

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

ACTA

Taller 3 presencial

24 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 3, de los 4 previstos en el proceso de participación ciudadana, llevado a cabo en Zaragoza el día 24 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

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

AGENDA
septiembre 2024

lun.	mar.	mié.	jue.	vie.	sáb.	dom.
26	27	28	29	30	31	1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	1	2	3	4	5	

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 **15 personas** participan en el taller 3 presencial:

N.º	Apellidos	Nombre	Entidad/Particular
1	Alonso Pérez	M ^a Teresa	UNIZAR
2	Arbe Serrano	Alicia	UCARAGÓN - Unión de Consumidores de Aragón
3	Arzubialde	Marta	COAT Huesca – Colegio Aparejadores y Arquitectos Técnicos Huesca

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

4	Avellanos Gracia	Fernando	COAARAGON – Colegio Arquitectos Aragón
5	Briceno Viviente	Antonia	BRIAL – Neurbe Promociones S.L.
6	Cereza Buil	Beatriz	Grupo LOBE
7	Crespo Jordán	Javier	REICAZ
8	De la Cruz	Lucio	COATZ – Colegio Oficial Arquitectos Técnicos Aragón
9	García Recio	Anabel	REAS Aragón – Red de Economía Alternativa y Solidaria de Aragón
10	Gimeno Rodas	Eloísa	CAFARAGON: Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón
11	López Felipe	Yolanda	ASEM Aragón - Asociación Aragonesa de Enfermedades Neuromusculares
12	Navarro Lomba	Constancio	Unión Vecinal Cesaraugusta
13	Pardiñas Ontín	Germán	CAFARAGON: Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón
14	Rodrigo Tajada	David	CAFARAGON: Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón
15	Sánchez Aísa	Alberto	ADOSO GESTIÓN - FACOVI 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 Secretaría 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 3 es realizar aportaciones y generar debate entre las personas participantes, sobre la segunda mitad del borrador de Anteproyecto de Ley: Título Tercero – Régimen de derechos y deberes en relación con la vivienda, Título Cuarto – Disposiciones relativas a agentes intervinientes en materia de vivienda y Título Quinto – Régimen de protección de la legalidad.

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, 25 de septiembre, o hasta el 29 de septiembre en el editor ciudadano.

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón



RESULTADOS

En este taller 3 se han realizado un total de **126 aportaciones**, distribuidas de la siguiente manera:

Apartado	Nº aport.
Título III	62
Título IV	27
Título V	37
Total aportaciones taller presencial 3	126

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, igual que lo hiciera en el taller 1, comparte que el actual borrador genera falta de seguridad jurídica e inconcreción por contener términos indefinidos y conceptos jurídicos indeterminados. Así como proponer trámites que no facilitan operar. Por ello, el grupo plantea al Gobierno de Aragón, una reelaboración completa del texto con una reflexión profunda, evitando una ley marco que requiera una excesiva reglamentación posterior, ya que la sensación es que se está trabajando sobre un borrador no muy fundamentado ni sólido. Se explica, por parte de la SGT que el texto lo ha redactado la Secretaría General Técnica de Fomento, encargado por el Consejero, pero que no ha sido redactado por el Servicio de Régimen Jurídico.
- También como aspecto general, se pone de manifiesto que la ley no hace referencia al género.
- Se vuelven a manifestar algunos de los temas ya tratados en el taller 1 como 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 propone la creación de un registro de Administradores de Fincas Colegiados, la obligación de que los Administradores de Fincas Colegiados deban hacer una hoja de encargo al igual que otros agentes intervinientes y su inclusión en la información mínima que deben dar.
- El abordaje y tratamiento de la ocupación de las viviendas recibe diversas aportaciones que no generan consenso en el grupo, derecho o no de percibir ayudas públicas, indemnizaciones en caso de ser propietario/a de una vivienda que es ocupada o en caso de impago de rentas, crear un registro de ocupas e insolventes y poder emitir certificados en ese caso, ...
- Otro de los temas que centra el debate es en relación al derecho de propiedad, sobre el que, según aportaciones realizadas en el taller, la Comunidad Autónoma de Aragón, no tiene competencia. La argumentación que se ofrece es que un derecho (como el de uso) forma parte de los contenidos, no de las obligaciones. La ley de vivienda, incorpora los derechos (usar, disfrutar y enajenar) y ahora, incorpora una obligación, la obligación de usar (a lo cual, según la opinión expresada, no se puede obligar). Aporta la información de que el Tribunal Constitucional tiene claro que eso es contenido de regulación del derecho esencial de la propiedad.
- Se plantea la necesidad de diferenciar el tratamiento y las exigencias planteadas entre arrendamiento y la compra-venta, así como diferenciar entre vivienda pública y vivienda privada, porque hay ámbitos en los que el GA no tiene competencia.
- Se pide valorar el libro del edificio existente como herramienta existente en el GA, con buenas cifras de uso y con una plataforma pionera que permitiría su implantación desde el primer día.
- Se propone revisar la graduación de las faltas, que se considera arbitraria.

ANEXO 1: Tabla de aportaciones Taller 3 presencial

TALLER 3 PRESENCIAL 24/09/2024							
ORIGEN	ID	TÍTULO / CAPÍTULO	Nº ART.	Nº SUB.	TIPO APORT.	APORTACIÓN	JUSTIFICACIÓN Y PUNTOS CLAVE DEL DEBATE
Taller 3	1	Título III	52	1	Añadir	Quizás se debería añadir la definición de residente. Se supone que se encuentra en alguna normativa ¿simplemente es estar empadronado?	
Taller 3	2	Título III	52	1	Modificar	... "que reúnan las condiciones TANTO DE HABITABILIDAD COMO DE ACCESIBILIDAD necesarias ..."	
Taller 3	3	Título III	52	2	Añadir	Dentro de los derechos individuales falta añadir que las viviendas se adecuen a su uso, tengan una calidad mínima (a definir), falta recoger conceptos como accesibilidad, sostenibilidad y uso eficiente de la energía, acceso a redes de información y telecomunicaciones.	
Taller 3	4	Título III	52	3	Quitar	Eliminar el apartado	Considerar como límite general de dichos costes el 30% de los ingresos de la unidad de convivencia da lugar a libre interpretación. Siendo interpretable que propietarios pequeños se tienen que acoger a dicha medida del 30% siendo una forma de topar precios en el mercado privado

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

							cuando es la labor de la administración pública y no labor de pequeños propietarios.
Taller 3	5	Título III	52	3	Quitar	Eliminar el apartado	Con esta norma se puede estar fijando el precio de la vivienda libre lo cual es incompatible con una economía de mercado. La fijación del precio al 30% en una ley puede significar que cuando alguien va a comprar una casa, no le pueden pedir más del 30% de su salario, pero de cuál, ¿del actual o dentro de 10 años que todavía seguirá pagándola? Solo en alquiler social existe el límite de la cantidad que se pide por el alquiler. Esto debería eliminarse.
Taller 3	6	Título III	52	4	Añadir	Establecimiento de ayudas a los demandantes de vivienda y REHABILITACIÓN.	Falta referencia a Planes y Programas de Rehabilitación
Taller 3	7	Título III	52	1	Añadir	"... u otras formas de uso temporal CON TÍTULO LEGAL que reúnan"	Se pide regular el problema de la ocupación ilegal.
Taller 3	8	Título III	52		Añadir	Nuevo apartado: Todos los propietarios de una vivienda digna y adecuada en alquiler u otras formas de uso temporal con título legal tendrán derecho a percibir una renta justa y adecuada.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	9	Título III	52		Añadir	Nuevo apartado: Todos los propietarios de una vivienda digna y adecuada que haya sido ocupada haciendo un uso de la misma careciendo de título legal tendrán derecho a recuperar el uso de la misma y a percibir una renta justa y adecuada por el tiempo que dure la ocupación.	
Taller 3	10	Título III	52	4	Añadir	... establecimiento de ayudas a los demandantes de vivienda y a los propietarios que hayan dejado de percibir rentas ante situaciones de insolvencia para atender económicamente las obligaciones legales o cuando la vivienda fuese ocupada haciendo un uso de la misma careciendo de título legal".	
Taller 3	11	Título III	53	1	Añadir	Que se introduzca en el derecho de propiedad y en el derecho de uso derivado de título legítimo.	No se ve qué problema hay en nombrar la propiedad. Hay más situaciones jurídicas de las que se pueden usar además del inquilino, para que no se deje una ventana abierta a ilegalidades...se debate si el ocupa puede tener "derecho de uso". Se propone "añadir" el derecho de propiedad.
Taller 3	12	Título III	53	2	Modificar	Sustituir "procurarán" en lugar de "deberán garantizar".	¿Quiere decirse que las administraciones están obligadas a disponer del suficiente número de viviendas que Por otra parte es indeterminado?
Taller 3	13	Título III	53	2	Modificar	Aclarar "sin solución de continuidad"	El estado de vulnerabilidad puede cambiar y la unidad familiar dejar de ser vulnerable, no dando argumentos para un aprovechamiento incorrecto de este vacío interpretativo.

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	14	Título III	53		Añadir	No hay mención alguna ni interpretable sobre la ocupación.	Hoy en día es un problema social que va en un aumento y es un claro atentado contra la seguridad al derecho de la propiedad privada provocando graves problemas de convivencia en los diferentes tipos de vecindario, en los cuales los administradores de fincas tenemos que intervenir sin herramientas concretas y objetivos para la resolución de estos problemas que, en la mayoría de las veces, causan graves problemas de convivencia y de salubridad en los diferentes vecindarios. Tenemos una clarísima ventana de oportunidad para legislar la situación y atajar un problema social en crecimiento.
Taller 3	15	Título III	53	2	Añadir	Deberán garantizar realojo digno y apropiado EN EL PLAZO DE UN MES para que puedan seguir disfrutando ...	
Taller 3	16	Título III	53	2	Añadir	Añadir tras el párrafo existente: "Todos los propietarios de una vivienda digna y adecuada en alquiler u otras formas de uso temporal, con título legal, aún en casos de insolvencia del arrendatario para atender las obligaciones económicas inherentes al derecho legal de uso tendrán derecho a percibir una renta justa y adecuada.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	17	Título III	53	3	Añadir	"No existirá LA obligación por parte de las ADMINISTRACIONES DE GARANTIZAR REALOJO DIGNO Y APROPIADO cuando el desalojo forzoso afectase a ocupantes que carecieran de título legal para ejercer el uso del hubieran sido expulsados. A fin de garantizar la efectividad de los derechos referidos en los puntos anteriores el Gobierno de Aragón impulsará los Planes y Programas contemplados en la presente ley, relativos a dar seguridad del derecho de vivienda tanto a los usuarios y propietarios con título legal como al establecimiento de ayudas a los demandantes de vivienda y a los propietarios que hayan dejado de percibir rentas ante situaciones de insolvencia para atender económicamente las obligaciones legales o cuando la vivienda fuese ocupada haciendo un uso de la misma careciendo de título legal.	
Taller 3	18	Título III	53	4	Añadir	El corte de suministros básicos tales como agua potable o energía sólo podrá hacerse efectivo mediante autorización judicial para ello salvo que la necesidad obedeciera a causas sobrevenidas que requieren de urgente actuación en tal sentido los propietarios que hayan soportado el coste de suministros básicos tales como agua potable o energía que hayan dejado de percibir los importes ante situaciones de insolvencia de los arrendatarios para atender económicamente las obligaciones legales o por la ocupación de la vivienda careciendo de título legal tendrán derecho a recuperar las mismas mediante ayudas del Gobierno de Aragón o por la condonación de las compañías comercializadoras de los suministros.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	19	Título III	54	1	Añadir	"... en venta, alquiler u otras formas de tenencia relativas a tipologías (...) alojamientos colectivos o viviendas colaborativas."	
Taller 3	20	Título III	54	2	Modificar	Posibilidad de habilitar una página web específica de vivienda en Aragón ya que la información de la web del Gobierno de Aragón está muy desagregada. Se pueden incorporar guías de lectura fácil, apartado de preguntas frecuentes, viviendas disponibles de promotores. En el portal de transparencia del Gobierno de Aragón contará con información de las viviendas con que cuenta el Gobierno de Aragón ¿con cuántas viviendas desocupadas de alquiler social cuenta la administración?	
Taller 3	21	Título III	54	2	Añadir	Después de "dicha información" añadir "así como una página en la web del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón, a través de medios de comunicación y cualesquiera otros que puedan determinarse, de manera que la información sea accesible para las personas mayores y/o con discapacidad y/o en situación de dependencia, así como en situación de vulnerabilidad".	Existen numerosas personas que, bien por su situación de edad, discapacidad, condición económica y social, no tienen acceso a las nuevas tecnologías, por lo que carecen de dicha información. La información que se facilita por el Gobierno de Aragón no puede limitarse a una web en el portal de transparencia. Gran parte de la ciudadanía desconoce que, además de la web del Gobierno de Aragón, existe la web del portal de transparencia. Añadir convenios con entidades privadas para esta labor de difusión (podrían ser los colegios.)

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	22	Título III	54		Añadir	Añadir punto 3: El gobierno podrá realizar convenios para establecer puntos de información y tramitación de ayudas a los ciudadanos como las oficinas de rehabilitación.	
Taller 3	23	Título III	54		Añadir	Añadir punto 3: A fin de dar cumplimiento a los derechos y seguridad de la vivienda el Gobierno de Aragón crea un registro de ocupantes que careciendo de título legal para ejercer el uso hubieran sido expulsados mediante desalojo forzoso. Punto 4: A fin de dar cumplimiento a los derechos y seguridad de la vivienda el Gobierno de Aragón crea un registro de arrendatarios que derivadas de situaciones de insolvencia hayan dejado de atender económicamente las obligaciones legales de atender el pago de las rentas. Punto 5: Los propietarios de viviendas antes de proceder a la firma de contratos de arrendamiento tendrán derecho de solicitar una certificación o información recogida en los registros de ocupantes que careciendo de título legal para ejercer el uso hubieran sido expulsados mediante desalojo forzoso o de arrendatarios que derivadas de situaciones de insolvencia hayan dejado de atender económicamente las obligaciones legales de atender al pago de las rentas.	<p>Crear un registro de ocupas e insolventes y poder emitir certificados, igual que se emiten, por ejemplo, certificados de penales. Se detecta que puede colisionar con la protección de datos. SE conversa: sería un registro no público, pero sí a solicitud del demandante, donde poder emitir un certificado.... De la misma manera que se solicita estar al corriente de pago con hacienda o, ... Qué herramientas se tendrían que determinar para poder salir de ese registro, para que no te etiqueten.</p> <p>Se propone como medida ante profesionales del impago y que no solo los propietarios tengan que hacerse un seguro. individuales, porque las personas pueden cambiar a lo largo de su vida.</p>
Taller 3	24	Título III	55		Quitar	Que la administración pueda controlar la abusividad de las cláusulas, sólo puede controlarlo el juez.	Se dice que la admón puede supervisar las cláusulas de esos contratos. Se debate si los notarios pueden revisar las cláusulas, y se determina que solo lo pueden hacer los

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

							jueces, Por tanto, la abusividad solo la puede revisar un juez.
Taller 3	25	Título III	55	c)	Añadir	Aclarar que es silencio positivo la falta de visado en plazo y que sirve acreditando la entrada de los contratos a visar	Aclarar si el silencio adtvo es positivo, sobre todo para que no sea necesaria otra declaración responsable. Varias aportaciones.
Taller 3	26	Título III	55	c)	Quitar	Si se trata de un positivo podría haber contratos ilegales susceptibles de impugnación o recurso. Según el apartado D podrían incluso ser elevados a escritura pública.	Hay una ley que regula el silencio negativo y positivo. Añadir que el silencio adtvo sea negativo.
Taller 3	27	Título III	55	c)	Quitar	Eliminar Sin más requisito que la declaración responsable del solicitante. Si pasa un mes desde la solicitud del visado del contrato: silencio administrativo.	
Taller 3	28	Título III	55	d)	Modificar	Error de forma, hay dos letras d). La última sustituir por e)	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	29	Título III	56	d)	Modificar	<p>Se proponen nueva redacción del apartado d) El certificado técnico de garantía, compuesto por la siguiente información : - Descripción de la vivienda y del edificio. -Información jurídica del inmueble e identificación catastral de la finca. -Acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes. -Antigüedad del edificio y en su caso de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo. Documentación si tiene en vigor la inspección técnica del edificio (ITE) o el informe de evaluación del edificio (IEE) y su resultado o el Libro del Edificio Existente y su resultado. - Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes. -Estado de la instalación eléctrica y sanitaria interiores. - Certificado de eficiencia energética de la vivienda. - Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio. Análisis de posibles riesgos que puedan afectar a la vivienda (Inundaciones, presencia de radón, etc). - Protección frente a la salud, presencia de materiales peligrosos y calidad del aire. - Valoración económica en su caso del potencial de mejora del Estado de conservación y de prestaciones de la vivienda. - Grado de protección del edificio y limitaciones urbanísticas. - En el caso de tratarse de vivienda protegida indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable. Este certificado técnico de garantía deberá ser suscrito por técnico facultativo competente se considera técnico facultativo competente a quien posea cualquiera de las titulaciones</p>	<p>A la hora de poner en venta o alquiler, se requiere un Certificado Técnico de Garantía. Es una evolución de la ley 12/23 y de lo que se está haciendo en otros países europeos. Se trata de darle la mejor información posible para que tenga el valor de mercado adecuado. Incluyen lo que debería contener el Certificado, entrando en contradicción con otras aportaciones que aparecen posteriormente que piden eliminar los metros de elementos comunes y reducir la documentación exigida. También proponen diferenciar dos niveles, uno para compraventa y otro para alquiler. Otras voces proponen incluir información sobre situaciones ilegales e impagos. Se plantea que no se puede establecer lo mismo para compra que para arrendamiento: contratación privada, contratación de consumo, alquiler. No se puede unificar. Necesidad de establecer dos categorías: (1) Lo que se le exige a una empresa que compra vende inmuebles y (2) lo que se exige a un particular que se muda y vende su piso. Cuando la relación es de consumo, no se puede dejar a la libre decisión del que compra la información. El constructor que vende el piso, tiene que informar de estas cosas y más. En las relaciones entre particulares, el GA no tiene competencia ninguna. Se propone revisar otros listados de normativa de otras autonomías.</p>
----------	----	------------	----	----	-----------	---	--

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

						<p>habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación residencial según lo establecido en la ley 38/1999 de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. e) Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda. f) Información sobre las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza y la cuota de participación fijada en el título de propiedad. g) Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, físico-técnico, o administrativo, relacionados con la misma.</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	30	Título III	56	d)	Añadir	Añadir detrás de Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda, dos puntos nuevos: - Información del registro del Gobierno de Aragón relativo a situaciones de ocupación sin título legal. - Información del registro del Gobierno de Aragón relativo a arrendatarios en situaciones de insolvencia previa.	
Taller 3	31	Título III	56	d)	Quitar	Eliminar "diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes"	Incluir información sobre situación ilegal e impagados.
Taller 3	32	Título III	56	d)	Modificar	En relación con las principales reformas o actuaciones realizadas, "las recogidas en el libro del edificio"	Si la Comunidad de propietarios no ha actualizado el libro del edificio (en caso de que exista) ¿cómo se va a cumplir?
Taller 3	33	Título III	56	d)	Quitar	Eliminar el punto sobre "condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio"	¿Dónde se recoge esta información en una vivienda anterior a CTE?
Taller 3	34	Título III	56	d)	Modificar	Debería simplificarse o reducir la documentación exigida.	Habría que diferenciar entre venta o alquiler. Y en cualquier caso el apartado "cualquier otra información" es una puerta abierta a caprichos del adquirente o arrendatario. Reducir el papeleo que se pide porque es excesivo, se convierte en un examen profundo, sobre todo el último apartado, porque es una puerta a la arbitrariedad.
Taller 3	35	Título III	56	d)	Añadir	Aclarar qué pasa si no se informa de todo lo que se establece.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	36	Título III	56	d)	Modificar	Concretar "las principales reformas", es un concepto indeterminado.	
Taller 3	37	Título III	57		Quitar	Eliminar todo el artículo.	<p>Es competencia estatal y contenido esencial del derecho de propiedad y sólo se alude al "deber" no a "las facultades".</p> <p>Está regulando el contenido del derecho de propiedad y la CA Aragón no tiene competencia para regular eso. Un derecho, son contenidos, no obligaciones. La Ley de vivienda incorpora los derechos: usar, disfrutar y enajenar. Ahora se incorpora la obligación de usar: su opinión es que "mi casa la uso si quiero".</p> <p>En esta ley se marca que se debe usar la casa quieras o no, porque se establece la obligación de usar.</p> <p>El tribunal constitucional, tiene muy claro porque esto es contenido de regulación del derecho esencial de la propiedad y las comunidades autónomas no pueden regular sobre ello, por lo que se opina que el artículo no debería estar.</p>
Taller 3	38	Título III	57		Añadir	Incluir a los administradores de fincas	<p>Este artículo habla sobre las obligaciones de los propietarios y los administradores de fincas consideran que es imposible controlar estas acciones sin contar con ellos.</p>

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	39	Título III	57	b)	Modificar	En lugar de exigir autorización administrativa debería bastar con una autorización de la comunidad.	Se supone que ninguna vivienda incluso libre podrá ubicar un despacho profesional a no ser que disponga de autorización administrativa, lo que puede acabar con muchísimos despachos profesionales en las poblaciones.
Taller 3	40	Título III	57		Añadir	Deberes y "DERECHOS" básicos de los propietarios y usuarios de viviendas	
Taller 3	41	Título III	57	a)	Añadir	Usar o destinar la vivienda a la actividad residencial que le es propia, LIBRE DE OCUPACIONES ILEGALES, de conformidad	
Taller 3	42	Título III	57	b)	Añadir	... que habilite tales usos alternativos Y CON LA AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	
Taller 3	43	Título III	57	c)	Añadir	Nuevo apartado: c) Los propietarios tendrán derecho al cobro de rentas ante situaciones de insolvencia para atender económicamente las obligaciones legales o cuando la vivienda fuese ocupada haciendo un uso de la misma careciendo de título legal.	
Taller 3	44	Título III	58	1	Quitar	Eliminar el apartado 58. 1	El concepto "prolongadamente desocupadas" es un concepto jurídico indeterminado. Además el derecho de propiedad está recogido en la Constitución Además el derecho de propiedad está recogido en la Constitución.

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	45	Título III	58	1	Modificar	Aclarar el término "prolongadamente desocupadas"	y cambiarlo por "más de 3 años", exonerando a las promotoras inmobiliarias de declarar la situación de desocupación mientras estén en venta (mínimo 4 años tras licencia de ocupación)
Taller 3	46	Título III	58	1	Modificar	Modificar según la tipología concreta de vivienda que se quiera vincular.	Alguna aportación solo pide la aclaración del plazo, mientras que otra propone cambiarlo por "más de 3 años", exonerando a las promotoras inmobiliarias de declarar la situación de desocupación mientras estén en venta (mínimo 4 años tras licencia de ocupación)
Taller 3	47	Título III	58	3	Quitar	Eliminar las multas coercitivas bianuales	Hay quien opina que poner multas a un propietario de una vivienda que no justifica porque se encuentra desocupada, a todas luces es un despropósito, teniendo en cuenta el derecho a la propiedad, recogido en la constitución, art.33. En el debate sorprende que estos artículos traslucen una ideología a priori diferente a la del gobierno actual.
Taller 3	48	Título III	59	2	Añadir	Añadir al final del apartado 2 "y siempre y cuando previamente sea autorizada por la Comunidad de propietarios. Se expedirá certificación de autorización o no de la comunidad por parte del administrador secretario".	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	49	Título III	59	3	Añadir	Añadir al final del apartado 3 y siempre y cuando previamente sea autorizada por la Comunidad de propietarios. Se expedirá certificado de autorización o no de la comunidad por parte del administrador secretario".	
Taller 3	50	Título III	59	3	Añadir	Añadir al final, después de "convivencia entre vecinos": "Los propietarios e inquilinos de viviendas protegidas deberán efectuar al Gobierno de Aragón la comunicación del ejercicio de la actividad profesional en la vivienda".	Sería conveniente diferenciar entre actividad económica y actividad profesional ya que en los artículos 12.2 y 22.2 se dispone que quedan expresamente prohibidos cualesquiera otros usos tales como actividades económicas, segunda residencia o alojamientos turísticos, Si se permite realizar actividad profesional en la vivienda protegida debería de estar en conocimiento del Gobierno de Aragón.
Taller 3	51	Título III	59	4	Modificar	Entendemos que este artículo respecto a la compra de una vivienda de VPA sólo aplicaría hasta que escriturarse la misma. Modificar en este sentido el artículo	Lo que propone el artículo ¿quiere decir que si una persona compra una vivienda protegida y después de vivir en ella, se casa y sus ingresos como nueva unidad de convivencia superan el índice vigente de ingresos máximos, debe renunciar a ella aunque lleve años viviendo en la misma? ¿o que si a los 10 años de vivir en ella heredan una casa deben renunciar a la misma? ¿ O que no pueden tener una segunda residencia en un pueblo?

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	52	Título III	59	5	Modificar	Aclarar lo de "Cualquier administración" y a quién se tiene que comunicar la intención de vender y si no se comunica aclarar la libertad de venta ¿ Durante cuánto tiempo tiene cualquier administración derecho de adjudicación preferente?	
Taller 3	53	Título III	60	completo	Modificar	Eliminar mención a informe de evaluación de edificios y decir "libro del edificio existente" 60. 1: Las edificaciones con tipología residencial deberán contar con libro del edificio existente. 60.2.El contenido será el del anexo 1 del RD 853/2021 o se regulará mediante anexo a la ley o decreto punto el libro del edificio existente se elaborará por encargo de la propiedad conjunto de propietarios Comunidad de propietarios o agrupación de éstas contemplará todos los locales y viviendas. 60.4: se deberá depositar en registro público creado al efecto por el Gobierno de Aragón. 60. 5: estará identificado con expresión de su referencia catastral. 60.6: deberá ser suscrito por técnico competente según definiciones de ley 38 / 1999 de ordenación de la edificación. Tendrá una vigencia de 10 años .	Sustituir la herramienta por el libro del edificio existente. El deber de esta herramienta, se arrastra desde 2018 y el GA es una de las pocas autonomías que no lo tiene. Hace referencia a la inspección técnica de edificios: se han hecho 13000 inspecciones pero informes, 700. Sin embargo, ya hay 2000 libros. Además Aragón tiene una plataforma pionera que permitiría implantar esto desde el primer día.

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	54	Título III	60	completo	Modificar	<p>60.1: Las edificaciones con tipología residencial deberán contar con un libro del edificio existente. 60.2: Los contenidos mínimos de ese documento serán los establecidos en el anexo 1 del Real decreto 853 barra 2021 por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación transformación y resiliencia. 60.3: Cuando esté vigente el informe de evaluación del edificio o la inspección técnica del edificio el libro del edificio existente se limitará a completar los aspectos no recogidos en dicho documento. 60.4: El libro del edificio existente realizado por encargo de la Comunidad de propietarios o por una agrupación de comunidades de propietarios deberá contemplar todos y cada 1 de los locales y viviendas del edificio o complejo inmobiliario. 60.5: El libro del edificio existente deberá ser depositado en el registro de edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón la incorporación se hará por los propietarios o comunidades de propietarios utilizando medios telemáticos en caso de que en el libro del edificio existente se recomiende la realización de obras de rehabilitación o reparación, el informe que acredite la realización de esas obras también deberá ser presentado en el registro, utilizando medios telemáticos. 60.6: El libro del edificio existente lo identificará con expresión de su referencia catastral. 60.7: Los sujetos obligados a realizar el libro del edificio existente serán los siguientes: a) los edificios de tipología residencial con una antigüedad superior a 25 años desde la fecha de finalización de las obras de nueva planta o de rehabilitación con</p>	<p>Modificar y añadir nuevos puntos</p>
----------	----	------------	----	----------	-----------	---	---

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

						<p>reestructuración general. b) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación accesibilidad universal o eficiencia energética. C) el resto de supuestos cuando la normativa municipal establezca especialidades de aplicación del citado informe en función de su ubicación, antigüedad, protección, tipología y uso predominante o cuando así lo determinen los servicios técnicos municipales por haber detectado deficiencias en el estado de conservación de un edificio. 60.8: El libro del edificio existente deberá renovarse desde su emisión o siguientes renovaciones con una periodicidad de 10 años. 60.9: El libro del edificio existente deberá ser suscrito por técnico facultativo competente. Se considera técnico facultativo competente a quien posea cualquiera de las titulaciones habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación residencial, según lo establecido en la ley 38 / 1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación.</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	55	Título III	60	completo	Modificar	<p>60.1: Programas de rehabilitación financiados por la administración de la Comunidad Autónoma. Bastará informe de evaluación o documento equivalente firmado en los últimos 10 años, salvo que tras su realización se hayan producido circunstancias que hayan afectado de forma relevante al estado del edificio . 60.2: Los contenidos mínimos de ese documento serán los establecidos en el artículo 260 del Decreto Legislativo 1 /2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón para la inspección periódica de edificaciones, a los que se sumarán los relativos a la accesibilidad universal de la edificación y sus dependencias y, específicamente, si el edificio es susceptible de realizar ajustes razonables que permitan cumplir los requisitos de accesibilidad y lo que se refiere al grado de eficiencia energética del edificio de conformidad con sus regulaciones específicas. 60.3: Cuando esté vigente la inspección periódica establecida en el artículo 260 del Decreto Legislativo 1 / 2014, El informe de evaluación del edificio se limitará a completar los aspectos no recogidos en dicho documento. 60.4: El informe de evaluación realizado por encargo de la Comunidad de propietarios o por una agrupación de comunidades de propietarios deberá contemplar todos y cada 1 de los locales y viviendas del edificio o complejo inmobiliario. 60.4: El informe de evaluación del edificio o el que sea producto de la inspección periódica de edificaciones, deberá ser depositado en el registro de edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón. La incorporación será por los</p>	Modificar y añadir nuevos puntos
----------	----	------------	----	----------	-----------	--	----------------------------------

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

						<p>propietarios o comunidades de propietarios utilizando medios telemáticos. En caso de que el informe o inspección se recomiende la realización de obras de rehabilitación o reparación, el informe que acredite la adecuada realización de esas obras también deberá ser presentado en el registro utilizando medios telemáticos. 60.5: El informe de evaluación del edificio lo identificará con expresión de su referencia catastral. 60.6: El informe de evaluación deberá ser suscrito por técnico facultativo competente. Se considera técnico facultativo competente a quien posea cualquiera de las titulaciones habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la ley 38/1999 de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. 60.7: Otros deberes de los propietarios de edificios serán los relativos a mantenimiento y conservación, a las obligaciones de participación en gastos de la comunidad, no realizar actividades molestas, nocivas o peligrosas, o consentir en su vivienda las obras necesarias para el funcionamiento del inmueble. Para velar por el cumplimiento de estos deberes los propietarios del edificio contratarán a un administrador de fincas que administre la finca.</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	56	Título III	60	4	Añadir	Por encargo de la comunidad a través de su presidente o administrador de fincas.	Este artículo es un apoyo más a la necesidad de incluir en la ley a los administradores de fincas
Taller 3	57	Título III	60	4	Modificar	Habla de un informe de evaluación realizado por el encargado de la comunidad. No se tiene en cuenta que son los administradores los que gestionan las comunidades y no ningún encargado. Sería conveniente modificarlo o explicar quiénes son los encargados de realizar el libro del edificio, cada cuánto debe renovarse y por quien debe ser suscrito.	
Taller 3	58	Título III	60	6	Añadir	En la cuarta línea cuando habla de obras de edificación, añadir "residencial", de acuerdo a la ley de ordenación de la edificación. Al tratarse de la ley de vivienda debe quedar patente el ámbito residencial	
Taller 3	59	Título III	61	1	Quitar	Eliminar plazo máximo de 10 años desde que se reúne condición de solar.	Las condiciones del mercado, crisis inmobiliaria, construcción, materiales, pueden condicionar este plazo máximo
Taller 3	60	Título III	61	2	Modificar	La adquisición forzosa de los suelos que en 10 años no hayan impulsado la construcción de viviendas protegidas a un precio oficial es una expropiación. Además se dice "podrá", lo que puede dar lugar a arbitrariedad.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	61	Título III	61	todo	Modificar	Modificar como la TR ley urbanismo.	1. El deber de edificar ya está regulado en el artículo 217 y siguientes de la TR ley urbanismo y esto puede llevar a confusión en cuanto a plazos y consecuencias de su incumplimiento. 2. La consecuencia está regulada en el artículo 19 TR ley de urbanismo y pasa por la expropiación o ejecución por sustitución, pero nunca por predeterminar un valor del suelo del 10% por debajo del residual de mercado.
Taller 3	62	Título III	61	todo	Quitar	Posibilidad de ampliar precio en caso de inexistencia de demanda o escasa demanda. Eliminar el punto dos o al menos la sanción pecuniaria sea para el 20%.	
Taller 3	63	Título IV		en general	Modificar	Los agentes intervinientes en el proceso son los que marca la LOE.	Duplicidad de información.
Taller 3	64	Título IV	63		Añadir	d) Administradores de fincas	Cuatro aportaciones iguales. Consideramos que somos importantes como agentes intervinientes.
Taller 3	65	Título IV	63		Añadir	d) Administradores de fincas. e) Técnicos de la edificación	Dos aportaciones iguales. Son los únicos agentes que faltan de citar y son muy importantes en la vida y uso de las viviendas también construcción y mantenimiento.
Taller 3	66	Título IV	63		Añadir	Incluir a otros agentes de la edificación que señala la LOE como el proyectista o el director de la obra o el director de la ejecución de la obra	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	67	Título IV	63		Añadir	Incluir a agentes del proceso edificatorio como los técnicos según atribuciones de la ley 38/1999 de ordenación de la edificación, urbanistas. Faltan los administradores de fincas con las funciones recogidas en su ley reguladora. Falta mención al Foro de la vivienda de Aragón como foro representativo de todos los agentes implicados en la vivienda.	
Taller 3	68	Título IV	64	2.b)	Añadir	Nombramiento de la dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.	De acuerdo a la ley de ordenación de la edificación establece la obligatoriedad de este nombramiento y así debería constar en la ley de vivienda.
Taller 3	69	Título IV	64	2.e)	Modificar	Modificar el artículo en línea con la LOE.	Regular de una manera diferente a la LOE los avales de cantidades a cuenta provocará problemas prácticos con entidades bancarias o aseguradoras domiciliadas fuera de Aragón que quieran trabajar aquí . Adicionalmente la fijación de responsabilidad por incumplimiento de plazo por cualquier razón dados los plazos actuales de E-distribución en Aragón para realizar las conexiones de red, complicará la obtención de los avales o la necesidad de ampliar los plazos de entrega 1 año más de lo previsto como hacen promotores de Madrid en Zaragoza.

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	70	Título IV	64 bis (nuevo)		Añadir	Añadir nuevo artículo después del artículo 64: Los técnicos de la edificación: son los técnicos titulados recogidos en la ley 38 / 1999, de ordenación de la edificación, en función de sus respectivas titulaciones y atribuciones. Son responsables en función de su titulación y especialidad de la redacción de proyectos, la dirección de la obra, la dirección de ejecución de la obra, la coordinación de seguridad y salud, la redacción del libro del edificio existente, la emisión de informes, tasaciones, certificados y otros documentos relacionados con la construcción, el uso, el mantenimiento, la rehabilitación y la de los edificios residenciales en todas sus formas. 2.las funciones y responsabilidades de estos técnicos serán las reflejadas en la ley 38/ 1999 y el código técnico de la edificación.	
Taller 3	71	Título IV	65	k)	Añadir	O normativa vigente que resulte de aplicación	
Taller 3	72	Título IV	65 bis (nuevo)		Añadir	Añadir nuevo artículo después del 65: los administradores de fincas: 1. A efectos de la presente ley son administradores de fincas las personas físicas o jurídicas que asumen contractualmente con las comunidades de propietarios para ejercer su administración y representación de cara a las obligaciones legales de los mandatos de la Ley de Propiedad horizontal 2. Son obligaciones de los administradores de fincas: a)	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	73	Título IV	66	dos nuevos apartados	Añadir	4. A los efectos de la presente ley y de la actividad que regula como son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas. 5. Los administradores de fincas para ejercer su actividad deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que le sean exigibles	
----------	----	-----------	----	----------------------	--------	--	--

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	74	Título IV	66 bis (nuevo)		Añadir	Añadir nuevo artículo después del 66: los administradores de fincas: 1. A los efectos de la presente ley y de las actividades que regula son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas. 2. Los administradores de fincas, para ejercer su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que le sean exigibles. 3. los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesional, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por las comunidades autónomas y en esta ley. 4. Para garantizar los derechos de los consumidores los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil pudiendo hacerlo directa o colectivamente.	Así está recogido en la disposición adicional sexta ley 12 b/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.
Taller 3	75	Título IV	67	1.	Añadir	Después de "se crea el registro de agentes de intermediación inmobiliaria" añadir " el registro de administradores de fincas de Aragón". Al final del párrafo, después de" en el que se inscriban los agentes" añadir "y los administradores".	
Taller 3	76	Título IV	67	3.	Añadir	Al final, después de agentes, añadir y administradores inscritos.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	77	Título IV	67 bis (nuevo)		Añadir	Añadir nuevo artículo después de 67: registro de administradores de fincas de la Comunidad Autónoma de Aragón: 1. con el fin de promover la transparencia en el sector de la vivienda, garantizar la protección de Consumidores y Usuarios, el gobierno y conservación de los bienes, el asesoramiento en las cuestiones relativas a los bienes inmuebles, y muy específicamente en la gestión de comunidades de propietarios en régimen de Propiedad Horizontal, se crea el registro de administradores de fincas de la Comunidad Autónoma de Aragón. Como registro administrativo adscrito al departamento competente en materia de vivienda en el que se inscribirán los agentes que operen en la Comunidad Autónoma de Aragón. 2. La inscripción tiene vigencia indefinida salvo que concurra una circunstancia que dé lugar a su cancelación. 3. El departamento competente en materia de vivienda efectuará las comprobaciones que considere necesarias relativas a la veracidad de los datos y al cumplimiento de lo relativo a las garantías y seguros precisos para el ejercicio de la actividad por los agentes inscritos.	
Taller 3	78	Título IV	68	1	Añadir	"Y los administradores de fincas colegiados en el desarrollo de su actividad profesional en Aragón "	
Taller 3	79	Título IV	68	2	Añadir	después de los agentes de intermediación, añadir "y los administradores de fincas colegiados".	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	80	Título IV	69	2. e)	Modificar	Se propone la siguiente redacción alternativa: "la información mínima exigible sobre las características esenciales de la vivienda y el edificio incluido, el certificado técnico de garantía y cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada."	
Taller 3	81	Título IV	69	2. f)	Añadir	Después de "podiera tener la vivienda" añadir "una vez verificada dicha información podrán publicitar y comercializar la vivienda y se facilitará la documentación justificativa al posible comprador o arrendatario".	En numerosas ocasiones el comprador o el inquilino se encuentran con trabas y problemas como cargas, falta de actualización de inscripción en el registro de la propiedad, o falta por realizar trámites respecto a la titularidad del inmueble, aceptación de herencias, ... implicando molestias y demás, ya que no se había facilitado la información real de la finca
Taller 3	82	Título IV	69	2. f)	Añadir	Certificado respecto del Estado de deudas con la comunidad expedido por el administrador o secretario	
Taller 3	83	Título IV	69	3	Otro	Aclaración ¿se ha definido en la ley las zonas de mercado residencial tensionado?	
Taller 3	84	Título IV	69	3	Añadir	Hace referencia a mercado residencial tensionado, pero no se ha encontrado más preferencia en toda la ley por lo que falta su definición.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	85	Título IV	69		Añadir	Añadir punto 4. los administradores de fincas colegiados de la Comunidad Autónoma de Aragón no pueden percibir cantidades ni hacer oferta ni publicidad por la gestión de inmuebles de terceros si no han *** antes una hoja de encargo con quienes les encomiendan la transacción.	
Taller 3	86	Título IV	69		Añadir	Añadir punto 5. En la hoja de encargo de los administradores de fincas colegiados constarán los siguientes datos: a) la identidad del administrador de fincas colegiado y el número de inscripción en el registro. b) la identidad de la Comunidad de propietarios objeto de gestión y administración y en su caso de sus representantes. c) el plazo de duración de la encomienda. d) las condiciones económicas de la administración: precio total y conceptos incluidos. e) la designación de las acciones o actividades encargadas.	
Taller 3	87	Título IV	70	1	Añadir	Después de agentes de intermediación inmobiliaria añadir administradores de fincas colegiados.	
Taller 3	88	Título IV	70	2	Añadir	Falta norma reglamentaria para regular el registro	Si entra en vigor la ley de vivienda, pero falta esta norma, ¿cómo se va a regular? ¿se publicará en paralelo a la ley.?

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	89	Título IV	70 bis (nuevo)		Añadir	Añadir nuevo artículo después del 70: naturaleza jurídica y adscripción del registro de administradores de fincas: 1. El registro de administradores de fincas de la Comunidad Autónoma de Aragón es un registro administrativo gratuito y de carácter obligatorio. Se adscribe al departamento competente en materia de vivienda. 2. mediante norma reglamentaria, el Gobierno de Aragón regulará el procedimiento para la inscripción en este registro, así como para la modificación y cancelación de sus asientos.	
Taller 3	90	Título V	general		Modificar	Debería separarse lo que es vivienda pública de vivienda privada. Sería un título quinto para vivienda pública y luego un título sexto (vivienda privada)	Se genera debate en torno al fomento que hace la ley de aspectos como: la propiedad y el derecho de uso. Hay voces que plantean que: La mayoría de los ciudadanos somos propietarios de nuestra vivienda y eso es un colchón de protección social. La aspiración del gobierno debería de ser que se siguiera fomentando la propiedad. Y en esta ley, solo se habla del derecho de uso y no de propiedad. Otras voces plantean la necesidad de no incidir tanto en ello.
Taller 3	91	Título V Capítulo I	general				Así tal cual el título, parece general, pero luego el articulado, parece específico de alquiler social
Taller 3	92	Título V Capítulo I	71	1	Añadir	Al comienzo, tras "los municipios" añadir "de más de 10000 habitantes"	En los pueblos pequeños no se puede poner la responsabilidad sancionadora en la alcaldía porque en muchas ocasiones no la va a ejercer

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	93	Título V Capítulo I	71	1	Añadir	Debe añadirse cuál o con qué referencia a qué es el ámbito de competencia de la inspección para evitar conflictos de competencia o arbitrariedades	
Taller 3	94	Título V Capítulo I	72	2	Añadir	Debe hacer referencia también a los pisos vacíos o alquilados incluir que se entregará copia de acta al interesado	
Taller 3	95	Título V Capítulo I	72	3	Añadir	Añadir quién decide qué es "debida" la justificación	Si no genera inseguridad
Taller 3	96	Título V Capítulo I	72	3	Añadir	Añadir letra c) debe señalarse plazo de preaviso suficiente como para poder cumplir	Si no genera inseguridad
Taller 3	97	Título V Capítulo I	73	2	Añadir	Incluirse que constará la firma del inspeccionado o la acreditación de su negativa a firmar	
Taller 3	98	Título V Capítulo I	75	1. b)	Modificar	Aclarar a qué se refiere situación de riesgo, si se refiere a riesgo inminente o a qué.	habría que remitirse a los conceptos de ruina recogidos en el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón. se debería definir o especificar para que no sea un concepto jurídico indeterminado
	99	Título V Capítulo II					Voces del debate en torno a este capítulo II: Es una ley muy intervencionista y no debería serlo. Desincentiva a que se quiera tener un suelo de VPA, en lugar de incentivar las viviendas protegidas, las desincentiva.

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	100	Título V Capítulo II	76	2	Añadir	Deben precisarse esas responsabilidades para evitar arbitrariedad y debe incluirse la denegación de licencia para ejercer la actividad durante un plazo	
Taller 3	101	Título V Capítulo II	76	3	Añadir	DD indicarse aunque sea genéricamente qué o cuáles son esas responsabilidades	
Taller 3	102	Título V Capítulo II	76	5	Modificar	En vez de precio calculado conforme al método residual vincularlo a un porcentaje del precio máximo de la promoción y/o módulo vigente.	Si no el dato de coste es poco concreto porque varía en función de la sociedad de tasación elegida.
Taller 3	103	Título V Capítulo II	76	5	Otro	Aclaración se desprende que se limita el precio del suelo con independencia de su ubicación. Puede limitarse la calificación del suelo para vivienda protegida	
Taller 3	104	Título V Capítulo II	76	5	Otro	Aclaración dado que en una promoción normal primero se compra el suelo coma luego se hace el proyecto básico y luego se pide la calificación provisional y entre un momento y otro pasan meses o años ¿cómo se puede poner en práctica este precepto?	
Taller 3	105	Título V Capítulo II	76	5	Añadir	Indicar órgano competente para fijar método residual, el precio máximo, los valores de mercado, de forma que el ciudadano pueda comprobarlo.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	106	Título V Capítulo III	78	b)	Añadir	Indicar por quién	
Taller 3	107	Título V Capítulo III	78	i)	Modificar	La multa es muy leve para la recompensa que obtiene el infractor igual que en la g)	
Taller 3	108	Título V Capítulo III	78	f)	Modificar	Sustituir comercialización por firma de contratos	Lo que se entiende por comercialización es poco concreto ¿es la reserva firmada? ¿Es el contrato? Impide vender sobre plano si no tienes calificación provisional. Hoy en día muchos productos se definen por la demanda. De esta forma, habría que hacer mucho más trámite y no podrías vender las modificaciones hasta tener una nueva licencia actualizada. Esto no va ayudar a sacar viviendas al mercado
Taller 3	109	Título V Capítulo III	78	f)	Quitar	Suprimir el apartado f)	Porque no puede prohibirse la comercialización de las viviendas antes de licencia, máxime si se da garantía de devolución de cualquier cantidad como indica esta ley. El artículo haría inviable el desarrollo de promociones en régimen de cooperativa, ya que para tener licencia de obra has de haber comprado el suelo, hecho el proyecto ¿cómo va a hacer eso una cooperativa que no puede captar socios para esa promoción?

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	110	Título V Capítulo III	79 - 80		Añadir	Añadir en el artículo 70 y 9 o artículo 80: "reformular el interior de la vivienda durante el plazo de 10 años desde la adquisición, no pudiendo reformar integralmente cocina, baño, suelo, puertas, sin que medie una causa justificada, deberá ser notificada al departamento competente en materia de vivienda."	Se trata de evitar que los adquirentes de viviendas protegidas tras la adquisición de la vivienda o en los meses posteriores reforme integralmente cocina, baño, suelos, puertas, convirtiendo muchas viviendas protegidas en viviendas suntuosas. Dichas situaciones se han producido en nuevas VPA de la ciudad, en las que el adquirente ha realizado estas obras a costos elevados cuando han adquirido VPA y han percibido ayudas públicas, préstamos subsidiarios etcétera.
Taller 3	111	Título V Capítulo III	79	j)	Quitar	Pasar al artículo 78 el 79 punto j para que pase a ser infracción leve	
Taller 3	112	Título V Capítulo III	79	a)	Añadir	contemplar teletrabajo	
Taller 3	113	Título V Capítulo III	79	b)	Añadir	Indicar quién determina ese deber.	
Taller 3	114	Título V Capítulo III	79	g)	Añadir	Añadir el subarriendo dentro de la sanción g)	
Taller 3	115	Título V Capítulo III	79	l)	Añadir	Añadir apartado l) No haber realizado o actualizado a los preceptivos 10 años el libro del edificio existente.	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	116	Título V Capítulo III	80	d)	Quitar	Eliminar el apartado d)	No puede prohibirse la venta de v c a en contrato privado hasta la calificación definitiva porque de lo contrario en una obra en construcción ¿qué contrato firmarían los potenciales compradores?
Taller 3	117	Título V Capítulo III	80	d)	Modificar	Cambiar contratos de venta por "escrituras" y en compromisos previos incluir aclaración (contrato privado de compraventa o reservas firmada)	
Taller 3	118	Título V Capítulo III	80	d)	Añadir	Aclarar que los contratos de compraventa se pueden formalizar antes de obtener la calificación definitiva y sancionar si no se ha obtenido la calificación provisional.	
Taller 3	119	Título V Capítulo III	80	f)	Quitar	El apartado f pasarlo al artículo 78 ó 79	
Taller 3	120	Título V Capítulo III	81	6.c)	Añadir	Infracciones a la presente ley.	Se supone que se refiere a infracciones de la ley exclusivamente y no sobre cualquier otra legislación.
Taller 3	121	Título V Capítulo III	81	8.a)	Añadir	incluir quién gradúa ese conocimiento o sino eliminarlo, porque ya se valorará en el expediente.	
Taller 3	122	Título V Capítulo III	disp. dero		Añadir	Concretar qué órdenes o decretos quedan derogados al decir "disposiciones de igual o inferior rango"	Falta concreción y genera inseguridad jurídica.

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

			gato ria				
Taller 3	123	Título V Capítulo III	disp. dero gato ria		Otro	Considerar las disposiciones derogatorias muy importantes y tener en cuenta la justificación que sigue:	Con esta ley de vivienda en su artículo 6, por el tiempo que debe tener la vivienda para que se considere desocupada, sería superior a 3 años de forma continuada. Afecta por tanto a varias leyes: - Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre, del GA, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda: afecta al artículo 13. Concepto de vivienda desocupada, donde se indica "durante seis meses consecutivos" como plazo para considerarse. Y - 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 CAA: afecta al artículo 26. Concepto de vivienda desocupada, donde se indica el mismo plazo.
Taller 3	124	Título V Capítulo III	disp. trans itori a		Añadir	Añadir disposiciones transitorias para aquellos expedientes iniciados con la legislación anterior	

Proceso participativo Anteproyecto Ley Vivienda Aragón

Taller 3	125	Título V Capítulo III	disp. adici onal		Añadir	Añadir disposición adicional. Referencias de género. Proponiéndose dos propuestas de redacción: "La utilización de sustantivos de género gramatical determinado en referencia a cualquier sujeto, cargo o puesto de trabajo debe entenderse realizada por economía de expresión y como referencia genérica tanto para hombres como para mujeres con estricta igualdad a todos los efectos". O: "Las menciones genéricas en masculino que puedan aparecer en este Decreto, se entenderán igualmente referidas a su correspondiente femenino"	
Taller 3	126	Título V Capítulo III	disp. adici onal		Añadir	Añadir disposición adicional. El calendario de implantación del libro del edificio existente en los edificios que tengan una antigüedad superior a 25 años será la siguiente: Los edificios construidos antes de 1950 deberán contar con el libro del edificio existente antes del 31 de diciembre de 2026. Los edificios construidos o que cuenten con una rehabilitación integral entre los años 1950 y 1976, deberán contar con el libro del edificio existente antes del 31 de diciembre de 2027. Los edificios construidos o que cuenten con una rehabilitación integral a partir del año 1976, deberán contar con el libro del edificio existente antes de 31 de diciembre de 2028. A partir de la primera elaboración del libro del edificio existente, este deberá ser renovado cada 10 años a contar desde la fecha más antigua, entre la fecha de su elaboración o de la fecha máxima que le debería haber correspondido.	



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)