



INFORME SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ARAGÓN

Con fecha 13 de abril de 2022, ha tenido entrada en la Dirección General de Presupuestos, Financiación y Tesorería solicitud de informe sobre el Anteproyecto de la Ley de Vivienda de Aragón, adjuntando la siguiente documentación:

- Escrito de solicitud de informe de conformidad con lo dispuesto en artículo 13 de la Ley 9/2021, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2022, de la Directora General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 12 de abril de 2022.
- Orden del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, por la que se acuerda el inicio del procedimiento de elaboración del Anteproyecto de Ley Aragonesa de Vivienda, de fecha 9 de septiembre de 2020.
- Memoria justificativa y económica del Anteproyecto de la Ley de vivienda de Aragón, de la Directora General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 12 de noviembre de 2020.
- Informe de la Secretaría General Técnica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, de 1 de diciembre de 2020.
- Certificado del Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 6 de abril de 2022 de toma de conocimiento del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón.
- Anteproyecto de la ley tomado en consideración por el consejo de Gobierno de Aragón, el 6 de abril de 2022.
- Otra documentación: oficio de remisión para su publicación en el portal de Transparencia; acuerdo de inicio de consulta pública previa del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón, de 10 de septiembre de 2020; certificado del Acuerdo del Consejo de Gobierno de Aragón, de 26 de enero de 2022, por el que se encomienda al Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, el impulso y la continuación de los trámites de elaboración del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón y documento de remisión del anteproyecto a las Secretarías Generales Técnicas de los distintos Departamentos.

El Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón,



establece en su artículo 44.3 , respecto a la elaboración de disposiciones normativas, que “se incorporará también una memoria económica con la estimación del coste económico a que dará lugar la implantación de las medidas contenidas en la disposición normativa en tramitación y, en caso de que implique un incremento del gasto o disminución de los ingresos, presentes o futuros, deberá detallar la cuantificación y valoración de sus repercusiones”. En este caso, según lo dispuesto en el artículo 48.2 deberá solicitarse un informe preceptivo del departamento competente en materia de hacienda.

Igualmente en el artículo 13 de la Ley 9/2021, de 30 de diciembre , de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para 2022, se establece que “ 1. Todo proyecto normativo cuya aplicación pueda comportar un incremento de gasto o de efectivos en el ejercicio presupuestario o de cualquier ejercicio posterior, o una disminución de ingresos, deberá incluir una memoria económica detallada en la que se pongan de manifiesto las repercusiones presupuestarias derivadas de su ejecución y la forma en que se financiarán los gastos derivados de la nueva normativa, así como el informe preceptivo de la Dirección General de Presupuestos, Financiación y Tesorería.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se aplicará a toda propuesta de acuerdo, pacto, Orden o Resolución, así como a cualquier nueva prestación, procedimiento, servicio o su ampliación, cuya efectividad quedará condicionada a que por el órgano proponente se disponga de la financiación adecuada en los programas de gasto cuya gestión le corresponde, que se deberá acreditar mediante un certificado del Secretario General Técnico del departamento competente.”

Revisada la documentación aportada, se emite el siguiente informe:

Primero. - Objeto de la norma.

Esta ley tiene por objeto la regulación del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón y garantiza su función social. Establece el marco normativo y los principios que han de regir la actuación de los poderes públicos de Aragón para hacer efectivo el derecho de acceso de todas las personas residentes en Aragón al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, fortaleciendo así la función social de la vivienda y la atención especial a los sectores de población más vulnerables.

Según señala el Departamento se ha pretendido hacer desaparecer la dispersión normativa y la fragmentación de las disposiciones reguladoras de la vivienda, en aras del principio de seguridad jurídica, al condensar y sistematizar en un único cuerpo normativo toda la normativa sectorial existente en esta materia.



Segundo. - Coste de la norma y financiación.

Se aporta una memoria económica de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 12 de noviembre de 2020 de la que se extrae lo siguiente:

A.- costes de estructura.

- Observatorio de la Vivienda. Se prevé la creación de este observatorio en forma de unidad administrativa cuyo coste estimado asciende a 163.248,35 euros.

OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA	COSTE TOTAL
1 Jefe de Sección, nivel 24	51.446,18
1 Sociólogo, nivel 22	47.706,75
1 Jefe de Negociado, nivel 18	37.879,58
1 Auxiliar administrativo, nivel 14	26.215,84
Total	163.248,35

La memoria indica que este sería el coste inicial "de arranque del Observatorio".

- Servicios de control y comprobación. En la actualidad, el sistema de inspección y sancionador en materia de vivienda se centra únicamente en la vivienda protegida y en el depósito de las fianzas de arrendamientos y otros contratos de servicios. Según la memoria, la nueva norma "*incrementa de forma más que notable*" la prestación de servicios de control y comprobación de las obligaciones previstas. Ello, unido a la necesidad actual de incrementar el personal, se traduce en un incremento de personal cuyo coste asciende a 792.954,72 euros.

SECCIÓN DE INSPECCIÓN	
1 Inspector, nivel 20	39.775,98
1 Inspector, nivel 20	39.775,98
1 Inspector, nivel 20	39.775,98
1 Jefe de Negociado, nivel 18	37.879,58
1 Auxiliar administrativo, nivel 14	26.215,84
Total	183.423,36
SECCIÓN DE SANCIONADOR SERVICIOS CENTRALES	
1 Administrador superior, nivel 22	47.706,75
1 Administrador superior, nivel 22	47.706,75
1 Administrador superior, nivel 22	47.706,75
1 Jefe de Negociado, nivel 20	39.775,98
1 Auxiliar administrativo, nivel 14	26.215,84



1 Auxiliar administrativo, nivel 14	26.215,84
Total	235.327,91
SECCIÓN DE SANCIONADOR PROVINCIA HUESCA	
1 Jefe de Sección, nivel 24	51.446,18
1 Administrador superior, nivel 22	47.706,75
1 Administrador superior, nivel 22	47.706,75
1 Jefe de Negociado, nivel 18	37.879,58
1 Auxiliar administrativo, nivel 14	26.215,84
Total	210.955,10
SECCIÓN DE SANCIONADOR PROVINCIA TERUEL	
1 Jefe de Sección, nivel 24	51.446,18
1 Administrador superior, nivel 22	47.706,75
1 Jefe de Negociado, nivel 18	37.879,58
1 Auxiliar administrativo, nivel 14	26.215,84
Total	163.248,35
TOTAL	792.954,72

- Creación de un sistema público de mediación en materia de vivienda. Este sistema es obligatorio para la Administración Autonómica, cuyo coste se estima en 700.700,15 euros.

SISTEMA PÚBLICO DE MEDIACIÓN SERV. CENTR.	
1 Jefe de Sección, nivel 24	51.446,18
1 Administrador superior, nivel 22	47.706,75
1 Jefe de Negociado, nivel 18	37.879,58
1 Auxiliar administrativo, nivel 14	26.215,84
Total	163.248,35
SECCIÓN MEDIACIÓN PROVINCIA ZARAGOZA	
1 Jefe de Sección, nivel 24	51.446,18
1 Administrador superior, nivel 22	47.706,75
1 Administrador superior, nivel 22	47.706,75
1 Jefe de Negociado, nivel 18	37.879,58
1 Auxiliar administrativo, nivel 14	26.215,84
Total	210.955,10
SISTEMA PÚBLICO DE MEDIACIÓN PROV. HUESCA	
1 Jefe de Sección, nivel 24	51.446,18
1 Administrador superior, nivel 22	47.706,75
1 Jefe de Negociado, nivel 18	37.879,58



III

1 Auxiliar administrativo, nivel 14	26.215,84
Total	163.248,35
SISTEMA PÚBLICO DE MEDIACIÓN PROV. TERUEL	
1 Jefe de Sección, nivel 24	51.446,18
1 Administrador superior, nivel 22	47.706,75
1 Jefe de Negociado, nivel 18	37.879,58
1 Auxiliar administrativo, nivel 14	26.215,84
Total	163.248,35
TOTAL	700.700,15

• Sistema de calidad de vivienda digna. Se indica que la vivienda digna se consigue mediante la existencia de calidad en la edificación, resultando necesario que reúnan condiciones de accesibilidad universal, eficiencia energética y otros requerimientos. Se estima necesario incrementar el personal destinado a estas tareas, con el siguiente detalle:

SISTEMA DE CALIDAD DE VIVIENDA DIGNA	COSTE TOTAL
1 Arquitecto, nivel 22	47.706,75
1 Arquitecto, nivel 22	47.706,75
1 Arquitecto, nivel 22	47.706,75
1 Arquitecto, nivel 22	47.706,75
1 Jefe de Negociado, nivel 18	37.879,58
1 Auxiliar administrativo, nivel 14	26.215,84
1 Auxiliar administrativo, nivel 14	26.215,84
1 Auxiliar administrativo, nivel 14	26.215,84
1 Auxiliar administrativo, nivel 14	26.215,84
TOTAL	333.569,94

B.- costes de transferencias e inversiones

• Ayudas al alquiler. Según la documentación aportada las convocatorias realizadas en los últimos años han puesto en evidencia que hay ciudadanos que quedan fuera de estas ayudas. A ello hay que añadir que el anteproyecto garantiza una prestación económica cuando un ciudadano no tenga vivienda.

Se afirma que los créditos destinados tanto a las ayudas al alquiler como a la rehabilitación son claramente insuficientes, y ello tomando en consideración que en las convocatorias realizadas se ha atendido a los beneficiarios más vulnerables. Dado que el



anteproyecto amplía el nivel de exigencia para los poderes públicos, se necesitan más créditos para cubrir la necesidad actual y una bolsa presupuestaria extra para atender los casos derivados de ejecuciones hipotecarias o desahucios de arrendamientos.

Los créditos de la línea de alquiler general con cargo al Plan General de Vivienda 2018-2021, no alcanzaron a todos los ciudadanos que cumplían los requisitos. Se estima que se deberían incrementar los créditos "al menos entre 2.000.000 y 3.000.000 por año".

- Fondo para atender casos de riesgo de pérdida de la vivienda. Serían precisos 750.000 euros de bolsa para atender a 100 ciudadanos.

- Rehabilitación de viviendas. De las convocatorias realizadas en 2017 y 2018, sólo se ha podido cubrir una pequeña parte de las solicitudes recibidas, "en torno a una quinta parte". Las acciones que deben emprenderse han de ser diseñadas a medio y largo plazo, pero el panorama que ofrece la gestión realizada hasta el momento lleva a concluir la necesidad de aumentar los créditos destinados a la rehabilitación, con mayor razón aún si se acometen las tareas previstas en el anteproyecto, relativas a los barrios degradados y la infravivienda.

No se aporta cuantificación de esta línea de actuación.

En cuanto a las fuentes de financiación, se indica que *"deberán ser las Cortes de Aragón las que decidan los créditos que se destinan para la eficacia de esta Ley". La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación no cuenta con fuentes de ingresos específicas. "Los ingresos derivados de las sanciones en materia de vivienda y los de las multas coercitivas se destinarán a actuaciones en materia de vivienda, algo que no se ha llevado a la práctica".*

Por otro lado, en la solicitud de informe se hace constar que existe la posibilidad de financiar los gastos que se detallan en la Memoria del Anteproyecto de Ley destinando los ingresos que gestiona esta Dirección General de Vivienda, a las necesidades que la nueva ley requiere no obstante dichos ingresos irán menguando sustancialmente con el transcurso de los años, debido a que el mayor volumen se debe a ingresos patrimoniales procedentes del cobro de la venta de viviendas de promoción pública que comenzaron a finales del pasado siglo y que en buena medida se están amortizando por los compradores.

Tercero. - Impacto presupuestario.

La entrada en vigor del Anteproyecto de Ley que se somete a informe conlleva un incremento de 50 efectivos y del gasto de carácter consolidable, estimado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación en un importe que supera los 5,7 millones de euros anuales, con el siguiente desglose:



OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA	163.248,35
SERVICIOS DE CONTROL Y COMPROBACIÓN	792.954,72
SISTEMA PÚBLICO DE MEDIACIÓN	700.700,15
SISTEMA DE CALIDAD DE VIVIENDA DIGNA	333.569,94
AYUDAS AL ALQUILER	3.000.000,00
FONDO CASOS RIESGO PÉRDIDA VIVIENDA	750.000,00
REHABILITACIÓN	SIN DETERMINAR
TOTAL	5.740.473,16

En la memoria económica no se detallan las partidas presupuestarias con las que se va a financiar el gasto.

Cuarto – Conclusiones.

La aplicación de la nueva norma provoca un incremento estructural del gasto por encima de los 5,7 millones de euros, que se consolida para ejercicios futuros, a los que habrá que añadir el importe correspondiente a rehabilitación que no aparece cuantificado. En todo caso, es necesaria la elaboración y presentación de una memoria presupuestaria actualizada, ampliando la misma con una estimación del coste de las actuaciones anteriormente señaladas para las que no se ofrece cuantificación.

En cuanto a su financiación no parece contar más que con los recursos propios de la hacienda autonómica, por lo que requerirá un incremento del esfuerzo presupuestario de la Comunidad Autónoma, que tendrá impacto en el ejercicio de entrada en vigor de la norma y siguientes.

En este sentido cabe informar que como se viene poniendo de manifiesto de forma reiterada por parte de esta Dirección General, pese a la activación de la cláusula de salvaguardia en el ejercicio 2020 y por tanto al escenario de suspensión de las reglas fiscales en el que todavía nos encontramos, en el Programa de Estabilidad 2022-2025 remitido a finales del mes de abril de 2022 a Bruselas por el Estado, persiste el compromiso con la estabilidad presupuestaria.

El Programa de Estabilidad plantea un progresivo descenso del déficit a lo largo de los cuatro ejercicios cifrándose incluso en un superávit equivalente al 0,2% del PIB, para los años 2024 y 2025.

En este escenario de ajuste fiscal gradual hasta alcanzar superávit en 2024 y 2025, la magnitud del impacto negativo que se deriva de la norma que se somete a Informe,



afectará a la sostenibilidad de las cuentas públicas autonómicas en los ejercicios 2023 y siguientes.

A fecha de emisión de este informe no existen medidas de reequilibrio en la Comunidad Autónoma coherentes con la senda fiscal establecida en el Programa de Estabilidad 2022-2025, que permitan la obtención de mayores ingresos estructurales, y/o una contención del gasto con un crecimiento cada vez más acusado fundamentalmente en ámbitos como Sanidad, Educación, Universidad y Promoción social.

Por todo ello y dada además la situación de incertidumbre sanitaria y económica, consecuencia de varias variables entre las que se encuentra la crisis energética y la guerra de Ucrania, que dificulta la realización de previsiones a medio plazo, se deberán adoptar criterios de prudencia a la hora de poner en marcha proyectos normativos que puedan suponer un incremento del esfuerzo presupuestario de la Comunidad Autónoma de carácter estructural para no afectar la sostenibilidad financiera de la misma, lo que se informa exclusivamente desde el punto de vista presupuestario.

Zaragoza, a fecha de firma electrónica.

Andrés Leal Marcos
Director General de Presupuestos,
Financiación y Tesorería

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN