ello, proponemos que en determinados supuestos en los que la situación de vulnerabilidad continúe transcurridos esos tres años, o incluso se agrave, el plazo se prorrogue anualmente hasta 3 años más.

Si bien es cierto que el plazo de tres años es el que viene estipulado en el Real Decreto 108/2016 en su artículo 21, en los casos que requieran prórroga, ésta puede hacerse con cargo a las partidas de créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón de libre disposición, de conformidad con el artículo 5.2 del Proyecto.

Francisco Sanz López

Consta firma

el Programa que regula este capítulo, debe hacerse mención al número de viviendas que en su caso se pongan a disposición, por cada periodo en su caso; la ubicación y condiciones de las mismas. En este sentido, ha de especificarse los requisitos mínimos para exigir que las viviendas puestas a disposición han de estar en condiciones de habitabilidad. En este sentido se manifiesta el artículo 20.5 b) del Real Decreto 106/2018, que lo deriva todo a los convenios específicos, pero que creemos que han de establecerse unas pautas básicas esenciales comunes para todo convenio en el futuro Decreto.

En relación a la comisión de seguimiento, apenas se especifica nada, por lo que debería regularse su objetivo, funciones y composición. A este respecto, consideramos que las asociaciones de consumidores deberían formar parte de dicha comisión, sin perjuicio de otras entidades con interés social en este ámbito.

NOVENA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 26

En primer lugar proponemos que se amplíen e incluyan en este artículo los supuestos a que hemos hecho referencia en las alegaciones Primera punto A) y otros respecto de los artículos 23 y 24 del Proyecto de Decreto.

En segundo lugar, este artículo en su actual redacción resulta ambiguo e insuficiente al no detallar cómo se ha de proceder para ofrecer el programa que regula el Capítulo III. Así, se recoge de forma muy genérica que *"cuando se haya acordado, o sea inminente, el lanzamiento y desahucio... se ofrecerá... una vivienda alternativa"*. Para dar eficacia y cumplimiento al mismo, hay que detallar las obligaciones de información de este programa y quién ha de acatarlas. Por tanto, debe completarse este artículo indicando quién tiene estas obligaciones de información (juez, notario, entidad de crédito acreedora...), mediante qué momento, mediante qué medios (entrega de folleto informativo al interesado o comunicación directa al organismo competente, por ejemplo); así como especificar quién y cómo ha de ponerse en contacto dicho organismo en contacto con el afectado.

Por último, y sin perjuicio de lo anterior, sería necesario que, por parte de las instituciones públicas competentes, se hiciera una campaña de difusión para dar a conocer, de forma específica este Programa de ayuda. Cuestión ésta que debe venir recogida en el Decreto al menos en sus líneas básicas esenciales, y entre ellas programas de colaboración con organizaciones de consumidores.

DECIMA.- PROPUESTA AL ARTÍCULO 28

A) PUNTO 1

Proponemos que en este artículo se recoja expresamente que el contrato de alquiler en el programa a que se refiere este Capítulo III sea un contrato tipo, redactado entre administración, entidades colaboradoras y asociaciones de consumidores, al objeto de elaborar contratos sin cláusulas ni condiciones abusivas.

B) PUNTO 2

Respecto al punto 2, proponemos que expresamente se recoja en el texto del artículo 28