



Proceso participativo para la elaboración del **ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ARAGÓN**

INFORME DE LA CUARTA SESIÓN DE DEBATE

(Zaragoza 2: Vivienda de Protección Oficial)

Zaragoza, 26 de marzo de 2018



#LeyViviendaAragon



Índice

1.	Introducción	1
2.	Organización.....	2
3.	Resultados de la sesión	5
3.1.	Referencias de carácter general.....	5
3.2.	Aportaciones al Título VII. REGIMEN GENERAL DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ARAGÓN	6
4.	Evaluación de la sesión	12

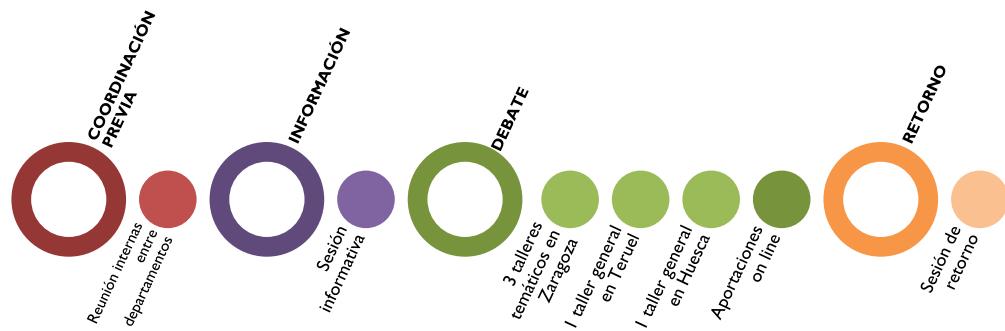
1. Introducción

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón se ha redactado con el fin de establecer el marco normativo y los principios que han de regir la actuación de los poderes públicos de Aragón para hacer efectivo el derecho de todos los ciudadanos al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, y fortalecer la función social de la vivienda con especial atención a los sectores de población más vulnerables.

Además, se espera poder aglutinar en una sola norma toda la legislación vigente que incluye normas estatales, algunas de ellas preconstitucionales todavía vigentes, y normas que ha ido aprobando a lo largo de los años la Comunidad Autónoma de Aragón.

El Anteproyecto de Ley ha sido redactado por un equipo interdisciplinar de profesionales coordinado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, pero se considera que el texto inicial puede enriquecerse con las aportaciones de la ciudadanía en base a un proceso participativo.

En base a estas premisas, se diseñó un proceso participativo que sigue el siguiente esquema:



2. Organización

FICHA TÉCNICA DEL PROCESO PARTICIPATIVO

INFORMACIÓN GENERAL	Promotor	Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda.
	Proceso participativo	Departamento de Ciudadanía y Derechos Sociales Dirección General de Participación Ciudadana, Transparencia, Cooperación y Voluntariado
	Objetivos	<ul style="list-style-type: none">Debatir y recoger propuestas de mejora al texto propuesto como borrador del anteproyecto de Ley.Generar un espacio de encuentro entre personas y colectivos implicados, estableciendo redes que faciliten el trabajo futuro.
	Sesiones	12 de marzo, Zaragoza. Sesión informativa con retransmisión en directo.
		19 de marzo, Zaragoza: Arquitectura, rehabilitación y calidad de la edificación. 20 de marzo, Teruel: Revisión completa del texto. 23 de marzo, Huesca: Revisión completa del texto. 26 de marzo, Zaragoza: Vivienda protegida. 28 de marzo, Zaragoza: Derecho a la vivienda. 2 de abril, Zaragoza: Técnicos de la administración.
		Fecha por determinar. Zaragoza: Sesión de retorno con retransmisión en directo.

FICHA TÉCNICA DE LA SESIÓN DE TRABAJO

ORGANIZACIÓN DEL TALLER	Fecha	26 de marzo de 2018
	Horario	10h 20h
	Lugar	Sala Bayeu, edificio Pignatelli. Zaragoza
	Participantes convocados	<ul style="list-style-type: none"> - Integrantes del Foro de la Vivienda de Aragón. - Entidades, colectivos y personas relacionadas con el sector. - Ciudadanía en general.
	Forma de convocatoria	Correo electrónico y difusión web.
	Asistentes	17
	Asistencia técnica	Inteligencia Colectiva

OBJETIVOS Y METODOLOGÍA	Objetivos de la sesión	<ul style="list-style-type: none"> - Debatir y recoger propuestas de mejora al texto propuesto como borrador del anteproyecto de Ley. - Generar un espacio de encuentro entre personas y colectivos implicados, estableciendo redes que faciliten el trabajo futuro.
	Programa	<ul style="list-style-type: none"> - Bienvenida y presentación de los asistentes. - Identificación de puntos de mejora para los artículos asignados a esta sesión.

ORGANIZACIÓN	María Teresa	Andreu Losantos	Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
	Yolanda	Hortas Franco	Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
	Diego	Chueca Gimeno	Inteligencia Colectiva, asistencia técnica a la Dirección General de Participación Ciudadana, Transparencia, Cooperación y Voluntariado
	Ignacio	Falcón Eito	Inteligencia Colectiva, asistencia técnica a la Dirección General de Participación Ciudadana, Transparencia, Cooperación y Voluntariado

ASISTENTES	Paula	Asín Gómez	VISTABELLA PATRIMONIAL, S.L.
	Esther	Beatove Burdío	AICAR ADICAE
	Cristina	Conte Cuello	COLEGIO PROFESIONAL DE TRABAJO SOCIAL
	Inmaculada	Cugat Estrada	CONFED. DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE ARAGÓN
	Marta	Díaz Monreal	KAIRÓS
	Alberto	Ferraz Navarro	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGÓN
	María Jesús	Gaspar Gregorio	FED. ARAGONESA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS
	Inmaculada	Gómez Bergasa	VISTABELLA PATRIMONIAL, S.L.
	Emilio	Latorre Martínez. de Baroja	COLEGIO NOTARIAL
	Marisa	López Moreno	CÁRITAS
	Pilar	López Ruiz	SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA
	Pilar	Moreno Lorente	FUNDACIÓN DFA
	Esméralda	Palacios Monreal	AYTO. DE ZARAGOZA
	Yolanda	Pasamar Tudela	OZAMAN



3. Resultados de la sesión

Las aportaciones realizadas a lo largo de la sesión se presentan de forma agregada y no se recoge la persona o personas que intervinieron en el debate. Con el fin de facilitar la revisión del texto, las aportaciones se simplifican sin perder ninguna información relevante.

Se incluyen una serie de pictogramas que ayudan a identificar el carácter de la aportación:

-  Nuevo elemento a incluir en la redacción.
-  Elemento a eliminar del texto
-  Revisión necesaria
-  Debate sobre la aportación realizada
-  Información adicional que no implica la revisión del texto.

3.1. Referencias de carácter general

Se recogen a continuación algunas cuestiones importantes tratadas a lo largo del debate, pero que tienen un enfoque amplio y afectan a todo el documento.

1. Revisión general de las citas a personas con discapacidad.

Sería necesario unificar el criterio de redacción y referirse únicamente a “personas con discapacidad”. Se emplean otras palabras como “discapacitado” (preámbulo y artículos 115 y 116) de forma incorrecta.

Cuando se necesite especificar que la discapacidad está relacionada con la movilidad, se recomienda nombrar a “personas con discapacidad que presentan una movilidad reducida” (en el artículo 116 se habla erróneamente de “personas con discapacidad de movilidad reducida”).

2. **Modelo de VPO poco atractivo**

A modo de reflexión general, se explica que, aun habiendo cumplido una función social vital, el modelo de VPO actual es poco atractivo para el comprador final medio porque no se pueden descalificar, no existen ayudas y los requisitos son cada vez mayores. No ofrece más ventajas que el límite de precio (muy parecido al de la vivienda libre, por otra parte).

En este sentido, se manifiesta la preocupación porque pueden quedar solares vacíos reservados a VPO.

Ademas, se alerta que un sector amplio de la población no puede acceder a la vivienda libre ni a la VPO.

3.2. Aportaciones al Título VII. REGIMEN GENERAL DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ARAGÓN.

Artículo 96. Concepto.

3. Punto 2. **Eliminar las referencias a locales de negocio y talleres, permitiendo su transmisión libre sin requisitos específicos de VPO.**

Estos espacios no son viviendas y no afecta a su función social.

Además, se indica que ya existen muchos locales vacíos y si se suman limitaciones en los requisitos o permisos de venta, puede existir un problema.

Por otra parte, los locales con precio libre, pueden ser una forma interesante de reducir el precio final de las viviendas de cooperativas.

 Para evitar corrupción, sería conveniente mantener los garajes ligados a las viviendas.



Artículo 101. Régimen de uso de las viviendas.

4. + Punto 3. Permitir que las VPO puedan ser alquiladas por particulares

⌚ No se debería obtener beneficio de las VPO. Si una persona dispone de dos viviendas y una la quiere alquilar, que alquile la VPO siguiendo las condiciones marcadas.

⌚ La propuesta va en contra del espíritu de la Ley. La VPO está pensada para atender a personas con necesidades especiales. Bien sea en compra o alquiler, pero en régimen de VPO.

5. + Punto 4. Establecer un límite de prórrogas para que la autorización no pueda tener un plazo ilimitado.

Existe el peligro de que se perpetúe la prórroga y, a efecto práctico, se modifique la calificación inicial.

Artículo 102. Ocupación de las viviendas.

6. 🗃 Punto 1. Revisar la redacción y concretar para evitar confusiones respecto al uso como segunda residencia.

ℹ️ Se explica que se ha previsto para casos muy concretos (catástrofes, refugiados, etc.).

⌚ En ese caso, es necesario especificar mejor en qué situaciones se puede considerar segunda residencia porque puede ser una vía de entrada para un uso no previsto y la especulación. La administración debería de acreditar que no existe demanda.

⌚ Si se regula de forma conveniente, puede ser una herramienta útil para aprovechar las VPO construidas y evitar la despoblación.



7.  Punto 2. Reducir a 6 meses el plazo máximo marcado inicialmente en 2 años.

Se considera un plazo excesivo porque puede fomentar la existencia de viviendas vacías.

 Este plazo de tiempo puede ser útil para ayudar a personas que están desplazadas por trabajo (destinos temporales, jóvenes que emigran por trabajo con intención de volver, militares, guardias civiles, etc.).

 Una alternativa es eliminar la referencia concreta a fechas y desarrollar con detalle en el Reglamento correspondiente.

8.  Punto 2. Especificar el uso de la vivienda en el plazo otorgado hasta la ocupación.

Lo importante no es el plazo, sino concretar qué se hace mientras la vivienda está vacía.

9.  Punto 2. Atención al posible solapamiento de leyes.

Se alerta de la posible entrada en aspectos ya regulados por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU en adelante). No conviene sobreponer legislaciones.

Artículo 103. Régimen legal de protección.

10.  Punto 1. Definir mejor el concepto de vida útil.

Aunque en la sesión se explica que abarca hasta el momento de la demolición, se considera que es preciso indicarlo de forma expresa porque puede dar confusión en casos de rehabilitación integral.

Artículo 108. Promotores de viviendas protegidas.

11.  Punto 2. Eliminar la referencia a que la promoción pública de viviendas será siempre sin ánimo de lucro.

Las entidades instrumentales (Suelo y Vivienda, Zaragoza Vivienda) necesitan este lucro para poder financiarse, estar saneadas y realizar, de esta forma, otras actuaciones.

Debería revisarse la redacción para que no quede duda que se puede seguir trabajando como hasta ahora.

 Habrá que pensar en otras formas de financiación, porque no es lógico que se genere lucro con dinero público.

 Se explica que se podrían incluir referencias en los artículos 98 (diferencia la promoción pública y privada) y 106 (específica quién puede realizar promoción con ánimo de lucro).

Artículo 110. Régimen del suelo en la promoción.

12.  **Revisar la redacción para compatibilizar el derecho de superficie (temporal) con la calificación del edificio en su vida útil.**

 Se informa de que existen referencias exitosas en Reino Unido que se pueden tener en cuenta.

Artículo 112. Obligación de inscripción.

13.  **Punto 1c. Definir con claridad los requisitos de capacidad económica.**

Se considera que es preferible que figure a nivel de Ley (no de desarrollo reglamentario) para que no se pueda modificar con facilidad.

14.  **Punto 2. Eliminar la necesidad de registrar a todos los usuarios.**

Se entiende que sería excesivo según la Ley de Protección de Datos y que, en todo caso, sería suficiente con referirse a los titulares.

 Se explica que la información es necesaria para establecer los criterios en sorteos y adjudicaciones de VPO.

Artículo 115. Viviendas protegidas en régimen de alquiler.

15.  **Punto 1a. Eliminar la referencia a las “entidades sin ánimo de lucro” (mantener sólo “entidades”)**

Debería contemplar a todas las entidades de forma general. Al hablar de entidades sin ánimo de lucro, la administración se cierra la puerta a contratar empresas que puedan realizar una ayuda externa.



Artículo 117. Autorizaciones y visados.

16. + Punto 2. Especificar que las “cláusulas del contrato” son las “cláusulas de inserción obligatoria del contrato”.

Se alerta de un posible efecto vertical y horizontal de la normativa y de la generación de problemas con la libertad de pacto.

Artículo 120. Excepciones al régimen de autorizaciones y visados.

17. + Punto 1. Contemplar el Código de derecho Foral de Aragón en un nuevo epígrafe.

Mejorar la protección recogiendo la la disolución de consorcios forales y demás del derecho foral aragonés.

Artículo 122. Percepción de cantidades a cuenta del precio de la vivienda.

18. ⏪ Punto 6. Modificar el máximo de entrega a cuenta. Del 10% actual al 20%

Con la cifra actual no es posible promover vivienda protegida en régimen cooperativo porque la cuantía máxima del préstamo es del 80%. Al 20% aportado por los socios hay que sumar el precio del suelo.

Esta modificación no afectaría sólo a las cooperativas, sino a todas las viviendas.

Artículo 125. Derecho de retracto sobre vivienda protegida.

19. + Punto 1a. Incluir la frase “salvo nulidad expresa del contrato que recoge la escritura”.

Si la escritura es nula de pleno derecho, no puede existir retracto porque no hay transmisión).



Artículo 128. Garantías de los procedimientos de adquisición preferente.

20. + Punto 1. Añadir en el inicio “En el caso de que no se acredite haber cumplido con los requisitos exigidos por la administración”.

El artículo es correcto, pero es necesario especificar las condiciones en las que aplica.

Artículo 131. Programas de regularización del pago de las rentas.

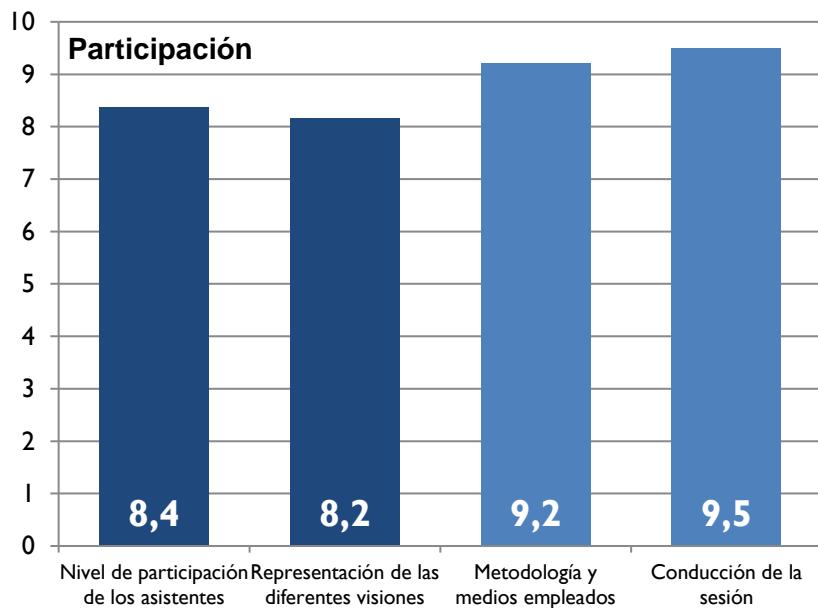
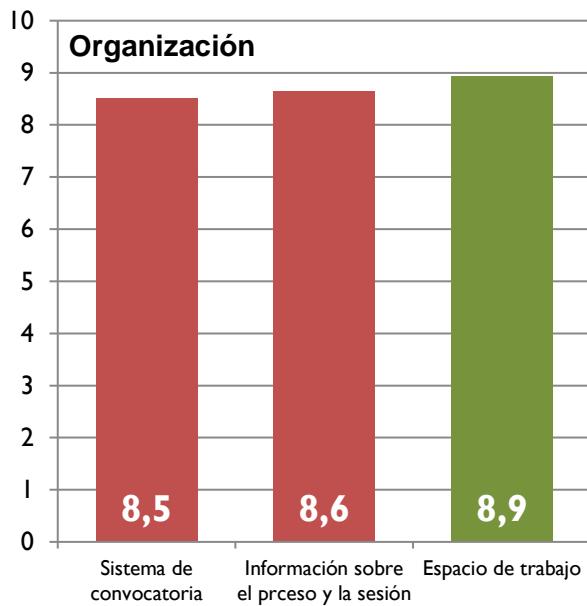
21. + Especificar la necesidad del pago puntual por parte de la administración de los costes de la comunidad de vecinos.

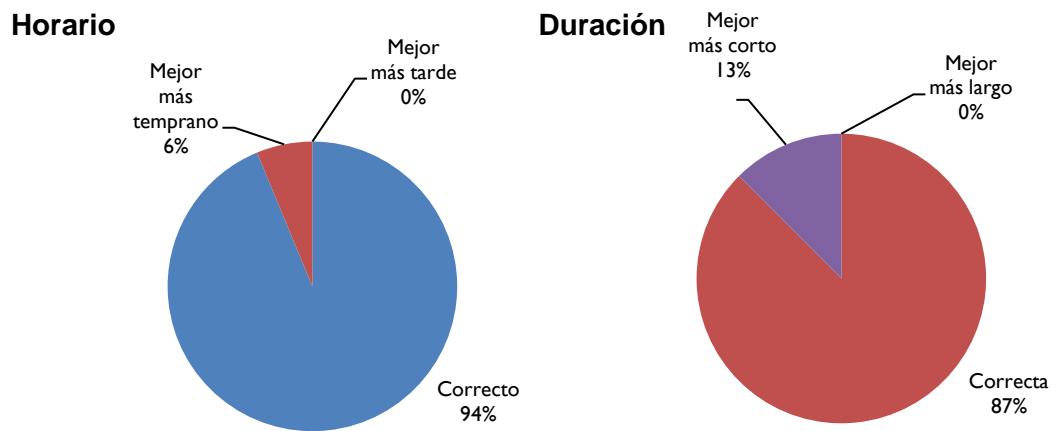
Las viviendas gestionadas por la administración suponen un problema importante de morosidad para las comunidades de vecinos. Los pagos se realizan con un retraso importante (6 meses) y esto incide en su gestión.



4. Evaluación de la sesión

Al final la sesión de trabajo se entregó una encuesta anónima para valorar el desarrollo del taller y obtener conclusiones de cara a procesos futuros. Se recogen a continuación el resultado de las encuestas entregadas. Para evitar el posible error de las valoraciones extremas, las medias se han realizado tras eliminar la mayor y menor puntuación de cada serie.





De forma adicional se consultó a los asistentes cuál era la razón principal para acudir a los talleres del proceso participativo, obteniendo las siguientes respuestas:

