



MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ARAGÓN

Esta memoria se emite de conformidad con lo previsto en el artículo 44 del Texto Refundido de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón, y lo acordado por Orden de 17 de enero de 2024, del Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística para iniciar el procedimiento de elaboración del anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón, y con el siguiente contenido,

I. – MARCO JURÍDICO HABILITANTE Y OPORTUNIDAD REGULATORIA

El Estatuto de Autonomía de Aragón, en su redacción aprobada por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, se regulan como principios rectores de las políticas públicas, los aspectos relacionados con la vivienda en la Comunidad Autónoma.

En primer lugar, en su artículo 24, dedicado a la protección personal y familiar, se 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.”

Además, con un carácter general, en su artículo 27, se dispone que:

“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.”

Este reconocimiento material de actuación, tiene su amparo competencial en la previsión de su artículo 71, al disponerse que:



“En el ámbito de las competencias exclusivas, la Comunidad Autónoma de Aragón ejercerá la potestad legislativa, la potestad reglamentaria, la función ejecutiva y el establecimiento de políticas propias, respetando lo dispuesto en los artículos 140 y 149.1 de la Constitución. Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en las siguientes materias:

(...)

10.ª 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 de sostenibilidad; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; las normas sobre la habitabilidad de las viviendas, la innovación tecnológica aplicable a las viviendas y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación”

Por lo anterior, ha de reseñarse que, tal y como se dispone en el referido artículo estatutario se reconoce expresamente la potestad para la regulación legislativa y reglamentaria en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma de Aragón.

No obstante, la competencia exclusiva autonómica no excluye las que ostentan otras administraciones sobre concretos aspectos en la materia o en materias tangenciales a la de vivienda, y se ha de exponer que tanto la Administración Estatal (sobre las bases constitucionales de los artículos 47 y 149) como la Local (en atención a lo previsto en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local), han dictado múltiple normativa sobre vivienda, cuyos efectos se despliegan en el ámbito territorial aragonés.

Por lo que respecta al ejercicio del reconocimiento competencial en vivienda por medio de la potestad legislativa y reglamentaria en la Comunidad Autónoma de Aragón, se ha caracterizado por abordar aspectos parciales, y se carece de una norma que establezca a nivel autonómico el marco general sobre la materia, comprensiva de los diversos aspectos referidos sobre los que se dispone de competencia.

Esa parcialidad en la regulación ha obedecido tradicionalmente a un objetivo paliativo frente a situaciones coyunturales de especial necesidad tanto social como económica, siendo especialmente significativas las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para el disfrute de viviendas libres o protegidas.

Así, se han aprobado en la Comunidad Autónoma, entre otras: la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos; la Ley 24/2003, de 26 de



diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, justificada según lo previsto en su preámbulo “por la actual situación del mercado inmobiliario y la necesidad de establecer las medidas precisas para agilizar las actuaciones públicas en ejecución en materia de vivienda” y con aspiración de “garantizar la efectividad de las políticas públicas de intervención en el mercado del suelo y la vivienda”; el Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda, y la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, en cuyo Título II se regularon “medidas en materia de vivienda con el único objetivo de contrarrestar la situación de emergencia habitacional”; o la derivada de los planes estatales de vivienda y concretada en el 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.

Asimismo, se cuenta con específica regulación para las viviendas de uso turístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, y su desarrollo en el Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

Como cabe apreciarse por la normativa citada, la regulación ha abordado algunos aspectos parciales, desde la pretensión de atender a las coyunturas sociales y económicas coyunturales mediante la intervención administrativa en la promoción de las viviendas de protección oficial y en el fomento del alquiler de viviendas y su rehabilitación y reforma a través de ayudas económicas, hacia medidas de protección social de las personas y familias vulnerables pretendiendo procurar una solución habitacional.

Sin embargo, se carece de un texto que no sólo aúne las regulaciones parciales vigentes y dote de mayor seguridad jurídica a todos los operadores intervinientes en el sector, sino que disponga un marco jurídico estructural, ordenado y homogéneo del que deriven el conjunto de actuaciones sectoriales en materia de vivienda.

Esa necesidad jurídica ha sido puesta de manifiesto desde la Dirección General de Vivienda, como principal órgano gestor de la materia, al informar el 27 de noviembre de 2023, en la necesidad de que existiera una única norma que refunda, actualice y complete el conjunto



normativo vigente, y de conformidad con lo dispuesto en la referida Orden por la que se inicia el procedimiento.

Así, en el actual contexto de complejidad económica y social, caracterizado por las dificultades de acceso a financiación por los particulares unido al endeudamiento por adquisición de vivienda, y enmarcado por los efectos de la posibilidad de determinar el sistema de índices de precios de referencia a los efectos de lo establecido en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE 66, de 15 de marzo de 2024), se requiere de la adopción de medidas de políticas públicas dirigidas a corregir estos problemas estructurales, y cuyos cimientos se han de erigir sobre una norma con vocación de continuidad, apartándose de las regulaciones vigentes de carácter paliativas y coyunturales.

Es por ello, que uno de los objetivos de la regulación ha de ser el establecimiento de un marco general, desde el que articular medidas que involucren a las Administraciones Públicas de Aragón con competencias en materia de vivienda, en el reto afrontar entre otros, los problemas de acceso a la vivienda en sus modalidades de propiedad y alquiler, y con especial sensibilidad para jóvenes y personas vulnerables.

En este sentido, como se ha avanzado, el contexto actual se define por la fortaleza de la demanda de vivienda, junto con una relativa rigidez de la oferta, que se ha traducido en un crecimiento sostenido de los precios de compraventa y alquiler de vivienda en la economía española desde 2014, por lo que las dificultades de acceso a la vivienda se han incrementado durante los últimos años y se concentran en los hogares con menor renta –jóvenes y población inmigrante– y en determinadas zonas geográficas –áreas urbanas y turísticas.

Así se refleja en el Informe anual de 2023 del Banco de España, en cuyo capítulo 4 se analiza el mercado de la vivienda en España. Del mismo, se puede extraer diversas conclusiones desde el punto de vista de la reciente evolución del mercado de la vivienda, tanto en la modalidad de compraventa como de alquiler.

Respecto de la compraventa se indica que se han reducido desde el último trimestre de 2022, pero se mantienen en niveles relativamente elevados: 640 mil en 2023, un 12% por encima de los registros de 2019, y destaca el dinamismo del mercado de segunda mano, que en 2023 supuso cerca del 90% del total de las transacciones –40% en 2008. En relación



con ello, el significativo volumen de compraventas coincide con una modesta producción de vivienda nueva, que se refleja en la contención de los indicadores de oferta de la actividad inmobiliaria, representando el sector de la construcción en torno al 6,5% del empleo total desde la segunda mitad de 2020, cifra inferior al 9,1% que alcanzó en promedio anual durante las dos últimas décadas del siglo XX y al 12% que supuso durante el boom de los años 2000.

Por el contrario, mientras la compraventa se reduce y la obra nueva se contiene (desde 2021, el número de nuevas viviendas terminadas se ha estabilizado en torno a las 90 mil unidades anuales –frente a unas 650 mil anuales en el promedio del período 2006-2008), los precios medios de la vivienda muestran una notable recuperación desde 2014: revalorización nominal del 56% –pero aún 2% por debajo de 2007– y revalorización real del 30% –pero aún 28,5% por debajo de 2007–

Respecto del mercado de alquiler, en el referido informe del Banco de España se indica que muestra una notable expansión en los últimos años y alcanza unos 3,6 millones de viviendas principales en 2023, en las que residen el 18,7% de los hogares, lo que supone un aumento de 1,3 millones de viviendas adicionales en el parque de vivienda en alquiler respecto a 2007, con un crecimiento acumulado del tamaño de este mercado superior al 50%. Esta evolución ha contribuido a la progresiva convergencia de España hacia las cifras del promedio de la UE-27, si bien la proporción de tenencia en propiedad en 2022 seguía siendo superior en España (75% frente al 65%). Asimismo, es destacable reseñar que ese crecimiento ha sido especialmente intenso entre los hogares de menor renta y, en particular, entre los jóvenes.

Sin embargo, tal y como se señala en el informe del Banco de España a partir de los datos del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT, el notable aumento en la oferta de vivienda en alquiler ha sido contrarrestado por la mayor presión ejercida por la demanda. Las dificultades de acceso a la vivienda tienen una especial incidencia entre los jóvenes, lo que reflejaría, en parte, su situación menos favorable en el mercado de trabajo, donde presentan tasas de desempleo y parcialidad –21,3% y 25,3%, en 2023– sistemáticamente superiores a las del conjunto de la economía española –12,1% y 13,3%– y a las de los jóvenes europeos –11,2% y 23,7%, en la UEM–.

La emancipación de los jóvenes (18-34 años) a través del alquiler era de sólo un 12,5% en España en 2022, frente a proporciones del 52,5% en Alemania, el 35,5% en Francia o el 20% en el promedio de la UE-27.



II. – PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN

Tal y como ya hemos anticipado la naturaleza jurídica de la disposición proyectada es la de anteproyecto de ley. Para impulsar la tramitación de dicho cometido, el procedimiento para su elaboración como proyecto de ley por el Gobierno de Aragón, deberá ajustarse a lo reglado en los artículos 42 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón (en adelante, TrLGob).

Asimismo, habrá de ajustarse a los trámites dispuestos en el Título VI de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administración Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), que resulten de aplicación tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 55/2018, de 24 de mayo, y a lo previsto en los artículos 15.1.c) y e), y 39 de la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana en Aragón (en adelante, LTyPc), disponen en relación con la obligación de publicidad activa sobre la información de relevancia jurídica, que las Administraciones públicas aragonesas publicarán en el Portal de Transparencia de Aragón.

Así, en primer lugar, en el artículo 42.1 del TrLGob, se indica que:

“La iniciativa para la elaboración de las disposiciones normativas corresponde a las personas miembros del Gobierno en función de la materia objeto de regulación, que designará el órgano directivo al que corresponderá el impulso del procedimiento”.

Además, en el artículo 43 de la misma norma, se dispone que:

“Una vez aprobada la orden de inicio, y con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento o de ley, se abrirá un período de consulta pública para recabar la opinión de las personas y organizaciones que puedan verse afectadas por la futura norma (...) La consulta pública durará un mínimo de quince días naturales y un máximo de treinta días naturales, y se hará efectiva a través del Portal de Participación Ciudadana del Gobierno de Aragón”

Por lo anterior, en la Orden de 17 de enero de 2024, del Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, como miembro del Gobierno competente por razón de la materia, se acordó no solo el inicio del referido procedimiento, sino la designación de la Secretaría General Técnica del Departamento como órgano impulsor de los trámites procedimentales sin perjuicio de la necesaria colaboración de la Dirección General de Vivienda, para entre



otros, redacta la presente memoria, así como la apertura de un periodo de 15 días naturales de consulta pública a través del Portal de Participación Ciudadana del Gobierno de Aragón. Por ello, se abrió el correspondiente proceso de consulta pública previa a través del Portal de Participación Ciudadana del Gobierno de Aragón, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden CDS/644/2022, de 21 de abril, por la que se da publicidad al Acuerdo de 6 de abril de 2022, del Gobierno de Aragón, por el que se dictan instrucciones sobre la consulta pública previa en el procedimiento de elaboración normativa a través del Portal de Gobierno Abierto del Gobierno de Aragón.

Transcurrido dicho periodo, según lo dispuesto en el certificado de 9 de febrero de 2024, del Jefe de Servicio de Participación Ciudadana e Innovación Social, se han realizado 3 aportaciones, que se valorarán en posterior apartado.

A esta memoria justificativa, se acompañará de una **memoria económica**, con *“la 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”* (vid.art.44.3 TrLGob)

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en el art.44.4 del TrLGob, el proyecto normativo deberá ir acompañado de:

- a) Un **informe de evaluación de impacto de género**, que deberá contemplar en todos los casos los indicadores de género pertinentes y los mecanismos destinados a analizar si la actividad proyectada en la norma podría tener repercusiones positivas o adversas, así como las medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten, para reducir o eliminar las desigualdades detectadas, promoviendo de este modo la igualdad. El informe de evaluación de impacto de género, que será elaborado por la unidad de igualdad adscrita a la secretaría general técnica del departamento proponente, incorporará una **evaluación sobre el impacto por razón de orientación sexual, expresión o identidad de género**.
- b) En el caso de disposiciones normativas que puedan afectar a personas con discapacidad, un informe de la unidad de igualdad adscrita a la secretaría general técnica del departamento proponente **sobre impacto por razón de discapacidad**, que analice los posibles efectos negativos y positivos sobre las mismas y establezca medidas que desarrollen el derecho de igualdad de trato.
- c) Cualesquiera otros informes que pudieran resultar preceptivos conforme a la legislación sectorial.



Junto con los tres informes incluidos en el anterior, y que tienen su sustento en los artículos 18 y 19 de la Ley 7/2018, de 28 de junio, de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en Aragón, en el artículo 41.2 de la Ley 18/2018, de 20 de diciembre, de igualdad y protección integral contra la discriminación por razón de orientación sexual, expresión e identidad de género en la Comunidad Autónoma de Aragón, y en lo previsto en el artículo 78 de la Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón se solicitará a la **secretaría general técnica de este departamento que emita informe** acerca del “*análisis jurídico procedimental, de competencias y de correcta técnica normativa, así como cualquier otra circunstancia que se considere relevante*”, tal y como se dispone en el apartado 5 del referido artículo 44 del TrLGob.

Posteriormente, y habiéndose adaptado, en su caso, el texto a las consideraciones de los informes anteriores, se elevará al **conocimiento del Gobierno de Aragón**, a propuesta del Consejero competente por razón de la materia, para que este decida sobre los posteriores trámites y, en particular, sobre las consultas, procesos participativos, dictámenes e informes que resulten convenientes, así como los términos de su realización, sin perjuicio de los legalmente preceptivos, de conformidad con lo estipulado en el artículo 45 del TrLGob.

Tras obtener el certificado de la Secretaria de Gobierno del acuerdo adoptado de lo anterior, y en función de lo previsto en aquel, si se considera que el anteproyecto afectase a derechos civiles, políticos y sociales, se articulará el **proceso de deliberación participativa** previsto en el artículo 46 del TrLGob en los términos previstos en el artículo 54 de la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón.

Al mismo tiempo, se **remitirá el proyecto de norma a las secretarías generales técnicas** del resto de departamentos, para que, si lo estiman, puedan aportar alegaciones.

La tramitación debería continuar, recabando **informes preceptivos** (vid.art.48 TrLPGob) de:

- Informe de la Dirección General de Presupuestos y 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, de conformidad con lo regulado en el artículo 13.1 de la Ley 17/2023, de 22 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2024.



- Informe de la Dirección General de Servicios Jurídicos, según se dispone en el artículo en el artículo 5.2 a) del Decreto 169/2018, de 9 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la asistencia, defensa y representación jurídica a la Comunidad Autónoma de Aragón.

No resulta preceptivo, el Dictamen del Consejo Consultivo, según lo previsto en el artículo 15 de la Ley 1/2009, de 30 de marzo, del Consejo Consultivo de Aragón.

Tras recibir cada uno de los informes anteriores, se adaptará el texto del proyecto, y junto con lo contenido en la **memoria explicativa de igualdad** citada en el art.48.4 TrLGob, elaborará una **memoria final** que actualizará el contenido de la memoria justificativa y de la memoria económica, si hubiera habido alguna variación en las mismas, y se acompañará al anteproyecto de ley para su posterior aprobación por el Gobierno (vid. art. 49.1 TrLGob).

Cumplidos los trámites anteriores el proyecto de ley, junto con el expediente, se remitirá a las Cortes de Aragón para su tramitación parlamentaria, y tras ello, deberá ser publicado en el **Boletín Oficial de Aragón**, para producir efectos jurídicos desde su entrada en vigor, así como en el Boletín Oficial del Estado.

III. - CONTENIDO MÍNIMO DE ESTA MEMORIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.1 del TrLGob:

“1. El órgano directivo competente procederá a elaborar un borrador de la disposición normativa, elaborado de acuerdo con las directrices de técnica normativa del Gobierno de Aragón, acompañado de una memoria justificativa que contendrá:

- a) Una justificación del cumplimiento de todos los principios de buena regulación.*
- b) Un análisis de la adecuación de los procedimientos administrativos que en ella se incluyan a las exigencias derivadas de su tramitación electrónica.*
- c) Las aportaciones obtenidas en la consulta pública, en caso de haberse realizado, señalando su autoría y el sentido de sus aportaciones.*
- d) El impacto social de las medidas que se establezcan, que incluirá el análisis de la nueva regulación desde el punto de vista de sus efectos sobre la unidad de mercado.*
- e) Cualquier otra consideración que se estime de especial relevancia.”*



III.I.- PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN.

Así, en primer lugar, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 39 del TrLGob, en consonancia con lo contenido en el artículo 129 de la LPACAP, el anteproyecto de texto legal incluye en su exposición de motivos una explicación sobre su adecuación a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

Así, los principios de necesidad y eficacia exigen que esta iniciativa normativa esté justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. Como se ha comentado, este proyecto normativo pretende establecer a nivel autonómico un marco general sobre la materia, comprensivo de los diversos aspectos sobre los que se dispone de competencia, estableciendo un marco jurídico desde el que articular medidas que involucren a las Administraciones Públicas de Aragón con competencias en materia de vivienda, en el reto afrontar entre otros, los problemas de acceso a la vivienda en sus modalidades de propiedad y alquiler, y con especial sensibilidad para jóvenes y personas vulnerables.

Se respeta asimismo el principio de proporcionalidad al incorporar a la ley la regulación imprescindible para atender a las necesidades a cubrir con la norma, incluir la regulación estrictamente indispensable.

El principio de seguridad jurídica, requiere que la iniciativa normativa debe ejercerse de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas, y este es precisamente uno de los principales objetivos que se persigue con la aprobación de esta norma que pretende ser la base para articular las regulaciones parciales vigentes y dotar de mayor seguridad jurídica a todos los operadores intervinientes en el sector, al disponerse de un marco jurídico estructural, ordenado y homogéneo del que deriven el conjunto de actuaciones sectoriales en materia de vivienda.

Respecto al principio de transparencia, es guía para la actuación en este procedimiento, con el sometimiento a consulta pública a través del Portal de Participación Ciudadana del Gobierno de Aragón y posteriores trámites de deliberación participativa o traslado a los Departamentos del Gobierno de Aragón, así como con la publicación de la documentación



justificativa descrita para cada uno de los trámites a realizar en el Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón, de acuerdo al artículo 15 de la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón.

Finalmente, la regulación contenida en el proyecto de norma pretende contribuir a hacer efectivo el principio de eficiencia, de forma que se consiga la realización efectiva del objeto normativo reseñado a través de los menores costes posibles y con los medios más adecuados.

III.II.- ADECUACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS A LA TRAMITACIÓN ELECTRÓNICA.

La propuesta normativa que se está tramitando pretende, tal y como se ha indicado dotar de mayor seguridad jurídica a todos los operadores intervinientes en el sector, disponiendo de un marco jurídico estructural, ordenado y homogéneo del que deriven el conjunto de actuaciones sectoriales en materia de vivienda.

Es por ello, que en consonancia con las previsiones de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón, los procedimientos administrativos que se puedan derivar de lo previsto en el anteproyecto se deberán adecuar a las obligaciones de tramitación electrónica, como fórmula habitual de tramitación de las Administraciones Públicas aragonesas.

Su utilización contribuye a una mayor eficiencia en la tramitación y reducción de plazos en la resolución administrativa.

Para tal objeto, se deberá impulsar las actuaciones que permita disponer en la sede electrónica del Gobierno de Aragón de los modelos de documentación a presentar y de los operativos para su tramitación.

III. III. - APORTACIONES OBTENIDAS EN LA CONSULTA PÚBLICA.

Tal y como se indica en certificado de 9 de febrero de 2024, del Jefe de Servicio de Participación Ciudadana e Innovación Social, se han realizado 3 aportaciones, cuyo rasgo común y mayoritario es la necesidad de adecuar los modelos de vivienda al contexto actual,



atender a las necesidades de solución habitacional con especial referencia del alquiler y medidas incentivadoras y medidas de apoyo a colectivos desfavorecidos

Sentado lo anterior, se exponen en diferentes apartados algunas de las aportaciones recibidas:

- Por parte de REAS VIVIENDA ARAGÓN:

“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.”*

- Por parte de 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.

(...)

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.

(...)

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.

(...)

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

(...)

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.”

- Por parte de un particular:

“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.

En conclusión, se considera que el texto propuesto recoge la mayoría de las aportaciones particulares, tratando de acomodar a los enumerados aspectos positivos de su prestación, los requerimientos de mejora.

III. IV. IMPACTO SOCIAL DE LAS MEDIDAS Y EFECTOS SOBRE LA UNIDAD DE MERCADO.

En complemento de lo expuesto en el primer apartado de esta memoria, respecto al “*impacto social*”, la expresión genérica empleada por el artículo 44.1 del TrLGob, se complementa o concreta por normativa aragonesa sectorial. Así, hay que estar a lo dispuesto en la Ley 9/2014 de apoyo a las familias, artículo 35, Ley 4/2018 de Identidad de Género, artículo 44, complementada por la Ley 7/2018, de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en Aragón, artículo 18.3 y 19, y Ley 5/2019 de derechos y garantías de personas con discapacidad en Aragón, artículo 78.

El nivel de intensidad para el cumplimiento de este impacto es distinto según la citada normativa.



La Ley 9/2014 señala que deberá figurar “*una referencia específica sobre el impacto familiar de la normativa en elaboración*”. Dicho impacto podrá obtenerse, al menos en parte, de lo que se disponga en el informe de impacto de género, ya que en ocasiones, este informe referencia el punto de vista de género desde la perspectiva de la conciliación y la corresponsabilidad.

En materia de igualdad e identidad de género la cuestión se complica. La ley 4/2018 exige con carácter general que en el informe sobre impacto por razón de género figure, “la evaluación del impacto sobre identidad de género, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género y además concreta que dicho informe debe ir acompañado en todos los casos de “indicadores pertinentes en materia de identidad y expresión de género, mecanismos y medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre personas trans, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo la igualdad y la no discriminación por razón de identidad y expresión de género”. Este informe sobre impacto por razón de género es el previsto en la Ley 7/2018, que dispone que, “se requerirá la emisión de un informe de evaluación del impacto de género, una memoria que explique detalladamente los trámites realizados en relación a la evaluación del impacto de género y los resultados de la misma y se dejará constancia de la realización de la evaluación del impacto de género y de la memoria explicativa de igualdad”. Pues bien, en el caso presente que nos ocupa, en esta materia, se recabarán sendos informes una vez emitida la presente memoria, y de los que se podrán extraer las conclusiones relativas a su impacto social.

Otro de los contenidos que debe recoger la presente memoria, y en relación a los impactos sociales de la misma, es la posible repercusión de la aprobación de la norma en la unidad de mercado. Tal y como establece la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la unidad de mercado, el objetivo de preservar dicha unidad es evitar que el desarrollo normativo no suponga unas barreras u obstáculos para el acceso ni para el desarrollo de las actividades y operadores económicos, trabas que pueden verse agravadas en nuestro Estado teniendo en cuenta la organización administrativa territorial.

La defensa de la unidad de mercado propugna unos mercados libres y competitivos, para obtener dichos objetivos, atendiendo a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, es primordial impulsar un marco regulatorio eficiente teniendo como base los principios de necesidad y proporcionalidad al bien público que se intenta proteger, es decir, la regulación que se



pretende aprobar debe pretender simplificar los procedimientos, agilizarlos en la medida de lo posible y minimizar las cargas administrativas.

Precisamente con el proyecto sobre el que se informa, se pretende dotar de seguridad jurídica a todos los operadores intervinientes en el sector, sin que la competencia exclusiva autonómica excluya las que ostentan otras administraciones sobre concretos aspectos en la materia o en materias tangenciales a la de vivienda, ya que tanto la Administración Estatal (sobre las bases constitucionales de los artículos 47 y 149) como la Local (en atención a lo previsto en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local), han dictado múltiple normativa sobre vivienda, cuyos efectos se despliegan en el ámbito territorial aragonés.

En Zaragoza, a fecha de firma electrónica.

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA
DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL

Fdo.: M^a. Asunción Casabona Berberana