

Proceso de participación ciudadana
para elaborar el Anteproyecto de Ley de Vivienda de
Aragón

ACTA

Taller 1 presencial

17 de septiembre de 2024



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN Y CONTEXTO	3
CONVOCATORIA	4
PERSONAS ASISTENTES	4
OBJETIVOS	6
DESARROLLO DEL TALLER	6
RESULTADOS DEL TALLER	8
ANEXO 1	10

INTRODUCCIÓN Y CONTEXTO

En cumplimiento de la Constitución y el Estatuto de Autonomía, se abre un proceso participativo para la elaboración del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón. Este proyecto normativo tiene como objetivo establecer un marco regulatorio integral para el derecho a la vivienda en Aragón, abarcando desde la planificación y gestión hasta la promoción y control de la calidad de las viviendas. Se invita a todos los agentes involucrados en el sector de la vivienda a participar en este proceso, con el fin de construir una ley que responda a las necesidades actuales y futuras de la comunidad aragonesa.

El proceso participativo contará con 3 fases:

<p>FASE INFORMATIVA Sesión Informativa 11 septiembre 2024</p>
<p>FASE DELIBERATIVA Talleres participativos presenciales 17 y 24 septiembre 2024</p> <p>Talleres participativos online 18 y 25 septiembre 2024</p> <p>Editor Ciudadano Hasta 29 de septiembre 2024</p>
<p>FASE RETORNO Sesión Retorno Fecha a determinar</p>

Este proceso será previo a la elaboración del texto definitivo para que continúe con los pertinentes trámites jurídicos y pase a su debate en las Cortes de Aragón.

El presente documento es el acta del taller nº 1, de los 4 previstos en el proceso de participación ciudadana, llevado a cabo en Zaragoza el día 17 de septiembre de 2024.

La documentación del proceso participativo puede consultarse en:
<https://gobiernoabierto.aragon.es/agoab/participacion/procesos/232478548000>

CONVOCATORIA

La convocatoria a participar en los talleres es **abierta** y puede realizarse la inscripción a través de la página web:

<https://gobiernoabierto.aragon.es/agoab/participacion/procesos/232478548000/eventos/232478589000>

GOBIERNO DE ARAGON Comunidad Transparencia Participación Voluntariado Actividades LAAAB

Proceso participativo sobre el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón

AGENDA
septiembre 2024

17-09-2024 10:00

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Proceso participativo sobre el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón
Asistencia libre **con inscripción**.
Taller presencial donde se abordarán los títulos preliminar, I y II del Anteproyecto de Ley
Fecha: **17-Sep-2024**
Horario: **10:00 a 14:00 h.**
Modalidad: presencial
Nº de plazas: 30 presenciales
Donde físicamente:
Sala Goya. Edificio Gob. Aragón. Pza. S. Pedro Nolasco, 7
Lugar: Sala Goya
Plaza San Pedro Nolasco, 7.
Localidad: **Zaragoza**

Documentos
↓ Texto PROPUESTO a debate.pdf
↓ Documento a trabajar Taller 1 Presencial.pdf

El Servicio de Participación Ciudadana e Innovación Social de la Dirección General de Relaciones institucionales, Acción exterior y Transparencia del Gobierno de Aragón, elaboró un Mapa de Actores con un listado de un total de 85 entidades, a las que se envía invitación expresa por estar directamente implicadas en la materia. Se puede consultar aquí:

<https://gobiernoabierto.aragon.es/agoab/documentos/mapas-actores/232478548000/Mapa%20de%20actores%20propuesto%20LEY%20VIVIENDA%202024.pdf>

PERSONAS ASISTENTES

Un total de **21 personas** participan en el taller 1 presencial:

N.º	Apellidos	Nombre	Entidad/Particular
1	Alonso Granada	Mª José	ZV - Zaragoza Vivienda
2	Aragón Pérez	Tomás	CAJ - Consejo Aragonés de la Juventud
3	Arbe Serrano	Alicia	UCA - Unión de Consumidores de Aragón
4	Avellanas García	Fernando	COAA - Colegio Arquitectos Aragón

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

5	Briceno Viviente	Antonia	Brial: Neurbe Promociones SL
6	Capilla Benages	Lucía	Obra Social del Carmen
7	Cereza Buil	Beatriz	Grupo LOBE
8	Crespo Jordán	Javier	REICAZ
9	de la Cruz	Lucio	COATZ - Colegio Oficial Arquitectos Técnicos Aragón
10	Fábregas Martínez	Paloma	CEDER Somontano - Centro de Desarrollo Integral del Somontano
11	García Recio	Anabel	REAS Aragón - Red de Economía Alternativa y Solidaria de Aragón
12	Gimeno Rodas	Eloísa	CAFARAGON - Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón
13	Loriente Rojo	Miguel Angel	Registro de la Propiedad Zaragoza 7
14	López Felipe	Yolanda	Asociación Aragonesa de Enfermedades Neuromusculares ASEM Aragón
15	Navarro Lomba	Constancio	Unión Vecinal Cesaraugusta
16	Pardiñas Ontín	German	CAFARAGON - Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón
17	Pérez Sobreviela	Violeta	ZV - Zaragoza Vivienda
18	Rodrigo Tajada	David	
19	Senao Landivar	Diana	
20	Zamora Martínez	Fernando José	
21	Júlvez Ventura	Enrique	FACОВI Federación de Cooperativas de Viviendas de Aragón

ORGANIZACIÓN

Asisten: Miguel Guerrero Whyte [Jefe de servicio] y Angela García Alegre [Asesora técnica] del Servicio de Asuntos Jurídicos y Coordinación Administrativa, de la SGT Secretaria General Técnica del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial.

Facilitan: Mari Carmen Martínez y Tamara Marín, consultoras de La Bezindalla S. Coop.

OBJETIVO

El objetivo del taller 1 es realizar aportaciones y generar debate entre las personas participantes, sobre la primera mitad del borrador de Anteproyecto de Ley: Exposición de motivos, Título preliminar - Disposiciones Generales, Título primero - Régimen de las diferentes tipologías de vivienda y Título segundo - Instrumentos del Gobierno de Aragón en su política de vivienda.

DESARROLLO DE LA SESIÓN

Para dar respuesta al objetivo de la sesión, se planteó el orden del día que se enuncia a continuación:

10:00h- Recepción, registro de asistentes, bienvenida y presentación de la sesión

Miguel Guerrero, Jefe del Servicio de Asuntos Jurídicos y Coordinación Administrativa, agradece la asistencia a las personas asistentes, poniendo en valor la importancia de su participación en el proceso participativo, que es un momento clave en el procedimiento hasta llegar a tener la Ley definitiva.

10:15h- Indicaciones sobre la metodología de la sesión

10:20h- Trabajo individual de volcado de aportaciones

10:45h- Trabajo en grupos pequeños

11:30h- Descanso

12:00h- Debate en el grupo grande (bloque 1 de contenido)

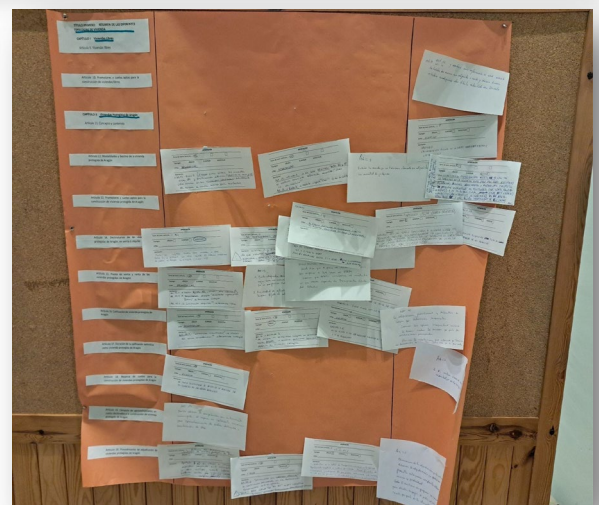
12:40h- Debate en el grupo grande (bloque 2)

13:20h- Debate en el grupo grande (bloque 3)

14:00h-Despedida, agradecimientos y cierre

Se agradece la participación y el trabajo al grupo y se recuerda que, en caso de tener nuevas aportaciones sobre los artículos tratados en el taller de hoy, podrán hacerse participando en el taller virtual del día siguiente, 18 de septiembre, o hasta el 29 de septiembre en el editor ciudadano.

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón



RESULTADOS

En este taller 1 se han realizado un total de **125 aportaciones**, distribuidas de la siguiente manera:

Apartado	Nº aport.
Aportaciones generales / transversales a toda la Ley	3
Exposición de Motivos	13
Título Preliminar	29
Título I, Capítulo I	3
Título I, Capítulo II	32
Título I, Capítulo III	23
Título I, Capítulo IV	12
Título I, Capítulo V	5
Título II	5
Total aportaciones taller presencial 1	125

Se pueden consultar todas las aportaciones realizadas en la tabla que figura en el Anexo 1 de esta acta. Aquí, se recogen, a modo de resumen, **los temas más significativos del debate entre las personas participantes en el taller:**

- De manera general, el grupo comparte que el actual borrador genera falta de seguridad jurídica y no es claro. Falta definición de términos utilizados, existen algunos conceptos jurídicos indeterminados. Falta definir procesos administrativos, en cuanto a plazos, organismos competentes, ... así como revisar algunos de los propuestos, por considerarse que van a incrementar la carga administrativa y no agilizarla, en concreto y especialmente en el medio rural, en el que los ayuntamientos no cuentan con personal.
- Se coincide en la necesidad de revisión y aclaración sobre los tramos del IPREM que se van a considerar para determinar precios, acceso u otros, porque se detecta solapamiento e incongruencia a lo largo de todo el documento, así como con los límites que se consideran en la actualidad.

- Por otra parte, se señala que hay colectivos no incluidos en el documento, bien porque no se nombran como destinatarios (personas mayores, con discapacidad) bien porque las condiciones y propuestas de la norma no se adaptan a su realidad (población vulnerable), bien porque no se les considera como agentes intervinientes (administradores de fincas colegiados) o como agente gestor (sociedades instrumentales). Igualmente, se detecta la falta de modos habitacionales complementarios a lo largo de todo el texto.
- Se identifican una serie de temas no tratados ni abordados en el borrador y que se consideran esenciales en la ley, como la rehabilitación, zonas tensionadas, cohousing o vivienda colaborativa, accesibilidad.
- Y otros temas, como la relación entre actividad económica y vivienda, deben ser revisados atendiendo a la realidad laboral actual general y del entorno rural en particular.

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

ANEXO 1: Tabla de aportaciones Taller 1 presencial

TALLER 1 PRESENCIAL 17/09/2024							
ORIGEN	ID	TÍTULO / CAPÍTULO	Nº ART.	Nº SUBAPARTADO	TIPO APORTACIÓN	APORTACIÓN	JUSTIFICACIÓN Y PUNTOS DE DEBATE
Taller 1	1	GENERAL PARA TODA LA LEY			Añadir	En todo el texto hay que añadir "cualquier otro tipo de tenencia temporal" además de venta o alquiler, porque no está recogida a lo largo de la ley	
Taller 1	2	GENERAL PARA TODA LA LEY			Añadir	Necesidad de establecer disposiciones transitorias y derogatoria clara especificando la normativa que queda derogada.	Falta de seguridad jurídica.
Taller 1	3	GENERAL PARA TODA LA LEY			Añadir	Falta de definición de términos.	
Taller 1	4	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS		todo el apartado	Otro	La ley debe tener un ámbito más general, posponiendo a su desarrollo reglamentario cuestiones coyunturales como viviendas para trabajadores del sector turístico	reglamentar a través de reglamentos las viviendas turísticas o tipologías de viviendas, porque si se hace en la ley, se encorseta mucho.
Taller 1	5	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS		todo el apartado	Añadir	Recoger la legitimidad de organizaciones de consumidores, inquilinas,	No se recoge su legitimidad en ningún momento de la exposición de motivos y son agentes esenciales en esta materia.
Taller 1	6	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS		todo el apartado	Añadir	Nombrar al colectivo de personas mayores y / o con discapacidad como colectivo que se enfrenta a graves situaciones en materia de vivienda.	La dificultad en el acceso a la vivienda afecta a personas y familias vulnerables y jóvenes, pero no se puede olvidar al colectivo de personas mayores y / o con discapacidad. Hay muchas personas mayores y o con discapacidad y / o situación de dependencia que viven de alquiler y finalizan sus contratos, ahí surge el grave problema para estas personas coma que se enfrentan a la escasez de pisos de alquiler, rentas de alquiler elevadas que no pueden sufragar con su pensión y pisos que no disponen de servicios indispensables dada su edad y estado de salud, como el ascensor y la calefacción, además tener que afrontar el coste económico y emocional de una mudanza.

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	7	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	todo el apartado	Añadir	En materia de ayudas y en relación con la problemática en el acceso a la vivienda de personas mayores y o con discapacidad sería necesario que en la ejecución del Plan de vivienda de Aragón 2022 - 2025 se potenciase el desarrollo del plan 7 (programa de fomento de viviendas para personas mayores y o con discapacidad) En el artículo 10 del plan vivienda Aragón 2022 - 2025 hay convocatorias de ayudas abiertas de manera continuada y permanente todos los años (programas 3,4 y 13, así como bono alquiler joven) Sería necesario que todos los años se convocarán ayudas específicas para personas arrendatarias dentro del plan 7 (personas mayores o personas con discapacidad)
Taller 1	8	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	todo el apartado	Añadir	En la exposición de motivos hace referencia al arrendamiento con opción a compra, pero no en el articulado. Por ello, incorporar la posibilidad de que exista esta figura o alternatively hacer referencia a la normativa que permanece vigente, en especial al decreto 60/2009 Gobierno de Aragón.
Taller 1	9	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	todo el apartado	Otro	Aclarar porque provoca dudas la fórmula para determinar los precios máximos con referencia al IPREM, ya que entendemos son cuestiones coyunturales que se podrían resolver con una orden o decreto.
Taller 1	10	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	II	Modificar	Contemplar modos habitacionales complementarios. No solo se comparte el espacio físico, sino también aficiones, cuidados y estilos de vida, los conocidos como cohousing, vivienda colaborativa, vivienda o vivienda cooperativa en cesión de uso.

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	11	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	II, párrafo 4º	Modificar	Modificar el dato de emancipación que indica "El 35%... entre los 25 y 35 años" y diferenciar entre 19 y 30 años (16,2% emancipación) y 31 - 34 años. Porque joven se es hasta los 30 años y el único observatorio de emancipación de protagonismo juvenil es el del Consejo de la juventud de España, y el dato que figura es el de un banco (La Caixa).	
Taller 1	12	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	II, párrafo 12	Quitar	Quitar "especialmente atractivo". No es atractivo compartir espacios. Incluso esos lugares de vida común deberían ser propios. Se replica en los guiones de la misma página.	
Taller 1	13	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	III, página 9	Quitar	Quitar la palabra "llamado" cuando hace referencia al tercer sector.	
Taller 1	14	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	III	Añadir	En materia de alquiler de viviendas nos parece muy importante y necesario que se incremente la construcción de viviendas públicas con destino al alquiler u otras formas de uso temporal así como a los alojamientos colectivos que puedan tener carácter intergeneracional, debido a las dificultades económicas de la ciudadanía en el acceso a la vivienda.	
Taller 1	15	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	V, página 11	Añadir	Añadir "administradores de fincas colegiados" como agentes intervinientes, dado que son agentes transversales que se encargan de la gestión, rehabilitación, accesibilidad de los edificios, además de fomentar informar e implementar las normativas en materia de vivienda. Avalados por la garantía de la colegiación.	Tres propuestas iguales. La Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda, en su preámbulo indica: "por su particular relevancia en el ámbito de la vivienda se regulan determinados aspectos de la actividad de los administradores de fincas. Igualmente, en la disposición adicional sexta se regula la figura del administrador de fincas como agente interviniente en materia de vivienda y sus funciones. Las competencias del administrador de fincas colegiados son eficiencia energética, accesibilidad, seguridad digital, cooperación con la administración, cumplimiento obligaciones fiscales, contacto con los servicios sociales, control de la ocupación, prevención de conflictos, cumplimiento normativo, viviendas de uso turístico.
Taller 1	16	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	V, párrafo 6	Modificar	Cambiar actores que intervienen en esta materia por agentes intervinientes para dar unidad. Aunque esto debería ampliarse.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	17	Título Preliminar		Otro	Dudas jurídicas en suelos dotacionales para promover viviendas. Que pueda ser apoyado por todos los grupos políticos.	
Taller 1	18	Título Preliminar	1	Otro	Aclarar: El año 2009 se eliminó la cédula de habitabilidad para primeras ocupaciones y el año 2014 para el resto. Son los ayuntamientos los que controlan las condiciones de habitabilidad con carácter previo a la construcción.	
Taller 1	19	Título Preliminar	1 1	Añadir	"... atención a los jóvenes, personas mayores, y/o con discapacidad, y/o en situación de dependencia y colectivos más necesitados"	Necesario ampliar los colectivos vulnerables, para que ninguno se quede fuera
Taller 1	20	Título Preliminar	1 2	Añadir	Añadir las normas sobre accesibilidad	
Taller 1	21	Título Preliminar	2 p)	Añadir	Añadir letra p) Contribuir de manera efectiva al acceso a una vivienda digna accesible y a precios asequibles de las personas mayores, y/o con discapacidad, y/o en situación de dependencia, así como a personas en situación de vulnerabilidad económica y social	
Taller 1	22	Título Preliminar	2 b)	Añadir	Aclarar cómo se coordinan las políticas de vivienda con las urbanísticas. Igual debe ser objeto de desarrollo parlamentario.	
Taller 1	23	Título Preliminar	3 b)	Modificar	Cambiar la palabra "eliminar" por "reducir" porque siempre habrá trámites	
Taller 1	24	Título Preliminar	3 b)	Añadir	Concretar cuánto tiempo tiene que transcurrir para considerar un suelo ocioso	
Taller 1	25	Título Preliminar	3 d)	Añadir	Incluir otras formas de tenencia temporales y de agentes colectivos y viviendas colaborativas o cohousing	
Taller 1	26	Título Preliminar	3 h)	Modificar	Cambiar "acomodar" por "adaptar"	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	27	Título Preliminar	3 h)	Añadir	Especificar cómo se va a ejecutar la coordinación	
Taller 1	28	Título Preliminar	3 j)	Añadir	Añadir a después de atención a los jóvenes "a las personas mayores y/o con discapacidad y/o en situación de dependencia, así como a personas en situación de vulnerabilidad económica y social"	
Taller 1	29	Título Preliminar	3 j)	Añadir	"colectivos vulnerables como personas sin hogar, con el fin de erradicar el fenómeno del sinhogarismo"	
Taller 1	30	Título Preliminar	3 k)	Añadir	Establecer de manera prioritaria mecanismos de colaboración con las entidades del tercer sector tales como fundaciones y cooperativas para el desarrollo de objetivos sociales vinculados a la vivienda. Respecto a la iniciativa privada se establecerán también mecanismos de colaboración etcétera	
Taller 1	31	Título Preliminar	3 m)	Añadir	Incluir a los administradores de fincas	
Taller 1	32	Título Preliminar	3 m)	Añadir	Concretar los términos en que deben participar los diferentes actores que intervienen en materia de vivienda tales como la administración los promotores constructores técnicos administradores de fincas y agentes inmobiliarios	Se hacen varias aportaciones en la misma línea: Los administradores de fincas deben ser considerados agentes intervinientes perteneciendo al Foro de Vivienda de Aragón y reconocidos en la ley 12/2023 Derecho Vivienda, En cuyo preámbulo indica: "Por su particular relevancia en el ámbito de la vivienda se regulan determinados aspectos de la actividad de los administradores de fincas". Igualmente, en la disposición adicional se regula la figura del administrador como agente interviniente en materia de vivienda y sus funciones. Las competencias del administrador de fincas colegiado son: eficiencia energética, accesibilidad, seguridad digital, cooperación con la administración, cumplimiento de obligaciones fiscales, contacto y relación con los servicios sociales, control de la ocupación, prevención de conflictos, cumplimiento normativo viviendas de uso turístico.

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	33	Título Preliminar	3		Añadir	Introducir un nuevo artículo para el fomento de la rehabilitación: "Las Administraciones Públicas de Aragón fomentarán la rehabilitación de viviendas mediante actuaciones encaminadas a restaurar, consolidar, reponer, o ampliar los elementos constructivos y estructurales de las edificaciones, procesos de rehabilitación y mejora de eficiencia energética. Las Administraciones Públicas facilitarán información al ciudadano con servicios de apoyo y asesoría integral, mediante medios propios o a través de Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación. Se pondrán en marcha planes específicos para ello se realizará un esfuerzo para dotar económicamente estos programas"	
Taller 1	34	Título Preliminar	4	1	Quitar	Eliminar el coliving como emancipación juvenil	Desde los colectivos de jóvenes no se puede considerar el coliving como una alternativa de vivienda para jóvenes porque no es emancipatoria.
Taller 1	35	Título Preliminar	4	2	Añadir	Añadir letra f) Cohousing, vivienda colaborativa, covivienda o vivienda cooperativa en cesión de uso destinada a cualquier colectivo con afán de vivir en comunidad, en régimen de cesión de uso, en la que los usuarios disponen de espacios privativos y espacios comunes y cuya titularidad única pertenece a una entidad sin ánimo de lucro, participada por sus usuarios y cuya gestión es compartida.	
Taller 1	36	Título Preliminar	5		Añadir	Para proteger al consumidor ya sea comprador o arrendatario será necesario que la vivienda antes de su transmisión o alquiler obtenga el certificado técnico de garantía citado en el artículo 56. Se propone que posteriormente el Gobierno de Aragón regule, vía decreto, una norma para fijar los requisitos mínimos de habitabilidad y seguridad	Si no se cuenta con un documento fiable que atesore el estado y características de una vivienda, el comprador o arrendatario no puede saber, en muchos casos, si es o no una infravivienda. Otra voz plantea la necesidad de tener cuidado con la definición de infravivienda, por las consecuencias que eso puede tener en algunos casos.

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	37	Título Preliminar	6		Modificar	Se deberá establecer una definición clara en la que se especifiquen "indicios de no habitual" como padrón, suministros (agua y luz), correo y notificaciones. Se deberá establecer un procedimiento de declaración de vivienda desocupada en el que ciudadanos puedan alegar (procedimiento contradictorio).	Como ejemplo se puede ver el artículo 42 de la ley foral de vivienda de Navarra
Taller 1	38	Título Preliminar	6		Añadir	Nuevo artículo entre el 6 y el 7: Definir qué es zona tensionada (a la cual luego la ley hace referencia) adecuando a los tipos de municipios (Zaragoza, >3000 htes, <3000 htes) que la ley recoge y así cumplir con la ley estatal. Falta concretar.	
Taller 1	39	Título Preliminar	7		Añadir	Se debería recoger un capítulo específico de la ley sobre habitabilidad o bien mediante disposición adicional se anuncie un desarrollo posterior mediante decreto.	Falta normativa de habitabilidad propia de la Comunidad Autónoma
Taller 1	40	Título Preliminar	8		Añadir	Aclarar en qué consiste el ejercicio de autoridad	
Taller 1	41	Título Preliminar	8		Añadir	Definir planes, programas y proyectos	Se hace referencia a planes, programas y proyectos sin que se hayan definido estos conceptos
Taller 1	42	Título Preliminar	8	1. d)	Añadir	Los administradores de fincas debemos ser considerados Agentes transversales e intervinientes en materia de vivienda.	Es importante observar cómo anteriormente a esta ley desde el Colegio de administradores de fincas de Aragón se elaboraban convenios para colaborar con la administración pública, volviéndonos a ofrecer a ello.
Taller 1	43	Título Preliminar	8	2. d)	Añadir	Especificar cómo se ejecuta la tutela de la administración	
Taller 1	44	Título Preliminar	8	4.	Otro	Aclarar si las sociedades instrumentales solo podrán gestionar viviendas públicas	
Taller 1	45	Título Preliminar	8	4. f)	Modificar	Cambiar f) por e)	Hay un error en las letras, falta la e)
Taller 1	46	Título Primero, Capítulo I		general	Modificar	En el primer título figuran muchos conceptos jurídicos indeterminados que contribuyen a cierta inseguridad jurídica El ciudadano debe conocer quién y cómo. No se puede acudir a expresiones tales como "el organismo competente" o "se determinará" sin dar criterios objetivos de referencia.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	47	Título Primero, Capítulo I	10		Añadir	En este artículo y otros como el artículo 13 y el artículo 14 se hace referencia al acceso en alquiler o venta y sería bueno añadir cualquier otro título admitido en derecho.	Se olvida la cesión de uso.
Taller 1	48	Título Primero, Capítulo I	10	2.	Añadir	Añadir la palabra territorial: "planeamiento municipal O territorial"	
Taller 1	49	Título Primero, Capítulo II	11	2.	Otro	Aclarar si es potestativo incluir los espacios complementarios o espacios obligatorios	
Taller 1	50	Título Primero, Capítulo II	12	1.	Otro	Desarrollar por qué un solo régimen, cuál es el módulo y si ésto permitirá suficiente recorrido.	Desaparecen las viviendas de régimen general y régimen tasado. No especifica a qué módulo se va a ajustar esta modalidad. Disposición transitoria para ver cómo se van a regular todas las tipologías
Taller 1	51	Título Primero, Capítulo II	12	2.	Modificar	...quedando expresamente prohibido el uso de la totalidad de la vivienda para otros usos como actividades económicas segunda residencia o alojamiento turístico. Por:" en todo caso, siempre que se utilice como vivienda habitual, en una parte, sí podrán ejercerse el teletrabajo por cuenta propia o ajena, y en el medio rural otras actividades comerciales, artesanales, e industriales, en un área delimitada y con acceso independiente en caso de viviendas unifamiliares.	Los jóvenes deben ser destinatarios de vivienda protegida y puede ser frecuente que ejerzan teletrabajo. En los núcleos rurales la tipología predominante es vivienda unifamiliar y no hay locales comerciales para ejercer actividades económicas. Aceptar el uso del teletrabajo puede ser esencial para ofrecer vivienda protegida a jóvenes y nuevos pobladores.
Taller 1	52	Título Primero, Capítulo II	12	3.	Otro	Aclarar los plazos- Actualmente hay 12 meses de venta activa para desafectar 6 meses para vender las viviendas desde l p o y calificación definitiva queremos saber la causa justificada y qué ocurre con las viviendas adaptadas.	Especificar cuáles son las causas justificadas para que el plazo sea mayor a 6 meses. (otras voces piensan que no se pueden especificar las causas en la ley) Saber si afecta también a las viviendas adaptadas, que tienen un plazo de 12 meses. Se propone que el hecho de estar sin vender sea una causa justificada.
Taller 1	53	Título Primero, Capítulo II	12	3.	Modificar	Excluir las viviendas que no tuvieran interesados en adquirirlas sin necesidad de justificarlo.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	54	Título Primero, Capítulo II	12	4.	Otro	Aclarar a qué se refiere el módulo vigente, cuál es, si es el de la calificación.	Sería más justo que fuera el precio de venta de esa promoción o la tasación de la vivienda
Taller 1	55	Título Primero, Capítulo II	13	3.c)	Modificar	Parecería más sensato establecer plazos en función del tamaño de las promociones.	Son plazos asequibles, pero puede haber promociones que tarden más, y que debería ponerse, el plazo de finalización, en función del tamaño de la promoción. De qué manera la ley vigente se ve traspuesta por esta sobre los plazos de finalización
Taller 1	56	Título Primero, Capítulo II	13		Añadir	Añadir subapartado 4.: "Cuando en un suelo destinado a vivienda libre, el promotor decida voluntariamente la calificación del mismo para vivienda protegida, se permite la coexistencia en un único edificio, licencia y promoción de vivienda protegida con vivienda libre".	Incluir todas las tipologías que admita el derecho. Que se permitan promociones mixtas en suelos.
Taller 1	57	Título Primero, Capítulo II	14		Modificar	Posibilitar la adquisición en un arco de ingresos mayor tanto mínimos como máximos en especial en alquiler incluso eliminando límite inferior	Propuesta aportada por cinco participantes. Para las viviendas públicas la horquilla es entre 2,5 y 5 veces el ítem para las protegidas entre 3 y 6 veces este solapamiento no se entiende. No parece adecuado que se establezcan límites de ingresos especialmente por abajo. No se enciende reducir el abanico actualmente régimen general entre 1,5 y 4,5 y 3 y precio tasado entre 2 y 6,5 el IPREM en otras comunidades no hay mínimo. Entre 3 y 6 veces el ítem son 1800 - 3600€, el salario medio de jóvenes en Aragón es de 1420€. El IPREM no se actualiza desde 2022 y no se concreta si es bruto o neto (12 pagas, o 14). Se reduce el abanico por debajo y por arriba. Como mínimo debería dejarse como está. No se entiende que se recoja el mínimo de ingresos para acceder, porque en este capítulo, debería ser el banco quien regule si le da o no la hipoteca. El IPREM es estatal, por lo que debería hacerse referencia a un módulo adaptado a Aragón. Los límites del IPREM en toda la ley, se solapan.
Taller 1	58	Título Primero, Capítulo II	14		Quitar	Esta parte del texto " y no sean titulares en régimen de propiedad de otra vivienda adecuada a sus necesidades familiares, o que quepa considerar como infravivienda.", introduce un término jurídico indeterminado y queda al arbitrio de la administración. Habría que quitarlos.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	59	Título Primero, Capítulo II	15		Modificar	Dónde dice que el precio de venta no debería ser superior a 3,5 veces el IPREM creemos que debería vincularse al módulo ya que y el IPREM depende de presupuestos generales del Estado.	Ajustarse automáticamente al IPC de ese año o a un criterio objetivo, que sería lo que el mercado marque-
Taller 1	60	Título Primero, Capítulo II	15	1.	Modificar	Falta ajuste IPC, añadir como mínimo.	
Taller 1	61	Título Primero, Capítulo II	15	1.	Modificar	Queda indefinido, debería de concretarse cómo se hará. Mejor hacer una revisión automática al IPC y otro índice que no precise orden anual.	
Taller 1	62	Título Primero, Capítulo II	15	2.	Añadir	Necesidad de actualizar también rentas que no tengan fijado el valor de venta.	
Taller 1	63	Título Primero, Capítulo II	15	3.	Añadir	Añadir la explicación del concepto "desarrollos reglamentarios futuros" porque es demasiado ambiguo.	Vincularlo en vez de al IPREM a algo más autonómico como el módulo. (Esto podría ser aprobado por el Gobierno y no en la ley. Otras voces están más por que sí se apruebe en ley) El IPREM mensual del anual es muy diferente. Si se fija en el mensual, está limitando de una manera no adecuada. Si lo vinculas al módulo es más fácil jugar.
Taller 1	64	Título Primero, Capítulo II	15	4.	Otro	Aclarar la limitación del alquiler: mercado libre.	Las viviendas de alquiler no referenciadas a un valor de venta, que también tengan que actualizarse
Taller 1	65	Título Primero, Capítulo II	16		Modificar	Nos parece inadecuado que no se pueda comercializar las viviendas protegidas sin la calificación provisional sí asegurando las cantidades entregadas. Es imposible poner en marcha una cooperativa sin unas cotas previas.	La ley propone una declaración responsable con un plazo de 6 meses, pero no se sabe que modificaciones van a poder realizar. Hace referencia a la normativa vigente, pero la normativa debería concretar que se refiere a las condiciones técnicas de materia de vivienda protegida. Los técnicos de DGA exceden las competencias de la actual ley y revisan temas de urbanismo.
Taller 1	66	Título Primero, Capítulo II	16	3.	Modificar	Que la calificación provisional y definitiva se hagan por declaración responsable genera inseguridad jurídica. Se debería acotar la revisión por parte de subdirecciones provinciales	Si la admon no se pronuncia en 6 meses, ¿Estamos hablando de silencio positivo? Concretarlo, especificarlo. No especifica qué pasa si lo deniegan

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	67	Título Primero, Capítulo II	16 3.	Quitar	Eliminar la aportación del informe por técnico con declaración responsable. Todo está ya en proyecto.	
Taller 1	68	Título Primero, Capítulo II	16 3.	Añadir	Añadir cuál es la normativa: condiciones técnicas en materia de vivienda protegida, cuando dice los requisitos exigidos en normativa.	
Taller 1	69	Título Primero, Capítulo II	16 3.	Otro	Aclarar si se trata de silencio positivo.	
Taller 1	70	Título Primero, Capítulo II	16 4. f)		Se considera más carga burocrática y que no sirve para agilizar, ya que el informe incluirá el proyecto, proponemos eliminarlo.	Otras voces: no están de acuerdo con eliminarlo
Taller 1	71	Título Primero, Capítulo II	16 7.	Otro	Aclarar si cabe algún tipo de recurso.	
Taller 1	72	Título Primero, Capítulo II	16 7.	Otro	Actuar aclarar cuáles son las circunstancias cuando dice "apreciarse circunstancias".	
Taller 1	73	Título Primero, Capítulo II	17 2. d)	Añadir	Incluir intereses de demora en el reembolso de los beneficios obtenidos.	Actualmente pasados 30 años la vivienda se convierte en libre, ahora no queda claro si tras 15 años, se puede, pero ¿siempre deberán devolverse los beneficios, y deberán actualizarse?
Taller 1	74	Título Primero, Capítulo II	17 2. d)	Modificar	Redactar aclarando si hay que devolver siempre los beneficios y si se actualizan.	
Taller 1	75	Título Primero, Capítulo II	18	Otro	Aclarar el motivo de la elección de 50 viviendas en cualquier municipio.	Hacer una disposición transitoria del tema de reserva de suelos
Taller 1	76	Título Primero, Capítulo II	19	Otro	Revisar posible colisión de competencias con autonomía municipal al imponer un coeficiente máximo para aprovechamiento de suelos destinados a construcción de VPA.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	77	Título Primero, Capítulo II	20 2.	Añadir	Tras "... publicitará en su portal de transparencia", añadir: "así como en la web del departamento competente en materia de vivienda, a través de medios de comunicación y cualesquiera otros que pueda determinarse, y de manera accesible para las personas con discapacidad y en situación de vulnerabilidad".	
Taller 1	78	Título Primero, Capítulo II	20 2.	Modificar	Modificar cuando se dice promociones que hubieran obtenido la calificación provisional. La calificación provisional es una declaración responsable no se obtiene.	
Taller 1	79	Título Primero, Capítulo II	20 2.	Modificar	Liberar la adjudicación que podrá ser por el promotor entre quienes cumplan los criterios con transparencia y publicidad.	Si existiera un programa con garantías públicas para atender impagos se podría admitir la adjudicación por parte de la administración. Un listado tipo toc toc es poco operativo problemas para obtención de financiación para préstamo promotor.
Taller 1	80	Título Primero, Capítulo II	20 3.c)	Modificar	Cambiar mediante informe justificativo por informe social realizado por una trabajadora social.	Si la administración nos obliga a este procedimiento, nos obliga a hacer unos pasos que nos impiden comercializar una vivienda, pedimos que sea la propia administración la que ella diga quienes son los adjudicatarios. En el caso de impagados, que también sea la administración quien garantice los impagos.
Taller 1	81	Título Primero, Capítulo III	21 1.	Añadir	Añadir en "viviendas de titularidad pública de cualquiera de las administraciones ... o sector público".	Las viviendas pueden ser de una administración o de sus sociedades instrumentales, sin que el patrimonio o inmueble de estas últimas se encuentre en el inventario de bienes de la administración de la que proceden. De aquí que debe diferenciarse o incluirse el concepto de sector público, donde se integran las sociedades instrumentales.
Taller 1	82	Título Primero, Capítulo III	21 3.	Añadir	Añadir sector público cuando dice que las viviendas se integrarán en el parque público de la administración o sector público del que sea titular.	
Taller 1	83	Título Primero, Capítulo III	22 3.	Añadir	Incluir a los trabajadores de la construcción y otras circunstancias.	Mientras se resida en la vivienda, que se pueda trabajar. Que siempre se nombren otras: obras, actividad agrícola, otras, ... No están incluídos los temporeros, por ejemplo, u otras situaciones. Es una definición vaga.

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	84	Título Primero, Capítulo III	22 3.	Añadir	Además de citar la actividad turística como una actividad que genera empleo temporal e incrementa la demanda de vivienda, se citen, expresamente otras como la agrícola, la realización de formación profesional y universitaria y equivalentes.	También en artículo 46
Taller 1	85	Título Primero, Capítulo III	23	Otro	Discrepancia de esta norma con la oferta de concesión administrativa recientemente publicada por la DGA sobre suelos dotacionales en cuanto al concepto de vivienda pública.	
Taller 1	86	Título Primero, Capítulo III	23 1.	Añadir	Explicación sobre cómo se determina "según proceda" en relación a "la promoción podrá adjudicarse directamente o en concurrencia competitiva, según proceda"	
Taller 1	87	Título Primero, Capítulo III	23 3.	Añadir	Añadir la palabra "públicos" al final del párrafo.	
Taller 1	88	Título Primero, Capítulo III	24 3.	Añadir	Garantizar 10 años de ayuda mínima o mientras el arrendatario lo necesite.	No debería limitarse la ayuda por un plazo mínimo, sino mientras el titular del arrendamiento lo necesite.
Taller 1	89	Título Primero, Capítulo III	25 1.	Modificar	Revisión política de salarios.	2,5 - 5 veces IPREM son 1500 - 3000€. En Aragón, el salario medio de los jóvenes son 1420€
Taller 1	90	Título Primero, Capítulo III	25 1.	Modificar	Ampliar ingresos mínimos y máximos para facilitar el acceso.	Tal y como están los criterios de IPREM hay solapamiento entre horquillas
Taller 1	91	Título Primero, Capítulo III	25 1.	Modificar	Bajar el 2,5 del IPREM.	Se quedan fuera muchas personas con pensiones bajas.
Taller 1	92	Título Primero, Capítulo III	25	Añadir	Debe de figurar para dotar de seguridad jurídica, quien evalúa y con qué criterios lo que es una vivienda adecuada para las necesidades familiares o qué se puede considerar	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

						infravivienda. No puede ser un criterio subjetivo o aleatorio.	
Taller 1	93	Título Primero, Capítulo III	25	2.	Modificar	Después del 0,7 debería ir punto (.), no coma (,).	
Taller 1	94	Título Primero, Capítulo III	25		Añadir	Añadir un punto 4. "que los destinatarios de viviendas sociales de Aragón (art.39.1) tengan fácil acceso a una vivienda pública tras un periodo transitorio, para así disponer de un hogar estable y seguro.	
Taller 1	95	Título Primero, Capítulo III	26		Añadir	Especificar quién da el título habilitante, si lo da el Ayuntamiento o quién.	
Taller 1	96	Título Primero, Capítulo III	29	1.	Modificar	Se sugiere una redacción más clara: "Cuando se trate de viviendas públicas de Aragón, dado su carácter dotacional, no se computarán, a la hora de aplicar el apartado 1, letra a) del art.54 TRLVA, a la hora de aplicar los módulos de reserva.	
Taller 1	97	Título Primero, Capítulo III	30	2.	Añadir	Tras "... publicitará en su portal de transparencia", añadir: "así como en la web del departamento competente en materia de vivienda del GA, a través de medios de comunicación y cualesquiera otros que pueda determinarse, y de manera accesible para las personas mayores, con discapacidad y en situación de dependencia y vulnerabilidad".	
Taller 1	98	Título Primero, Capítulo III	30	2. e)	Añadir	Empadronado o declaración responsable del solicitante de que quiere empadronarse en el caso de nuevos pobladores en municipios menores de 3000 habitantes siempre que puedan acreditar que tienen trabajo en el	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

						entorno próximo o desarrollan una actividad profesional por cuenta propia.	
Taller 1	99	Título Primero, Capítulo III	30	3.a)	Añadir	Prioridad para los sectores específicos, añadir algunos, familias monoparentales, jóvenes menores de 35 años, discapacidad (obligación de reserva un 4%)	
Taller 1	100	Título Primero, Capítulo III	30	3.a) y b)	Otro	Aclarar: parece tratarse de un orden de prioridades distinto al establecido para las VPA sin encontrar justificación. Tampoco se plantea la posibilidad de algún recurso.	
Taller 1	101	Título Primero, Capítulo III	30	3. b)	Añadir	Prioridad para quienes estuvieran empadronados en el momento en que se publicita, al menos 6 meses antes en el municipio. Debe fijarse un plazo anterior del empadronamiento. Con esa redacción podría empadronarse el mismo día de la publicación.	
Taller 1	102	Título Primero, Capítulo III	30	3. b)	Añadir	Y para las personas que quieren empadronarse en municipios de menos de 3000 habitantes y tienen trabajo o ejercen una actividad por cuenta propia en el entorno.	
Taller 1	103	Título Primero, Capítulo III	30	3.	Añadir	Añadir un nuevo apartado e) Coordinación con entidades del tercer sector para el acceso a la vivienda de una unidad familiar o persona que lleva un adecuado proceso de inserción y que a través de la vivienda alcanzaría una plena inserción social.	
Taller 1	104	Título Primero, Capítulo IV	gen	eral	Otro	Revisión socio-política del concepto "alojamiento colectivo" para definir cómo se regulan los espacios comunes y si es una opción emancipatoria.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	105	Título Primero, Capítulo IV	31 1.	Añadir	Añadir que el espacio reservado a uso privativo de los usuarios pueda incluir también cocina.	
Taller 1	106	Título Primero, Capítulo IV	31 3.		Los usos compartidos deben fijarse en atención a las unidades de uso privativo, no en consideración a las superficies. Si las "unidades residenciales" son de 40 ó 50 metros cuadrados, no se puede prever otro 50% para usos y espacios comunes.	La traslación de la ley madrileña no puede hacerse en estos términos porque permite "unidades" de 10m2
Taller 1	107	Título Primero, Capítulo IV	31	Añadir	Añadir un punto 5. que incluya la definición de vivienda colaborativa, cohousing, co vivienda o vivienda cooperativa en cesión de uso (la definición la hemos aportado en el editor ciudadano)	
Taller 1	108	Título Primero, Capítulo IV	32	Otro	Aclarar si un Colegio Mayor será considerado vivienda.	
Taller 1	109	Título Primero, Capítulo IV	32 1.	Añadir	Considerar renta (en números adecuados) para acceder a esta vivienda.	
Taller 1	110	Título Primero, Capítulo IV	32 1.	Modificar	Añadir que este tipo de vivienda también se considera una modalidad de vivienda adecuada para personas mayores que viven solas o tienen algún grado de dependencia.	
Taller 1	111	Título Primero, Capítulo IV	32 2.	Añadir	Tras "vivienda temporal", añadir: "por personas mayores y/o con discapacidad y/o en situación de dependencia o cualesquiera..."	
Taller 1	112	Título Primero, Capítulo IV	32 4.	Otro	Aclarar: si los alojamientos colectivos no serán considerados viviendas si se utilizan en un plazo inferior a 6 meses, qué serán	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	113	Título Primero, Capítulo IV	32	4.	Añadir	Excepto en los casos de que los residentes sean trabajadores de actividades como la agricultura o el turismo que generan una demanda puntual pero recurrente de vivienda cada año; y también en los casos de trabajadores de proyectos de infraestructuras u obras temporales de envergadura.	
Taller 1	114	Título Primero, Capítulo IV	33	2.	Añadir	Para que puedan ser utilizados suelos terciarios o destinados a equipamientos sociales o asistenciales se exigirá informe técnico del ayuntamiento donde esté ubicado que justifique que el citado suelo ha mantenido su calificación durante, al menos 10 años y que la finalidad para la que fue calificado se encuentra cubierta en la zona o barrio de influencia.	
Taller 1	115	Título Primero, Capítulo IV	34	2.	Añadir	También cuando sean promovidos por iniciativa privada.	
Taller 1	116	Título Primero, Capítulo V	36	1.	Modificar	Redacción alternativa propuesta: "Tendrán la consideración de viviendas sociales de Aragón las de titularidad pública, del sector público, o propiedad de entidades del tercer sector, destinadas a uso en régimen de cesión temporal, a fin de atender situaciones de vulnerabilidad."	Hasta ahora, queda un colectivo de población que no encaja en ningún supuesto anterior, pero con la definición que ahora se da a la vivienda social, tampoco entran. Revisar el concepto de vivienda social, ampliándolo a situaciones no solo sobrevenidas. Cuando se habla de administración, sustituirlo por el de sector público, que es quien lleva las viviendas sociales Sin contraprestación económica, nos parece irreal y la temporalidad planteada, también es irreal. La vulnerabilidad no se remite ni a la normativa ya aprobada ni quien tiene que validar esa vulnerabilidad. La vivienda social queda totalmente restringida a grupos de especial vulnerabilidad, concretando algunos supuestos y dejando fuera las personas o que provengan de desahucios por falta de pago, etc, ... Que las viviendas no tengan contraprestación no es ejemplificativo para el resto

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

						de los ciudadanos. Tienen que tener un coste por pequeño que sea, no solo los gastos excluidos del contrato de arrendamiento.
Taller 1	117	Título Primero, Capítulo V	36 1.	Añadir	La ley debe incluir qué órgano o criterio de referencia se va a utilizar para determinar, con la debida seguridad, quién y por qué se califica o no la situación de especial vulnerabilidad y cada cuanto tiempo se revisa.	
Taller 1	118	Título Primero, Capítulo V	39 1.	Modificar	Hablar de personas o unidades de convivencia vulnerables, sin concretar de dónde proviene la vulnerabilidad.	
Taller 1	119	Título Primero, Capítulo V	40 2.	Añadir	Añadir explicación sobre qué gastos se consideran, si se incluyen o no los gastos de comunidad.	
Taller 1	120	Título Primero, Capítulo V	42 3.	Añadir	Deberían incluirse fotografías del interior y añadir la necesidad de inspección.	
Taller 1	121	Título Segundo	44 i)	Otro	Aclarar si en este apartado están incluidas las viviendas sociales, aunque no se mencionan.	
Taller 1	122	Título Segundo		Añadir	Nuevo artículo después del 48: "Fomento de la rehabilitación: Las administraciones públicas de Aragón en el ámbito de sus competencias respectivas, fomentarán la rehabilitación de viviendas mediante actuaciones encaminadas a restaurar, reparar o ampliar los elementos constructivos y estructurales de los edificios para lograr que sirvan a las necesidades de sus ocupantes sin detrimento de su valor arquitectónico, histórico o cultural, ... (se incorporará el texto completo del artículo en el editor ciudadano)	Dadas las características y antigüedad del parque edificatorio aragonés, es imprescindible tener políticas activas de rehabilitación para intentar tener un parque de viviendas seguro y habitable.
Taller 1	123	Título Segundo	50 1.	Quitar	El punto 1 debería ir en la Exposición de Motivos	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 1	124	Título Segundo	50	2. a)	Añadir	La disposición de los administradores de fincas colegiados a colaborar en el foro de la vivienda, observatorio de la vivienda y otros similares	
Taller 1	125	Título Segundo	50	2. c)	Añadir	Protocolos de colaboración en la que los administradores de fincas colegiados pueden colaborar en la gestión de viviendas sociales de Aragón, ya que el colegio de administradores de fincas es agente interviniente en materia de vivienda.	Dos aportaciones. Ya existen acuerdos puntuales y ya han colaborado en iniciativas parecidas.



Laboratorio de Aragón [Gobierno] Abierto.

Laboratorio de Aragón Gobierno Abierto (LAAAB)
Servicio de Participación Ciudadana e Innovación Social
Dirección General de Gobierno Abierto e Innovación Social
Departamento de Ciudadanía y Derechos Sociales
GOBIERNO DE ARAGÓN

Tel. 976 714 183

gobiernoabierto@aragon.es

[@LAAAB es](#) [@AragónAbierto](#)

<https://gobiernoabierto.aragon.es>

www.laaab.es (blog)

