



D. Carlos Oliván Villobas, Jefe de Servicio de Participación Ciudadana e Innovación Social de la Dirección General de Relaciones Institucionales, Acción Exterior y Transparencia, Departamento de Presidencia, Interior y Cultura.

C E R T I F I C A:

De acuerdo con la solicitud efectuada por la Secretaría General Técnica del Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, se publicó en el portal <https://gobiernoabierto.aragon.es> y se mantuvo abierta a la participación ciudadana entre el 24 de enero y 7 de febrero de 2024, la **Consulta Pública Previa a la elaboración del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón** para dar cumplimiento a lo que se dispone sobre las consultas públicas previas en el artículo 43 del texto refundido de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón, aprobado en el Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón.

A través de la citada Consulta Pública se han recibido 3 aportaciones de las siguientes entidades y personas anexadas a continuación.

- REAS Vivienda Aragón.
- Asociación Aragonesa de Enfermedades Neuromusculares ASEM Aragón.
- Francisco José Castellví Marzo.

Y para que conste a los efectos oportunos, se expide el presente certificado.

En Zaragoza, firmado electrónicamente

Carlos Oliván Villobas

Jefe de Servicio de Participación Ciudadana
e Innovación Social.



REAS VIVIENDA ARAGÓN

Vivienda cooperativa en cesión de uso - REAS ARAGÓN Propuesta elaborada por Grupo de Vivienda de Reas Red de Redes.

Aportación sobre: **Propuestas al Anteproyecto de Ley de vivienda de Aragón.**

CONTEXTO DE LAS VIVIENDAS COLABORATIVAS EN CESIÓN DE USO En las diferentes comunidades autónomas del estado español se está desarrollando el modelo de vivienda en cesión de uso a través de cooperativas sin ánimo de lucro, manteniendo la propiedad colectiva del inmueble, con lo que se evita la especulación y se garantiza la estabilidad, y con una clara apuesta por la sostenibilidad ambiental. El modelo de vivienda en cesión de uso recoge la esencia de las experiencias ya consolidadas desde hace más de cincuenta años en otros lugares como Quebec, Dinamarca, Uruguay,..... El éxito de este modelo como una opción generalizada para el acceso asequible a la vivienda, se ha sustentado en la colaboración público-privada y en el desarrollo de programas integrales de política pública para las diferentes fases de la vida de la cooperativa. En este modelo, la promoción, la construcción y la explotación son gestionadas y controladas por las personas usuarias. Es un modelo donde la persona usuaria es la productora y, por tanto, la máxima interesada en la accesibilidad, generación de comunidad de apoyo mutuo, los cuidados, eficiencia energética y el ahorro económico y la reducción del impacto ambiental en toda la vida útil del edificio.

En estos momentos, en toda España, hay más de 25 proyectos en funcionamiento, más de 80 con suelo en proceso de desarrollo y un número muy amplio de grupos creados para nuevos proyectos. En Aragón, contamos con seis proyectos en distintas fases del proceso, tres de ellos en la ciudad de Zaragoza y tres más en el entorno rural.

Muchas son las dificultades que se vienen afrontando por quienes se embarcan en el desarrollo de estos proyectos, entre las que se encuentra la falta de reconocimiento del modelo de cesión de uso a nivel legal y las limitaciones en muchas de las políticas de ayudas para el acceso a la vivienda. En bastantes niveles de la administración pública, la falta de conocimiento y/o empuje político ha retrasado la incorporación de este modelo como alternativa generalizada al modelo de vivienda en propiedad.

Por eso es necesario generar un conjunto coherente de medidas desde las administraciones públicas que permitan esa colaboración público-privada que tanto



éxito ha tenido en otros países y que se empieza a vislumbrar en algunos territorios de nuestro estado. Este Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón es una oportunidad para recoger y contemplar estas medidas, y así fomentar e impulsar la generación de más proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso en nuestra Comunidad.

EL INTERÉS PÚBLICO DEL MODELO DE CESIÓN DE USO COOPERATIVO

Las acciones públicas que se están proponiendo desde REAS parten de la convicción de que este modelo de acceso a la vivienda tiene un alto interés social. Con estas acciones se busca construir un ecosistema de medidas para la promoción de este modelo, al objeto de que se constituya como una alternativa asequible y sin las dificultades con las que se encuentra en la actualidad. Con la implantación de estas medidas se busca que este modelo sea reconocido plenamente e incluido sistemáticamente entre los instrumentos de facilitación pública de acceso a la vivienda y, en el caso de los proyectos senior, vinculado al acceso a los servicios públicos específicos para personas mayores.

Las propuestas que a continuación se detallan, son compatibles con las medidas existentes para las viviendas de protección pública o alquiler, así como con cualquier otra medida tendente a facilitar el acceso a la vivienda. La utilidad social o interés público que predicamos de este modelo que justifican el apoyo público y la colaboración público privada, se basa en que, al objetivo básico de facilitar el acceso a una vivienda digna, añade los siguientes **elementos**:

1. Ausencia de lucro, considerando la vivienda como bien de uso y no de inversión. La cooperativa y sus socios no buscan la obtención de beneficios pecuniarios, renunciando a los beneficios que se pudieran generar por un buen uso de los recursos.

2. Elimina la especulación, puesto que impide que se negocie el precio de transmisión del derecho a la cesión de uso. La cooperativa ostenta siempre la propiedad de las viviendas y zonas colectivas y tiene tasado el importe que han de aportar las nuevas personas que se vayan incorporando, no estando nunca referenciado al hipotético "precio de mercado".

3. Garantía de que las medidas de apoyo público quedan para las generaciones futuras, al no permitir el cambio de modelo de cesión de uso al modelo



de propiedad. Es transversal a todas las medidas de apoyo que se solicitan la búsqueda de mecanismos que impidan dicho cambio de modelo.

4. Se asume por las cooperativas y sus socios el coste de la construcción o rehabilitación, aportando así vivienda asequible con un coste muy limitado para las administraciones públicas, que aportan sólo las ayudas y medidas de promoción del modelo que se aprueben.

5. Asequibilidad del acceso a la vivienda, mediante cuotas mensuales asequibles por el derecho al uso de la vivienda. Las aportaciones para la incorporación a la cooperativa son recuperables y se limitan a un máximo del 30% del coste de producción.

6. Estabilidad en el disfrute de la vivienda, garantizando que no hay un interés superior al de la continuidad en el disfrute de la vivienda, como sí ocurre en el régimen de arrendamiento a un propietario particular.

7. Promueve la organización comunitaria y la aplicación de los valores de solidaridad, autorresponsabilidad y apoyo mutuo.

8. Se construye o rehabilita con criterios de cuidado del medio ambiente y de sostenibilidad, criterios que se mantienen con los consumos y ahorros energéticos posteriores a la construcción.

9. Se trabaja por el arraigo en el territorio, el compromiso y la colaboración con el entorno social.

10. Se apuesta por facilitar la reproducción del modelo, con la finalidad de colaborar en la accesibilidad a la vivienda y al resto de aportaciones sociales y ambientales.

11. Promoción de una vida social activa, saludable y colaborativa en el caso de personas mayores y de personas con dependencia.

12. Se ofrece una solución autogestionada y colectiva a las necesidades derivadas del envejecimiento en los proyectos senior, constituyéndose como una alternativa de envejecimiento activo.



MEDIDAS PROPUESTAS PARA ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ARAGÓN

1. DEFINICIÓN DEL MODELO

Introducir en la Ley de Vivienda de Aragón la definición básica del modelo, adoptando mecanismos legales para blindar el modelo de cesión de uso sin ánimo de lucro, impidiendo su transformación en modelo de propiedad individual. “Se consideran viviendas colaborativas, cohousing, o alojamientos colaborativos los edificios o conjuntos residenciales cuya titularidad única pertenece a una entidad participada por sus usuarios, en forma de cooperativa sin ánimo de lucro, en cuyos estatutos debe quedar reflejada la irrevocabilidad de esta condición

Deben incorporar, al menos, los siguientes espacios o dependencias:

- Viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento privado.
- Elementos comunes del edificio o conjunto residencial.
- Espacios o dependencias para el uso común, para desarrollar algunas de las funciones inherentes al uso residencial, y/o la prestación de servicios comunitarios y sociales. Estos espacios comunes han de ser totalmente accesibles y disponer de medidas de evacuación suficientes de acuerdo con la normativa vigente.”

1. EQUIPARACIÓN DE LA CESIÓN DE USO AL ALQUILER Asimilar la cesión de uso en régimen cooperativo al régimen de alquiler en cualquier política de ayudas o apoyo para el acceso a la vivienda o para el mantenimiento de la misma ante situaciones de necesidad, así como a efectos de deducciones del IRPF.

2. SUELO Adquisición y reserva de suelo público para cooperativas de vivienda de cesión en uso, equiparándolas a estos efectos a las viviendas de protección oficial. Ayudas a la adquisición de suelo privado por las cooperativas que desarrollen promociones de viviendas en cesión de uso (sin ánimo de lucro).

3. FINANCIACIÓN Y FISCALIDAD Ampliar la deducción del IRPF relacionada con vivienda a la adquisición de vivienda por las cooperativas en este régimen de cesión de uso. Establecer líneas de avales y de contragarantías desde la sociedad de garantía recíproca para préstamos hipotecarios para la construcción de promociones de viviendas en cesión de uso.

4. SENIOR Considerar a los proyectos de vivienda en cesión de uso senior como prestadoras de servicios, y por lo tanto, permitir su acceso a suelo destinado a



servicios públicos (dotacional o de equipamiento) Introducir en el planeamiento urbanístico suelo dotacional para proyectos de viviendas senior en régimen de cesión de uso

5. ÁMBITO RURAL Estudiar la forma de facilitar la recalificación de terrenos no urbanizables en poblaciones del ámbito rural con dificultades para acceso a vivienda, siempre y cuando sea para primera residencia e incrementen el parque público de vivienda del municipio.

6. OTRAS MEDIDAS APOYO

- Aprobar líneas propias de ayudas autonómicas para los proyectos de viviendas cooperativas en cesión de uso, complementarias con las estatales o comunitarias, que subvencionen gastos directos indispensables asociados al proyecto y desarrollo de la promoción.

- Líneas de ayudas a este modelo para el acompañamiento técnico, desde la conformación del grupo promotor como asociación o cooperativa para la viabilidad económica, consolidación grupal, búsqueda y compra o adquisición de derecho de uso de suelo o de edificaciones; proceso de constitución como cooperativa, formación cooperativa, búsqueda de financiación, diseño del flujo económico, informe sobre condicionantes de condiciones legales a cumplir (fundamentalmente en proyectos senior), etc

- Apoyo a la investigación y estudio sobre el modelo de cesión de uso y de actividades de información y promoción para la difusión del modelo de vivienda en cesión de uso a través de cooperativas.

- Colaboración en el desarrollo de jornadas y encuentros, en colaboración con centros universitarios y organizaciones que promuevan el modelo de cesión de uso cooperativo sin ánimo de lucro.

- En todas las líneas de ayudas establecer mejoras para que los proyectos implementen medidas específicas que tengan en cuenta la situación de las mujeres y, por lo tanto, favorezcan la igualdad de género. Estas son algunas de las medidas que proponemos desde REAS Vivienda Aragón a este anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón. Esperamos ser convocados, como parte del sector de la Vivienda Cooperativa, a los espacios de participación pertinentes para las deliberaciones necesarias, donde aportaremos todo el conocimiento y experiencia en el ámbito de vivienda cooperativa en cesión de uso.



ASOCIACIÓN ARAGONESA DE ENFERMEDADES NEUROMUSCULARES

Aportación sobre: Convocatoria de Ayudas alquiler desde el Gobierno de Aragón.

(Se copia el contenido del documento que adjuntan).

Atendiendo a la consulta pública previa para elaborar el anteproyecto de Ley de Vivienda en Aragón, entendemos que debe ser una normativa que se adecue y adapte a las necesidades reales de la ciudadanía. Concretamente en las convocatorias de Ayudas al alquiler que se convoquen deben modificarse y lo fundamentamos a continuación.

Convocatoria de Ayudas al alquiler desde el Gobierno de Aragón 2023

Enlace: <https://www.aragon.es/-/ayudas-al-alquiler-de-vivienda-para-el-ano-2023>

Uno de los requisitos de la convocatoria:

El alquiler no deberá superar los 600 € en el caso de vivienda y los 300 € en el caso de habitación.

Situaciones no contempladas. Hay familias que están quedando fuera al no cumplir con este requisito, porque el alquiler mensual es superior, por ejemplo es de 650 €. Hay que tener en cuenta el incremento de los alquileres, tener una discapacidad, dependencia, contar con una vivienda totalmente accesible, cerca de hospitales en ocasiones, situaciones de vulnerabilidad etc.

Propuesta: Tener en cuenta excepciones, que estén justificadas.

A continuación, se ha realizado un extracto de normativa que lo contempla.

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

El programa de ayuda al alquiler de vivienda se diseña con una ayuda de hasta el 50 % de la renta arrendaticia para personas arrendatarias en los que la unidad de convivencia tenga unos ingresos no superiores a 3 veces el IPREM. Este umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad más severa.



Se aplican a arrendamientos de hasta 600 euros mensuales si bien, en algunos supuestos y previo acuerdo de la comisión de seguimiento del convenio correspondiente podrá aplicarse a arrendamientos de hasta 900 euros mensuales con la firme voluntad de aproximación a las zonas más tensionadas. Se trata de una ayuda que se incrementa notablemente en relación con la del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que era de hasta el 40 % de la renta arrendaticia.

No es discutible la extremada sensibilidad y compromiso social del programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Se diseña el programa con objeto de dar una respuesta inmediata, mediante adjudicación directa, a la necesidad habitacional de los colectivos más vulnerables. Se conceden ayudas de hasta el 100 % del alquiler y de hasta el 100 % de los gastos de comunidad, mantenimiento y suministros de las viviendas, con la limitación de 600 euros mensuales de alquiler (en algunos supuestos hasta 900 euros mensuales) y de 200 euros mensuales para los gastos referidos. Especial atención se hace a que la vivienda que se arriende responda a las circunstancias y características personales de la persona vulnerable en términos de localización, seguridad, accesibilidad y cualquier otra variable que deba considerarse.

El programa de ayuda a las personas arrendatarias en **situación de vulnerabilidad sobrevenida** se diseña con una clara vocación preventiva y con el objeto de posibilitar el mantenimiento en la vivienda arrendada a aquellas personas a las que les sobrevenga una vulnerabilidad no prevista.

Se concibe para unidades de convivencia con ingresos anteriores a la vulnerabilidad sobrevenida de 5 veces el IPREM y posteriores a la misma de 3 veces el IPREM, en ambos casos con carácter general y sin perjuicio de algunas particularidades. La unidad de convivencia ha debido tener una reducción de sus ingresos netos superior al 20 % y el esfuerzo devenido para hacer frente al alquiler ha de ser superior al 40 % de sus ingresos. Se concede para alquileres de hasta 900 euros al mes y en una cuantía de hasta el 100 % de la renta arrendaticia, debiendo ponderar la cuantía las



comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla en base a previos informes de los servicios sociales correspondientes.

Artículo 8. Renta arrendaticia o precio de cesión.

La renta arrendaticia o precio de cesión de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión deberá ser igual o inferior a 600 euros mensuales. En esta renta o precio no se incluye el importe que pudiera corresponder a anejos tales como plazas de garaje, trasteros o similares. En el caso de alquiler de habitación esta renta o precio deberá ser igual o inferior a 300 euros mensuales.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar este límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión hasta 900 euros mensuales cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En el caso de alquiler de habitación este incremento de límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión podrá ser hasta 450 euros.

En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a los incrementos referidos en el párrafo anterior solo se podrán realizar si previamente se ha suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el seno de la Comisión de Seguimiento, referida en el artículo 133.3, que acredite su conformidad.

La Comisión de Seguimiento podrá acordar la aplicación de un límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión superior a 900 euros mensuales, en función del número de personas jóvenes que convivan en la vivienda, cuando en la misma convivan dos o más personas jóvenes que sean beneficiarias y que por tanto hayan suscrito, todas ellas, el correspondiente contrato de arrendamiento o cesión de la vivienda.

DECRETO 73/2023, de 17 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban el Plan de Vivienda 2022-2025 y medidas complementarias en materia de rehabilitación energética de viviendas



No veo limitación precios

CAPÍTULO II

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 18. Objeto.

Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda, o habitación, en régimen de alquiler, o cesión de uso, a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas a los inquilinos o cesionarios.

Artículo 19. Personas beneficiarias.

1. En aplicación del artículo 27.3 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, cuando una persona beneficiaria de la ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en otra provincia de la Comunidad Autónoma de Aragón, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo contrato se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en las bases reguladoras, y se formalice sin interrupción temporal con el anterior. A tales efectos, se deberá emitir una nueva resolución que conceda o deniegue la continuidad de la ayuda.

2. Las convocatorias de este programa podrán modificar el límite de ingresos de la unidad de convivencia, así como la renta del alquiler o precio de la cesión de uso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 del **Real Decreto 42/2022, de 18 de enero. ES LA ESTATAL**



FRANCISCO JOSÉ CASTELLVI MARZO

Aportación sobre: Ley de vivienda.

Buen día, la regulación de precios en Aragón va totalmente en contra de la oferta de alquileres, cada vez hay menos.

Los propietarios venden y venderán más sus pisos o se irán a comunidades donde el PP no regule los precios, como la Comunitat Valenciana o Madrid.

Los políticos actuales saben poco de como motivar a los propietarios, que pasaría por la reducción – bonificación del IRPF al 70-80 % y no reducirla aún más a solo el 50 %.

Algunos propietarios nos estamos reuniendo y ya me han comentado que si se aplica un control de precios en Aragón, harán una huelga de alquileres de larga duración, no los sacarán al mercado, o bien, venderán sus pisos o los alquilarán por habitaciones, si continúan con estas políticas nefastas de control (cada vez se ofertan menos y menos pisos).

La solución pasa por hablar con los propietarios y apoyarlos, pues son los actores principales quienes ofertamos los pisos. Gracias.