

FORO DE LA VIVIENDA DE ARAGÓN

ACTA DE LA SÉPTIMA SESIÓN

29 de abril de 2016

ASISTENTES:

D. JOSÉ LUIS SORO DOMINGO, Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y Transportes, Presidente del Foro,

D^a MAYTE ANDREU LOSANTOS, Directora General de Vivienda y Rehabilitación,

D. CARMELO BOSQUE PALACÍN, Director General de Urbanismo,

D^a CONCEPCIÓN MAIRAL CASTILLO, Jefa de la Sección de Gestión de Planes de Vivienda, Secretaria del Foro,

D. JOSÉ LUIS ALGÁS PALAGUERRI, Director Provincial del Instituto Aragonés de Empleo,

D^a ISABEL PARDOS MIGUEL, Jefa de la Sección del Fondo Social Europeo, en representación del Instituto Aragonés de Servicios Sociales,

D^a CARMEN MATEO BARTOLOMÉ, Jefa de Servicio de Gestión Social de la Vivienda,

D. ALFONSO SALGADO CASTRO, Asesor Técnico de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación,

D^a TERESA NAVARRO JULIÁN, Jefa del Servicio de Arquitectura y Rehabilitación,

D. ENRIQUE JÚLVEZ VENTURA, Presidente de la Federación Aragonesa de Cooperativas de Vivienda,

D. JOSÉ LUIS ROCA CASTILLO, en representación de Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón,

D. NARDO TORGUET ESCRIBANO, Director Gerente de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, en representación del **AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA**.

D. FERNANDO JUSTES, Concejales de Participación Ciudadana y responsable de Vivienda, en representación del **AYUNTAMIENTO DE HUESCA**.

Hora: 9'30 h. a 13'00h.

Lugar:Salón de Actos.

Edificio DGA, Plaza de los Sitios, 7. Zaragoza.

Asisten: relacionados al margen.

No asisten:

D. ÁNGEL DOLADO

PÉREZ, Juez Decano de Zaragoza, quien excusa su asistencia.

D. ANTONIO OLMEDA

OLMEDA, en

representación de la

Junta de Compensación de Arcosur,

D. JOSÉ A. LÁZARO

BELTRÁN, de Banco Santander,

D^a ROCÍO FÉLIZ DE VARGAS PÉREZ, Concejala Delegada, en representación del **AYUNTAMIENTO DE TERUEL.**

D. RICARDO GER REY,
de Caixabank

D^a M^a TERESA ALONSO, en representación de la Facultad de Derecho,

D. LUIS SOLANA CABALLERO, en representación del Colegio de Abogados,

D^a BELINDA LÓPEZ-MESA, Departamento de Arquitectura de la Universidad de Zaragoza

D. JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ SÁNCHEZ, en representación del Colegio Notarial de Aragón,

D^a PATRICIA LEZCANO CHAVARRÍA, en representación del Consejo Aragonés de los Consumidores y Usuarios,

D^a MARÍA VILLAR SAN PIO, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón,

D^a ANA ISABEL AZNAR PÉREZ, en

D. LUCIO DE LA CRUZ, representante del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación,

representación del Colegio de

D^a YOLANDA PORTELLA GUERRERO, en representación de Ibercaja,

Administradores de Fincas de Aragón.

D. JOSÉ MARÍA TUQUET, de BBVA,

D. PEDRO SAS LLUSA, de Bantierra,

D^a LETICIA PÉREZ PAZ,
, de UGT Aragón.

D. FERNANDO GIMÉNEZ PÉREZ, de Laboral Kutxa,

D^a EVA MURILLO, de CCOO Aragón,

D^a CARMEN GALLEGO RANEDO, Facultad de Ciencias Sociales y del Trabajo de la Universidad de Zaragoza,

D^a CONCHA CANO ALONSO, en representación de Stop Desahucios,

D^a LOLA QUÍLEZ, en representación de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca,

D. VICENTE SIERRA CAMPO, oficial mayor del AYUNTAMIENTO de Huesca, en representación **de la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias.**

D. ADRIÁN SERRANO VILLUENDAS, de la Red Aragonesa de Entidades Sociales para la Inclusión, en representación de **entidades sociales de Aragón que participan en programas de vivienda social de la Dirección General de Vivienda y Rehab.**

D^a CRISTINA SOLA MARTÍNEZ, en representación del **COLEGIO PROFESIONAL DE TRABAJADORES SOCIALES DE ARAGÓN.**

El Sr. Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, D. José Luis Soro Domingo, da la bienvenida a todos los asistentes, y pasa a informar del orden del día remitido previamente.

En primer lugar, se aprueba el acta de la última sesión del Foro celebrada el día 26 de noviembre de 2015.

A continuación, el Consejero realiza una valoración del periodo transcurrido de la actual legislatura, presidido con el objetivo fundamental de afrontar el reto social que supone hacer efectivo el derecho de acceso a una vivienda digna, que concierne no sólo a las Administraciones Públicas sino a la sociedad en general. Y en tal sentido se busca el trabajo colaborativo de todos los sectores que puedan intervenir.

Sin duda, lo más destacable del periodo ha sido la aprobación del Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda.

Actualmente está tramitándose dicha norma como ley, no sólo para su convalidación en Cortes de Aragón sino para que pueda contar con las aportaciones de todos los grupos parlamentarios.

El Consejero destaca que lo más importante en este momento es incrementar el parque de viviendas a disposición de las familias necesitadas de un alquiler social. En esta tarea se está trabajando y ya tenemos datos de más de 4.000 viviendas que podrían ponerse en ese mercado del alquiler social, aunque la tarea que queda por delante aún es ardua, ya que debemos sistematizar la información, realizar las visitas de inspección para acreditar la situación real de las viviendas y su efectiva habitabilidad e idoneidad para el tipo de alquiler que se precisa.

El Consejero agradece la colaboración de entidades sociales, financieras y demás agentes que participan en todo este proceso. Y de manera especial, quiere hacer mención a los Ayuntamientos. Con el Ayuntamiento de Zaragoza ya se ha puesto en marcha el Programa de captación de vivienda vacía, con el objetivo de que propietarios particulares cedan sus viviendas sin uso al parque municipal para alquilarlas a personas con pocos recursos a cambio de recibir una serie de ventajas. Ahora se trata de ampliar estas acciones conjuntas a otros Ayuntamientos, para que con el compromiso de todos, se busque la solución habitacional que requiere esta sociedad.

A continuación, el Consejero da la palabra a la Directora General de Vivienda y Rehabilitación, **D^a Mayte Andreu**, para dar paso al segundo punto del orden del día: la presentación del borrador de la estructura de la nueva Ley de Vivienda con la subsiguiente apertura del plazo del proceso de participación en su redacción; en cumplimiento del compromiso adquirido en la anterior reunión del Foro.

La Directora General comienza agradeciendo a todo el equipo que ha trabajado en la preparación de la nueva Ley, con mención especial de quien está coordinando y dirigiendo al equipo, D. Alfonso Salgado, asesor técnico de la Dirección General.

En este proceso inicial ya se ha producido la aportación de diversos colectivos, colegios profesionales, etc, a quienes agradece también su colaboración.

La Directora General informa de que se han creado diversos grupos de trabajo entre el personal de la Dirección General de Vivienda y las Subdirecciones Provinciales, para trabajar en materias diferentes, coordinados por el grupo motor que ha recogido todas las aportaciones y ha creado esta estructura inicial que ahora se presenta.

La Directora va desgranando los hitos temporales de este proceso: en enero, la distribución de las distintas materias por equipos; en febrero, la recogida y unión de las ideas aportadas por cada equipo; en marzo, realización del esquema y en abril, la comunicación a todos del esquema realizado; culminando con la reunión del Foro para

dar a conocer esta estructura inicial a los sectores externos a la Administración y solicitar sus aportaciones.

A partir de hoy se abre un plazo de UN MES en el que se recibirán las aportaciones que quieran hacerse acerca de la estructura y contenido de la futura ley.

Hasta octubre, los equipos de trabajo trabajarán en la redacción del articulado de la ley. La intención es que en noviembre se pueda volver a informar al Foro del trabajo realizado. Es entonces cuando pediremos a quienes lo deseen que se sumen a los equipos de redacción y se reúnan con ellos, puesto que ya tendremos un texto concreto sobre el que trabajar.

El objetivo es tener el proyecto de ley completamente redactado en marzo de 2017, para su remisión al Parlamento.

A continuación la Directora General comenta el contenido del borrador de estructura:

El Título I, “DISPOSICIONES GENERALES Y ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA”, ha de recoger claramente el enfoque de la ley hacia la función social de la vivienda; la vocación colaborativa en las actuaciones a realizar y la importancia de la planificación y evaluación de las políticas en esta materia.

En el Título II, “DISPOSICIONES EN MATERIA DE SUELO” se regularán las medidas sobre el patrimonio público de suelo y la disponibilidad de suelo para vivienda social. Aunque no se comparte el contenido de la actual Ley de Suelo, se ha decidido no modificar la ley urbanística en este momento, por una cuestión de seguridad jurídica, tras una gran cantidad de cambios legales en los últimos tiempos que han llegado a desconcertar a los agentes intervinientes en esta área. Pero sí se cree conveniente intervenir en lo que afecta a las políticas de vivienda.

El Título III recogerá el “SISTEMA DE INFORMACIÓN INTEGRADO EN MATERIA DE VIVIENDA”, que busca crear un sistema público de información único que reciba los datos suministrados por los órganos administrativos obligados a ello y otros colaboradores (notarios, poder judicial, catastro y otros posibles); así como un Observatorio de la Vivienda en Aragón, como un espacio de información y conocimiento sobre toda la estadística generada por el Departamento competente en materia de vivienda, actuaciones de suelo y urbanísticas vinculadas a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón y como instrumento para analizar, transferir y facilitar el acceso a la información relativa a la vivienda en Aragón.

En el Título IV, se va a regular el “ ESTATUTO JURÍDICO DEL USUARIO DE VIVIENDA” con los derechos básicos del usuario de vivienda en función del régimen de tenencia de la vivienda (propiedad, alquiler, otros); la oferta de vivienda, incluyendo la publicidad y su carácter vinculante; la información para la venta de vivienda en primera transmisión y en segundas y posteriores transmisiones; también en el arrendamiento de viviendas y para cualquier otro régimen de tenencia de la vivienda. Es decir, la óptica será la del derecho de los consumidores.

Con una mención especial a los derechos de los ciudadanos en situación de emergencia habitacional, y su protección en situaciones de sobreendeudamiento así como de pobreza energética.

Se incluirá en este título una regulación sobre materia de fianzas, que revisará el sistema establecido en la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de Fianzas de arrendamientos y otros contratos.

Y también, se establecerá un sistema de mediación en Aragón para actuar extrajudicialmente en los desahucios y otros conflictos. Esto, que ya viene haciéndose a través de los Convenios actuales con el CJPJ y otros, se tratará de garantizar legalmente.

El Título V regulará la “FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA” a través de la garantía del derecho a la vivienda digna, aprovechando la línea iniciada en el Decreto-Ley 3/2015. Y por otra parte, y como instrumento para conseguir hacer efectivo ese derecho, se regularán los programas sociales de vivienda a distintos niveles.

Debe haber un programa marco interdepartamental, que establezca la necesaria colaboración con el Departamento de Ciudadanía y Derechos sociales. Y además, habrá distintos programas sociales propios de vivienda: de alojamientos temporales, fondo social de vivienda, registro de viviendas vacías, intervención social en las viviendas, fomento del parque público de viviendas de alquiler, alojamientos colectivos, colectivos protegidos, ayudas públicas para el alquiler y emergencia habitacional.

Dentro de las alternativas habitacionales se contemplarán las viviendas tuteladas, los apartamentos unipersonales, las habitaciones residenciales, los alojamientos en caso de catástrofes, etc. Y finalmente se integrará el concepto de vivienda desocupada contemplado en el Decreto-ley 3/2015. Este es un concepto jurídico fundamental que debemos recoger y desarrollar, partiendo del marco de la normativa estatal.

En cuanto al Título VI, “CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN”, va a incluir disposiciones sobre los principios rectores en materia de calidad de la edificación, calidad del parque inmobiliario, requisitos exigibles a las viviendas, competencias de las distintas administraciones públicas, calidad del proceso edificatorio, agentes de la edificación, Libro del Edificio, control de la calidad y laboratorios, acreditación de entidades colaboradoras, bases de datos de agentes, productos, servicios y sistema de la edificación y habitabilidad.

Respecto al uso, mantenimiento y conservación de las viviendas, van a desarrollarse aspectos como la responsabilidad en el uso y habitabilidad de la vivienda, obligaciones generales de las personas propietarias y usuarias, conservación y puesta en valor del patrimonio edificado para el disfrute de una vivienda digna y adecuada, así

como las garantías de cumplimiento de las obligaciones y el aseguramiento de los edificios de viviendas.

También contendrá el título un capítulo especial que recoja la responsabilidad civil de los agentes de la edificación, las garantías por daños materiales y los plazos de prescripción de las acciones.

El Título VII se dedicará a “REHABILITACIÓN URBANA” para desarrollar los principios reguladores de la intervención en la edificación en los barrios y conjuntos rurales y urbanos existentes, así como los principios de actuación de rehabilitación asilada de viviendas, con una especial atención a las zonas rurales.

Por otra parte, se contemplará la autogestión en rehabilitación y los criterios por los que se determinará el carácter de atención especial de un barrio.

Todo ello se desarrollará en distintos capítulos que recogen la planificación, gestión, y la rehabilitación de viviendas y locales con mención a los derechos de realojo y retorno, división de viviendas existentes, etc.

En este Título se ha previsto ubicar la regulación de la vivienda desocupada en un capítulo propio. Habrán de fijarse los distintos conceptos de vivienda desocupada, infravivienda y vivienda sobreocupada y otros aspectos sobre la regulación de la vivienda deshabitada, el registro de viviendas desocupadas, la declaración de inhabilitabilidad. Se busca aclarar cuáles son las condiciones no consideradas óptimas para la vivienda.

En el Título VIII “RÉGIMEN GENERAL DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ARAGÓN” se trata de abarcar el régimen jurídico común de las viviendas de protección oficial de Aragón dejando atrás la falta de regulación unitaria y completa, en parte contenida en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda.

Aquí ha de regularse el concepto de vivienda protegida, su tipología, normas generales de acceso: propiedad, arrendamiento, otras formas de tenencia. Y en cuanto

a la actuación administrativa, la calificación y descalificación de actuación protegida, la extinción del régimen de protección, el control, el régimen de disposición de la vivienda protegida con sus limitaciones, prohibiciones y excepciones; los derechos de adquisición preferente: tanteo y retracto y todo el régimen de garantías: autorización y visado de los contratos de transmisión, escritura pública e inscripción en el Registro de la propiedad.

No puede falta un capítulo que incluya los procedimientos de acceso a las viviendas protegidas de promoción pública y privada; el régimen de acceso a vivienda nueva y en las siguientes transmisiones; así como la regulación de las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, con especial interés respecto de nuevas soluciones habitacionales, como por ejemplo los alojamientos dotacionales.

Se creará un Registro de Vivienda Protegida, que incluirá el registro de solicitantes de vivienda protegida, y una sección específica para el seguimiento de las viviendas protegidas. Incluirá disposiciones sobre destino, cambios de uso, titularidades, ocupación, etc.

El Título IX sobre “INSPECCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD” recogerá la materia de inspección de vivienda: competencias, facultades y actas; la protección y restauración de la legalidad: usos y autorizaciones y la inspección de viviendas desocupadas, con sus aspectos específicos. Todo ello busca regular las fórmulas que garanticen el cumplimiento de la ley.

En el Título X, sobre “ RÉGIMEN SANCIONADOR” se regulará la responsabilidad, la competencia para incoar y resolver, las infracciones y sanciones, su graduación, las medidas complementarias, las medidas cautelares, provisionales o definitivas, las multas coercitivas, indemnización por daños y perjuicios a la Administración, y la introducción de especialidades en materia de cesión y uso de viviendas desocupadas, en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios y en materia de fianzas. Finalmente, se regulará el reintegro del sobreprecio o

sobrerrenta, la condonación parcial de la sanción y la regulación del destino de los ingresos procedentes de sanciones y multas a políticas de vivienda.

Se regularán como medios de ejecución forzosa: las multas coercitivas y el apremio sobre el patrimonio; La adopción y establecimiento de medidas cautelares y la expropiación y el desahucio.

Por último, se recoge en este borrador la propuesta de establecimiento de ciertas medidas fiscales que podrían recogerse en otras normas. En primer lugar, se está estudiando la aprobación de una Ley del Impuesto sobre las viviendas vacías, con dos hechos imposables: por cada ejecución hipotecaria de vivienda , y por mantener vacía la vivienda durante un período de 6 meses (en un año) de una vivienda adjudicada en virtud de un procedimiento de ejecución hipotecaria. En este caso se establecería una exención para los sujetos pasivos que pongan dichas viviendas a disposición de la bolsa de alquiler social.

Por otra parte, también se consideran medidas relativas a aquellos tributos en los que la Comunidad Autónoma tiene capacidad normativa, concretamente en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, consistentes en exenciones, reducciones o desgravaciones sobre rentas, alquileres y puestas a disposición de la Administración tanto protegidas como libres, si estas últimas tienen finalidad social. Por ejemplo, el Ayuntamiento de Zaragoza acaba de establecer una bonificación en el IBI de las viviendas vacías puestas a disposición de la bolsa de alquiler.

La Directora General explica que, tras esta exposición del contenido de la futura ley, es fácil comprender que se busca realizar un texto legal que permanezca en el tiempo y que suponga una superación de la actual legislación dispersa, compleja y en algunos casos anticonstitucional. Por tanto, es un trabajo muy complejo y con unos límites que deben ser respetados: la Constitución y el reparto competencial.

El Consejero vuelve a tomar la palabra para informar de que ya está firmada la Orden de 12 de abril de 2016, por la que se acuerda el inicio del procedimiento de elaboración del anteproyecto de Ley Aragonesa de Vivienda. En la Orden se recoge

expresamente que el proceso de participación ciudadana en la elaboración de la futura Ley Aragonesa de Vivienda, se realizará a través del Foro de la Vivienda de Aragón, dando cumplimiento de este modo a lo dispuesto en la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón.

Y repasa algunos de los puntos esenciales del borrador comentado: la visión social, el estatuto jurídico del usuario de la vivienda, entrando en materia de derecho de los consumidores, el sistema integral de información al servicio de la transparencia y de las políticas públicas coordinadas, la creación de instrumentos nuevos de gestión en la intervención pública, como el Fondo Social de Vivienda, cuyo germen es el registro de viviendas procedentes de las ejecuciones hipotecarias de las entidades financieras, etc. En definitiva, un texto ambicioso, que busca regular todas las materias de vivienda en las que se tienen competencias para así desplazar normativa estatal obsoleta.

Se da la palabra a los asistentes.

Toma la palabra **Doña Eva Murillo**, de CCOO, quien felicita al Consejero y la Directora General, por considerar que se está trabajando en una ley muy necesaria a juicio de las organizaciones sindicales, y que además da un giro social a la política de vivienda muy demandado por ellos.

También expresa su preocupación por el coste económico de poner en marcha estas nuevas políticas, que exigen un importante gasto, por lo que pide que el proyecto se presente acompañado de una memoria económica que exprese los medios con los que se cuenta, el coste y su disponibilidad real. Y por ejemplo menciona la necesidad de muchas viviendas de ser reparadas o de mejorar su habitabilidad, o de abonar deudas de la vivienda con las comunidades, etc, antes de ser puestas en el mercado del alquiler social.

Responde el Consejero que es cierto y comparte esa misma reflexión. Recuerda que en el área de la vivienda social no se han producido recortes a pesar de la reducción general de recursos de otros Departamentos o dentro del propio de

Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, gracias a haber conseguido que la vivienda social se integre en el bloque de las políticas sociales y se blinde frente a recortes. Junto con la realización de los trámites administrativos precisos para elaborar el Proyecto de la Ley, mediante la preparación del anteproyecto, se va a preparar una memoria, un estudio o informe sobre la necesidad y oportunidad del mismo, un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establezcan, así como una memoria económica que contenga la estimación del coste a que dará lugar. Y el Consejero es muy consciente de que la memoria económica debe ser realista y permitir que se gestionen con eficacia una serie de medidas y disposiciones ejecutables.

D. José Luis Roca, de la Confederación de los Empresarios de la Construcción, agradece la convocatoria y la información recibida. Señala que desde la Confederación se ha hecho la siguiente reflexión: dado que el Decreto-Ley 3/2015 busca medidas innovadoras desde el acuerdo que traigan al mercado del alquiler viviendas, pero sólo afecta de momento a las viviendas vacías de los bancos, ¿es posible que en la actual tramitación parlamentaria de la ley que va a convalidarlo se incluya a las viviendas de promotores inmobiliarios? Y en el caso de producirse este cambio, ¿podría también el actual borrador de la estructura de la ley que ahora se presenta sufrir un cambio importante en su tramitación?

La Confederación maneja datos de que hay en torno a 9.000 viviendas desocupadas en Aragón, si el Consejero ha dicho de que las entidades financieras han informado de en torno a 4.000, cree que son demasiadas las que, por descarte, quedarían en manos de los promotores, lo cual le parece una cifra exagerada. En cualquier caso, solicita que se busque un modelo paccionado para la creación del Fondo Social de Vivienda.

Comenta diversos aspectos de los comentados por el Consejero, la posibilidad de que el Gobierno central recurra la ley catalana del impuesto sobre viviendas vacías por inconstitucional, lo que daría pistas sobre la viabilidad de la ley que se busca realizar en Aragón, valora la consideración de una fiscalidad más ventajosa en ITP y AJD para la vivienda protegida pero también se plantea si no será disuasorio para entidades financieras que quieran operar en Aragón el establecer ciertas medidas

económicas sobre sus depósitos inmobiliarios y recuerda que todo lo que afecta al sistema financiero está siendo llevado no sólo a los tribunales Supremo, Superior de Justicia o el Constitucional en sus distintos aspectos, sino incluso al Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Remitirá su propuesta para la regulación de la vivienda protegida de Aragón, y recuerda que ya ha propuesto en otras ocasiones el cambio de las condiciones de acceso a la tipología de vivienda protegida de régimen especial, único tipo que cuenta con el tipo superreducido del IVA, con objeto de hacerla más atractiva y asequible para rentas de hasta 3'5 IPREM.

El Consejero responde que naturalmente que durante la tramitación de un proyecto de ley en Cortes éste puede ser alterado, puesto que en este órgano reside el poder legislativo y el Gobierno no hace sino proponer el texto inicial. Se están presentando enmiendas al texto que generan ciertos problemas de tipo jurídico pero no político.

Si bien el Estado ha recurrido la ley catalana, en el caso de Aragón, nos ha requerido a través de la Comisión Bilateral de Cooperación para abordar el Decreto-ley, que a priori el Estado no considera legal en su mayoría.

Las decisiones fiscales son delicadas de tomar debido al complejo sistema tributario territorial. Respecto al tema del sobreendeudamiento, si se aborda desde el punto de vista del derecho de los consumidores, creemos que puede regularse sin problemas.

Por último, el Consejero recuerda que se apuesta decididamente por el pacto, pero sin que se pierda la perspectiva de que, por justicia social, es necesario a veces prever la regulación expresa de obligaciones legales.

Toma la palabra D. Enrique Júlvez, de Federación de Cooperativas de Vivienda, que agradece al Consejero su información. Hasta ahora no han podido realizar

aportaciones al anteproyecto, pero espera hacerlo en el futuro sobre el tema de rehabilitación, que han estado estudiando y que desean presentar tanto al Consejero como a los Ayuntamientos. E informa de que ya existen algunos acuerdos marco con distintos ayuntamientos de España en ese sentido.

D^a María Teresa Alonso, de la Facultad de Derecho de la Universidad de Zaragoza, agradece el anteproyecto que le parece muy interesante por contemplar todos los ámbitos de la regulación de vivienda. Desea matizar sobre algunos aspectos, desde su perspectiva de profesora de Derecho Civil. En primer lugar, en cuanto al sobreendeudamiento considera que puede haber problemas desde el punto de vista estatal ya que se encuentra ya regulado en la Ley concursal. Por tanto, debería enfocarse desde el punto de vista social.

En segundo lugar, respecto a la responsabilidad civil de los agentes de la edificación, está regulada en la ley estatal y eso sí puede resultar más problemático.

Pregunta si la regulación de vivienda afectará sólo a la vivienda protegida o también a la libre y al mercado entre particulares. Si se van a regular las vías de acceso a la vivienda y no es sobre todo tipo de viviendas, sería más complicado sacar de aquí y de allá toda la regulación de acceso en las modalidades alternativas. En cualquier caso, indica que Aragón posee la competencia en materia de derecho civil y por lo tanto, podría regular la vivienda libre también.

Responde el Consejero agradeciendo la intervención. Comparte mucho de lo indicado y respecto al sobreendeudamiento, cree que habrá que buscar y ensayar fórmulas nuevas. También menciona la posibilidad de establecer sistemas de acceso a la vivienda mediante alternativas como el derecho de superficie, para todo tipo de viviendas. En cuanto a la legislación básica estatal, podemos desarrollarla y vamos a tratar de que se adapte a las circunstancias aragonesas.

Interviene **D. Alfonso Salgado**, asesor técnico de la Dirección General y coordinador del equipo de redacción de la nueva ley. Respecto de la Ley de Ordenación de la Edificación, explica que nos vincula en cuanto a la responsabilidad de

los agentes y al plazo de prescripción de las sanciones, pero ahora se tratará en la nuestra ley de aclarar puntos de la normativa estatal que presentan dificultades en su aplicación.

En cuanto al problema del sobreendeudamiento tiene dos vertientes, qué se hace y cómo tratar su aplicación. Y menciona el reglamento que está elaborando la Generalitat de Cataluña, que ha sacado a información pública el proyecto de decreto que regula las comisiones de sobreendeudamiento previstas en la ley sobre emergencia habitacional y pobreza energética. En él se prevé la organización de estas comisiones, las fases de mediación o el procedimiento para resolver esas situaciones. Se trata de un modelo similar al sistema francés de mediación.

D. Luis Solana, del Colegio de Abogados, considera loable el trabajo de la estructura de la nueva ley, que considera muy ambiciosa. Si bien echa en falta algunas cuestiones que están relacionadas con la entrada en vigor en octubre de la nueva ley 39/2015 de procedimiento administrativo.

Pregunta si la DGA tiene datos sobre los costes de suelo en Aragón, valoración del coste de las ayudas públicas, si se ha tenido en cuenta el derecho comparado con lo regulado por otras Comunidades Autónomas, etc. Si existen todos esos datos, propios de una memoria, solicita que se trasladen al Foro, y en todo caso, que formen parte de la tramitación de la ley.

Indica que considera importante que se regule el régimen jurídico de las cooperativas de viviendas de un modo diferenciado respecto de otras cooperativas, y sobre todo marcando la diferencia respecto de las que no son sino una figura formal en manos de promotores encubiertos. Plantea la posibilidad de incluir ese estatuto jurídico en la nueva ley.

También sugiere hablar de la inspección técnica de los edificios y de eficiencia energética en la nueva ley.

Traslada la preocupación del Colegio de Abogados sobre la repercusión de cargas urbanísticas del desarrollo de nuevos suelos al consumidor final, especialmente en el caso de sean desconocidas para éste, y provengan de una deuda no asumida por el promotor respecto a sus cargas de reparcelación, por ejemplo.

El Consejero agradece su intervención y la participación del Colegio así como las propuestas que remitió previamente. En cuanto al tema de las cooperativas, será replanteado.

D. Alfonso Salgado advierte de que, lógicamente, la estructura de la ley va a ir cambiando hasta noviembre con las aportaciones y desarrollo de su articulado. Pero respecto al tema de las cooperativas, resultaría raro regular exclusivamente un tipo de ellas. El estatuto jurídico de las cooperativas no puede estar completo en esta ley, ya que es objeto de una ley propia y ambas deberían ser armónicas. Se podrá hacer alguna mención a las cooperativas de viviendas pero no a su régimen total.

D. Carmelo Bosque, Director General de Urbanismo, comenta el problema de las cargas urbanísticas que debe liquidar quien adquiere viviendas cuyos promotores urbanizadores no han saldado. Es un tema difícil de resolver y no parece posible que se condone la deuda pero quizá debería buscarse el modo de repercutir a quien realmente la ha generado.

Al respecto, responde D. Luis Solana que, en virtud de las competencias en materia de consumo, se debe prohibir la posible repercusión de las deudas urbanísticas de los promotores a los consumidores finales.

D. Alfonso Salgado informa de que el informe de impacto del que se ha hablado se ha de realizar en paralelo a la formalización del anteproyecto y además se colgará en el Portal de la Transparencia, junto con todos los demás materiales de la ley. Sí se tienen muchos de los datos sobre los que ha preguntado D. Luis Solana, y en cuanto a las inspecciones técnicas, aparecerán incluidas en los capítulos VI y VII.

El Consejero recuerda a los presentes la apertura del plazo para recibir aportaciones a la estructura de la nueva ley que se ha presentado; y da la palabra a la **Directora General** para dar paso al punto tercero del orden del día.

Se procede a informar pormenorizadamente sobre las actuaciones realizadas por la Dirección General, desde la llegada del nuevo equipo.

-La primera tarea fue resolver en torno a 500 expedientes que quedaron pendientes de firma de la anterior legislatura, algunos incluso desde 2012.

-Se ha modificado la composición del Foro de la Vivienda, con la Orden de 19 de noviembre de 2015, que amplía numérica y cualitativamente su representatividad.

-Se han resuelto las convocatorias de ayudas a inquilinos 2015, la de rehabilitación 2015 y las dos convocatorias consecutivas de ayudas para el IEE 2015; así como la convocatoria de ayudas extraordinarias para los daños producidos por la crecida del Ebro en 2015.

-Se ha creado la Mesa de Coordinación de Intervención en Emergencia Social con el Ayuntamiento de Zaragoza.

-Se aprobó el Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda; con aportaciones de las diferentes plataformas y entidades que trabajan en emergencia habitacional y otros departamentos así como lo recogido en la anterior reunión del Foro de la Vivienda de noviembre del 2015.

-Se han mantenido varias reuniones con el Ministerio de Fomento para el seguimiento del Plan de Vivienda 2013-16.

-Se han firmado nuevos convenios /contratos con los Colegios de Abogados para la Mediación Hipotecaria y de Arrendamiento.

-Se ha creado la Mesa de Emergencia Social en Teruel que coordina a las Administraciones públicas, diferentes ONGS y plataformas que trabajan en emergencia social y habitacional.

-Se está trabajando en coordinación con otros departamentos del Gobierno de Aragón: con la Dirección General de Justicia, en un método que permita obtener información más ágil sobre desahucios y alzamientos; con la Gerencia del IASS y con la Dirección de Igualdad y Familia para coordinar la intervención en situaciones de emergencia social y necesidad de respuesta habitacional.

-Se están desarrollando nuevos protocolos de Intervención en Mediación y Arrendamientos y la actualización del Decreto de la Bolsa de Alquiler Social, con otros departamentos y administraciones, lo que dará lugar al Fondo Social de la Vivienda de Aragón.

-Se ha mantenido reunión con el Consejo General del Poder Judicial, para redactar un nuevo Convenio que contemple lo establecido en el Decreto Ley 3/2015.

-Se han mantenido reuniones con las plataformas sociales, con el Colegio de Abogados, cooperativas de vivienda, constructores etc, para conocer las necesidades relacionadas los diferentes agentes en el ámbito de la vivienda y poder planificar la política de Intervención Social en Vivienda.

-Se están revisando todos los Convenios y el último firmado ha sido este mismo lunes con el Ayuntamiento de Zaragoza, para la Captación y Movilización de viviendas vacías, que se quiere ampliar al resto de ayuntamientos de nuestra Comunidad.

-Se han convocado las ayudas para el IEE de este año, junto y se han realizado un par de jornadas informativas de dicha convocatoria.

-Se han mantenido reuniones con las diferentes entidades financieras dando lugar a posibles convenios que actualmente estamos estudiando y se negocia un nuevo

convenio con la SAREB para poner en uso las viviendas cedidas por dicha Sociedad de Gestión de Activos.

-En materia de Restauración se han revisado todos los expedientes de la Dirección General y se realiza un Plan de actuación adaptado a los exiguos recursos de este año 2016; en 2015 se han ejecutado 10 obras de restauración de patrimonio de interés arquitectónico cofinanciadas a través del FITE por algo más de 1 millón de euros, mediante una encomienda de gestión al IAF.

-La Dirección General forma parte del grupo de trabajo encargado de redactar un nuevo Decreto de supresión de barreras que sustituya al Decreto 19/1999 que desarrolla la Ley 3/1997, de accesibilidad aragonesa, y se han retomado los trabajos de la Mesa de la Accesibilidad, paralizados en abril de 2015.

-Se actualiza el Decreto aragonés que regula la inscripción de los Laboratorios de control de Calidad en el Registro.

-Se ha participado en grupos de trabajo con otras comunidades autónomas para definir estrategias de rehabilitación autonómicas, a partir de la revisión de la estrategia española en 2017, y buscando colaboración para que el próximo Plan Estatal de Vivienda atienda a las singularidades territoriales propias de nuestra Comunidad.

-Está en proceso de adjudicación el contrato de mantenimiento de viviendas adscritas a la dirección General, por un importe de 205.000 euros.

-Se han mantenido reuniones con todos los Ayuntamientos que tienen suscrito un Convenio de ARRU para valorar el nivel de cumplimiento y la posibilidad de atender nuevas necesidades.

-Se colabora con el Proyecto de Rehabilita Aragón, y se mantiene contacto con la Mesa de Rehabilitación, para optimizar recursos y facilitar trámites administrativos.

-Ya está firmada la convocatoria de Ayudas de Inquilinos 2016 del Plan Estatal de Vivienda, y próxima a publicar.

-Se ha aprobado el primer Plan de Inspección de Vivienda de Aragón.

-Se ha elaborado el esquema del anteproyecto de la Ley Aragonesa de Vivienda.

-Se está redactando la normativa que desarrolla el Decreto Ley 3/2015 aprobado el pasado mes de Diciembre: la Orden de Vulnerabilidad, con la colaboración de los Ayuntamientos de Teruel, Huesca y Zaragoza, la Gerencia del IASS, Colegio de Trabajadores Sociales y Plataformas.

-Se ha firmado la Orden de inicio para la elaboración del reglamento a que se refiere el artículo 12.3 del Decreto Ley 3 /2015, sobre las condiciones básicas del arrendamiento, rentas aplicables y modelo de contrato, para el alquiler de las viviendas procedentes de entidades financieras.

-Se está desarrollando el Registro de Viviendas Vacías (inicialmente con las procedentes de las entidades financieras y fondos inmobiliarios). Se va a incorporar al ya diseñado en el programa de Toc-toc, con objeto de optimizar los recursos existentes en el Departamento.

Hasta que el Registro no esté operativo, las entidades financieras deben declarar cada 3 la titularidad de las viviendas desocupadas, y la primera comunicación debía realizarse antes del pasado 18 de marzo. Sin embargo, se amplió el plazo debido a la necesidad de homogeneizar la información recibida.

En torno a 4500 viviendas han sido informadas por parte de las entidades y tras una primera criba unas 1500 viviendas van a ser visitadas para comprobar su estado, por parte de cinco equipos de trabajo creados al efecto, uno en Huesca, uno en Teruel, y tres en Zaragoza. Al mismo tiempo que se ha desarrollado una ficha técnica y un protocolo de condiciones mínimas que tienen que cumplir las viviendas.

-Se está redactando una orden para regular las condiciones mínimas de las viviendas que se destinen a dar respuesta a las necesidades de Vivienda Social.

Y todo ello, aparte del trabajo habitual de inspección, fianzas, mantenimiento de Viviendas, Mediación Hipotecaria, Atención a desahucios y Alzamientos provenientes del Convenio con el Consejo General de Poder Judicial, etc.

La Directora General agradece a las distintas entidades el gran esfuerzo que están realizando, y que ha permitido que personal técnico de la Dirección General, las subdirecciones provinciales, el LACE y la empresa pública Suelo y Vivienda hayan empezado a realizar visitas a las viviendas, para determinar su idoneidad y habitabilidad.

Por último, recuerda que siempre se ha podido dar una solución habitacional de emergencia para quienes han ido perdiendo su domicilio en Aragón, desde la llegada de este Gobierno, pero ahora se trata de asegurar estas soluciones de manera sistemática.

D^a Cristina Sola, del Colegio Profesional de Trabajadores Sociales de Aragón, agradece la representación en el nuevo Foro, y felicita el enorme esfuerzo realizado y el sentido y orientación del anteproyecto de ley presentado. Se muestra identificada con el mismo por su visión de los derechos de las personas, que es la orientación que debe presidir todas las políticas públicas, y en estos momentos especialmente.

Para ello, será preciso trabajar de la mano de la Consejería de Ciudadanía y Derechos Sociales, ya que la exclusión habitacional es tan fundamental que determina la exclusión social de los ciudadanos. Este es un punto de partida, y en el camino habrá que trabajar con proyectos de inserción social, laboral y económica.

La Directora General responde que, efectivamente, se está trabajando constante y totalmente en colaboración con el Departamento de Ciudadanía y Derechos Sociales.

D^a Patricia Lezcano, del Consejo Aragonés de Consumidores y Usuarios, felicita por la iniciativa de realizar la nueva ley y su orientación, que comparte, sin embargo desea manifestar su desagrado por la lentitud en la incorporación de viviendas desocupadas de las entidades financieras al mercado del alquiler social, ya que se ha dicho que éstas han comunicado datos de en torno a 4.500 y en casi un año de legislatura, éstas siguen sin estar disponibles.

La Directora General reitera que, como ha indicado, el Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda, fue publicado en el BOA el 18 de diciembre pasado, y daba un plazo de tres meses a las entidades financieras para informar de sus viviendas desocupadas. Por tanto hasta la segunda mitad de marzo no hubo datos con los que empezar a trabajar. Hubo que requerir al Banco de España datos sobre todas las entidades que operan en Aragón, con objeto de controlar a aquellas entidades que inicialmente no manifestaron dato alguno. Además, el gran volumen y las diferencias de formato obligaron a reiterar solicitudes y ampliar el plazo.

No obstante, los equipos de inspección de las viviendas ya están trabajando con los datos, y el Consejero se ha dirigido nuevamente a las entidades financieras que no habían presentado sus viviendas.

D^a MaríaVillar, del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, también felicita la iniciativa legislativa. Espera que la nueva ley sea una importante herramienta de trabajo para los miembros de su Colegio y respecto al capítulo VI, la calidad de la edificación, considera que es un tema extrarregulado. Pregunta si las pautas para revisar los criterios de calidad en la edificación se van a enfocar a las viviendas del fondo social o también a las demás viviendas.

Recuerda que la normativa de habitabilidad, que viene de los años 40, también puede ser objeto de una renovación importante.

D. Alfonso Salgado indica que, si bien la normativa estatal en la materia nos limita, podremos aprovechar para aclarar o completar aquellos aspectos que resulten necesarios. En habitabilidad tenemos competencia plena y, desde luego, la Orden de 29 de febrero de 1944, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, está totalmente desfasada.

En cuanto a habitabilidad, la ley no pretende introducir nuevas normas, sino aclarar las existentes y dar un adecuado marco a las actuaciones que deben ser financiadas.

D^a Teresa Navarro dice que se desea regular la calidad de la vivienda en Aragón, no la calidad de la edificación, con la idea de que los estándares de calidad de vivienda libre y protegida sean homogéneos.

El **Consejero**, no habiendo más intervenciones, a las 13 h. da por terminada la sesión agradeciendo a todos su presencia e invitándoles a participar en los trabajos de la nueva ley de vivienda, en los términos ya precisados en su intervención.

Vº Bº
El Presidente,

La Secretaria,

Consta firma

Consta firma

Fdo.: José Luis Soro Domingo.

Fdo.: Concepción Mairal Castillo.