



MEMORIA ECONÓMICA QUE SE ACOMPAÑA AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA

El artículo 44.3 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, determina que en la elaboración de disposiciones normativas 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.

Este anteproyecto de ley tiene como objetivos, los siguientes:

- a) Ampliación del parque público de viviendas de manera equilibrada en el territorio, atendiendo a las necesidades y singularidades de los diferentes municipios de Aragón.
- b) Eliminar las barreras administrativas que impiden disponer de suelos ociosos, de propiedad pública o privada y ya urbanizados, para su destino a la formación y ampliación de parques públicos de vivienda, o de viviendas con otros tipos de protección también pública.
- c) Poner gratuitamente a disposición de programas de ampliación de parques públicos de vivienda cuantos suelos sean titularidad de las administraciones y no resulten necesarios para el cumplimiento de otros fines sociales.
- d) Posibilitar la formalización de Convenios entre las administraciones, en particular respecto de municipios de escasa población a fin de poner a su disposición, en los procedimientos de otorgamiento de título habilitante para la construcción de viviendas, de los recursos administrativos, técnicos y jurídicos del Gobierno de Aragón, o de sus sociedades instrumentales.
- e) Fomentar la promoción de viviendas con intervención o control público, complementarios de la vivienda libre, con reconocimiento de los diferentes modos, tanto en propiedad como en alquiler, tales como la vivienda protegida, la vivienda pública, la vivienda social o los alojamientos colectivos.
- f) Concretar compromisos económicos por parte del Gobierno de Aragón, a través de sus presupuestos anuales y plurianuales, tal que permitan asegurar la viabilidad de las ayudas a los demandantes de vivienda con algún régimen de protección pública, en compra o alquiler y, si así se



contempla en planes específicos de vivienda, a la promoción de las mismas.

- g) Definir las diferentes tipologías de vivienda y determinar las condiciones exigibles a las mismas, así como los procedimientos administrativos para su calificación, si procede, con especial atención a la simplificación de tales procedimientos.
- h) Acomodar a las necesidades actuales la exigencia porcentual de suelos que deben reservarse para la promoción de viviendas con algún régimen de protección pública.
- i) Establecer mecanismos de discriminación positiva en orden a garantizar el derecho a la vivienda incluso en los municipios más amenazados por procesos de despoblación y en los que sufren las consecuencias negativas derivadas de una excepcional actividad económica relacionada con el turismo.
- j) Promover, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, prestando especial atención a los jóvenes, a los colectivos más necesitados y los extremadamente vulnerables.
- k) Establecer los mecanismos de colaboración con las entidades del tercer sector, tales como fundaciones y cooperativas, así como con la iniciativa privada para el mejor cumplimiento de formación de parques públicos y promoción de viviendas con algún régimen de protección.
- l) Delimitar los derechos y deberes de los propietarios de vivienda, o de suelos destinados a ese uso, que permitan compatibilizar el derecho a una vivienda digna con los correspondientes a los de la propiedad privada, que incluye las medidas frente a ocupaciones irregulares, lo relativo al abandono de viviendas, su conservación y los derechos de información en los procedimientos de comercialización.
- m) Concretar los términos en que deben participar los diferentes actores que intervienen en la materia de vivienda, tales como la administración, los promotores, constructores, técnicos y agentes inmobiliarios.

Teniendo en cuenta el extenso objeto y contenido del anteproyecto, es preciso señalar que, una buena parte del mismo, carece de impacto con cargo al presupuesto de la Comunidad Autónoma de Aragón. En concreto, la implantación de las disposiciones contenidas relativas a la planificación, la ordenación y gestión, así como la regulación del régimen jurídico y el derecho a la propiedad, la inspección y control sobre la calidad de la construcción y las normas sobre habitabilidad, innovación tecnológica y conservación de las viviendas, no comportan incremento del gasto.

Cuestión diferente se advierte en los aspectos relativos al fomento y promoción de vivienda, muy en particular la pública, así como la colaboración entre instituciones y con el sector privado y compromisos de ayudas a la promoción y la demanda.



Para una correcta valoración del impacto presupuestario que supone el texto propuesto, se diferencia entre costes de estructura para la Administración autonómica, y costes de transferencias e inversiones.

En lo relativo al número de efectivos, la aprobación de la norma no implicaría la ampliación de la plantilla de los centros directivos principalmente afectados (vivienda y urbanismo), so pena, que fruto de la nueva estructura organizativa del Departamento, y del Gobierno de Aragón en su conjunto, se haya considerado fundamental ampliar la plantilla del Departamento, en particular en esas dos direcciones generales, de cara a ajustarla a las necesidades reales de la carga de trabajo del Departamento. La tramitación de esta modificación de la relación de puestos de trabajo ya está en curso, por lo que la aprobación de esta norma no comportaría un incremento de efectivos superior. De igual modo, si fuese necesario proceder a una redistribución de efectivos para atender funciones que se derivan de este anteproyecto, la misma sería sin coste económico.

El artículo 44 del anteproyecto “Ejecución de la política de vivienda de Aragón” dispone que, para la ejecución de sus políticas de vivienda, el Gobierno de Aragón se valdrá, fundamentalmente, de los siguientes instrumentos y medios:

- a) La Planificación de la promoción de vivienda.
- b) Los Programas para la promoción de vivienda.
- c) Instrumentos especiales de planeamiento y ordenación territorial de Aragón.
- d) Promoción de viviendas a través de la sociedad Suelo y Vivienda de Aragón.
- e) Convenios de colaboración con el resto de administraciones en orden a la promoción de viviendas públicas.
- f) Colaboración, en su caso mediante procedimientos de concurrencia, con las entidades del tercer sector y la iniciativa privada.
- g) Programación de ayudas a los demandantes de vivienda pública o protegida de Aragón.
- h) Programación de ayudas a la promoción de viviendas protegidas de Aragón
- i) Dotación presupuestaria adecuada para el cumplimiento de los fines de la presente ley, incluida la promoción pública de viviendas protegidas y públicas de Aragón.

Estas son medidas que, como se señalaba anteriormente, persiguen el fomento y promoción de vivienda, así como la colaboración entre instituciones y con el sector privado, y que contemplan también compromisos de ayudas a la promoción y la demanda. Estas actuaciones, cuando se aprueben (y no por el mero hecho de figurar



en este texto normativo) tendrán impacto en el presupuesto de la Comunidad Autónoma de Aragón, requiriendo la necesidad de aumentar los créditos presupuestarios destinados tanto a inversiones directas como a transferencias y subvenciones.

En el momento actual los diferentes Planes de Vivienda vienen articulando subvenciones que van destinadas a ciudadanos que precisan una ayuda económica para abonar las rentas del alquiler, por un lado, y ayudas a la rehabilitación de viviendas, que van dirigidas a conseguir viviendas dignas. Sin embargo, aunque estas subvenciones ayudan a cumplir con el mandato dirigido a los poderes públicos relativo al derecho a la vivienda, se considera oportuno avanzar en otras áreas. En este sentido, el artículo 45 del anteproyecto “Planificación para impulsar la promoción de vivienda” dispone que *“Sin perjuicio del mantenimiento del contenido de los tradicionales Planes de Vivienda orientados a regular los procedimientos de subsidiación y ayudas en sus diferentes programas, el Gobierno de Aragón aprobará la planificación de medidas y programas específicos que garanticen el impulso de la promoción de viviendas, en todas, o algunas, de las tipologías contempladas en la presente ley, con un plazo de vigencia de entre cuatro y seis años”*. Por su parte, el artículo 46 enumera una relación mínima de programas específicos que deben contemplarse en atención a la población, intensidad de la actividad inmobiliaria y de la demanda, o insuficiencias derivadas de actividades económicas concretas, en particular las relacionadas con el turismo, o por nuevas implantaciones productivas generadoras de empleo potencialmente demandante de vivienda:

- a) Promoción pública en municipios capitales de provincia.
- b) Promoción pública en otros municipios con población superior a tres mil habitantes.
- c) Promoción pública en municipios con población inferior a tres mil habitantes
- d) Promoción pública en municipios con necesidades específicas por razón de la actividad económica que les caracteriza, o por nuevos desarrollos empresariales.
- e) Fomento de vivienda protegida de Aragón, pública o privada, en venta o en alquiler.

El anteproyecto también contiene que la cada programa deberá concretar la cuantificación de las ayudas previstas, tanto para asistir a los potenciales demandantes de vivienda como, en su caso, a la promoción de las viviendas, si no se ejecutasen por el Gobierno de Aragón, directamente o a través de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. (SVA), y la cuantificación de los recursos económicos que debe presupuestar tanto el Gobierno de Aragón como SVA, para garantizar el cumplimiento de los Programas.

A continuación, se detallan los artículos que a juicio de este centro directivo pueden tener impacto, una vez se concreten y ejecuten las medidas que de los mismos se



derivan. En ese momento, y dado que en total medida las actuaciones dependerán de las disponibilidades presupuestarias, se podrá conocer con más detalle la valoración presupuestaria de la norma.

En el caso de subvenciones, más allá de los compromisos plurianuales que se aprueben, las convocatorias de años sucesivos serán posibles adaptando los importes a las necesidades y las disponibilidades presupuestarias, perfeccionando asimismo su contenido a la vista de la experiencia con su aplicación.

El artículo 51, "Dotación presupuestaria para el cumplimiento de los fines de la ley", dictamina que *"A fin de garantizar la efectividad de la política del Gobierno de Aragón en materia de vivienda, los presupuestos anuales, o plurianuales, de la Comunidad Autónoma deberán contemplar partidas suficientes para atender los compromisos económicos que deriven de los Planes y Programas que periódicamente se aprueben, a los que se refieren los artículos 45 y 46 de la presente ley, (...)".*

En particular, el texto contiene las siguientes dos referencias:

- A fin de garantizar el cumplimiento de los compromisos económicos referidos en los dos puntos anteriores, así como el resto de previsiones contenidas en Planes y Programas, tales como promoción de viviendas protegidas o públicas por parte del Gobierno de Aragón, sus presupuestos anuales contemplarán en sus partidas de gasto al menos el 0,3% de su presupuesto de gasto, que podrán ser redistribuidos en periodos plurianuales.
- Los presupuestos de Suelo y Vivienda de Aragón destinados a la promoción de viviendas computarán como parte del compromiso del 0,3% referido (...).

Debe interpretarse este artículo como el conjunto de los gastos que se destina en los presupuestos de la Comunidad Autónoma con el objetivo de desarrollar e implementar políticas públicas en materia de vivienda. Una opción para dar cumplimiento a este precepto es que el Gobierno de Aragón incorpore un anexo con todas las partidas incluidas en el presupuesto dirigidas al cumplimiento de los anteriores objetivos. De este modo se daría cumplimiento a la premisa de conocer la previsión de la "reserva presupuestaria" para el desarrollo e implementación de políticas públicas en materia de vivienda.

Este artículo, por tanto, no supone coste económico, no implicando incremento del gasto o disminución de los ingresos, presentes o futuros.

Este anteproyecto de ley contempla asimismo medidas, vía subvención o actuación directa, cuya ejecución habrá de afrontarse en años sucesivos y mediante la adopción de las convocatorias correspondientes, siendo en ese momento en el que se proceda a efectuar la correspondiente valoración económica y presupuestación, por lo que resulta difícil, en muchos casos, efectuar en esta fase procedimental siquiera una previsión. Serán por tanto las normas específicas que se aprueben, en aplicación de lo determinado en dicho precepto, las que concretarán su alcance y podrán valorar con más detalle el impacto económico de cada una de ellas. Entre otras, el artículo 51 cita:



- Ayudas a la viabilidad de promociones privadas de viviendas protegidas de Aragón, que podrán alcanzar hasta el 5% del valor venta de cada promoción.
- Ayudas a los adjudicatarios de viviendas protegidas de Aragón, de promoción privada en régimen de venta, que podrá alcanzar hasta el 8% del valor de venta.
- Ayudas a los adjudicatarios de viviendas protegidas, en régimen de alquiler, en promoción privada o pública, que podrá alcanzar hasta un 15% del precio de alquiler, y podrá extenderse durante un plazo máximo de tres años.
- A fin de garantizar la posibilidad de compra preferente respecto de las VPA cuyos titulares, transcurrido el plazo mínimo de quince años exigidos por la presente ley, soliciten su descalificación, contemplará en los capítulos de gasto de sus presupuestos anuales partida suficiente para adquirir un mínimo de veinte viviendas al año.
- Promociones directas, a través de SVA.
- Ayudas a construcción de vivienda pública en régimen de concesión o derecho de superficie
- Ayudas que correspondan a la ejecución de cualesquiera programas de promoción pública de vivienda, tales como los correspondiente a municipios de menos de tres mil habitantes o los de especial necesidad por su actividad económica en el sector turístico.

El anteproyecto de ley contempla también vías de intervención de la Comunidad, no sólo a través de líneas de subvención, en las que podría generarse impacto presupuestario. Impacto que a día de hoy no se puede cuantificar y que, en todo caso, estará supeditado a las disponibilidades presupuestarias de cada ejercicio.

En suma, el texto del anteproyecto de ley que se presenta, sobre la base del artículo 47 de la Constitución Española y el artículo 27 del Estatuto de Autonomía de Aragón, no sólo pretende promover las condiciones que favorezcan el acceso de los aragoneses a una vivienda digna, prestando especial atención a los jóvenes y a los colectivos más necesitados, sino también a la de otros derechos constitucionales y a la actividad económica de la Comunidad.

El texto parte del convencimiento de que la solución al problema de la vivienda no puede centrarse en la limitación de los derechos de los propietarios privados que, sin duda, deben someterse al cumplimiento del fin social de estos bienes, sino que deben poner el acento en el impulso público que asegure el incremento sustancial del parque de viviendas, muy en particular el público. Por ello, esta norma incidirá en un sector económico de los más importantes de la economía aragonesa, tanto en términos de PIB como de empleo. En un contexto donde se ha generado un aumento en la demanda de viviendas, el sector y la sociedad en su conjunto, se enfrentan al reto de la escasez de oferta. Esta norma pretende liderar esos desafíos. Por tanto, se considera una iniciativa que también impulsará al sector privado, activando el sector,



esto es, presentando un efecto arrastre sobre el mismo y, en última instancia, sobre el resto de la economía.

A la hora de evaluar el impacto sobre las finanzas de la Comunidad, como se ha señalado en el texto de esta memoria, buena parte de las medidas contempladas en el proyecto de texto normativo, contemplan potenciales compromisos de ayudas a la promoción y la demanda. Estas actuaciones, cuando se aprueben (y no por el mero hecho de figurar en este texto normativo) tendrán impacto en el presupuesto de la Comunidad Autónoma de Aragón, requiriendo la necesidad de aumentar los créditos presupuestarios destinados tanto a inversiones directas como a transferencias y subvenciones. Su impacto a día de hoy no se puede cuantificar, pero en todo caso es preciso advertir que estará supeditado a las disponibilidades presupuestarias de cada ejercicio y del escenario presupuestario plurianual del Gobierno de Aragón y, por consiguiente, del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial.

Firmado electrónicamente

La Secretaría General Técnica del Departamento
de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial
M^a ASUNCIÓN CASABONA BERBERANA