



# Dictamen

1/2009

Sobre el Proyecto de Decreto regulador del Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012

Consejo Económico y Social de Aragón



**CESA**  
CONSEJO ECONÓMICO  
Y SOCIAL DE ARAGÓN



# Dictamen 1/2009

Sobre el Proyecto de Decreto regulador del Plan Aragonés  
para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar  
la rehabilitación 2009-2012

**CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ARAGÓN**

COLECCIÓN DICTÁMENES

Número 1/2009

La reproducción de esta publicación está permitida citando su procedencia.

Primera edición: Septiembre de 2009

© Consejo Económico y Social de Aragón, 2009

Derechos reservados conforme a la Ley:  
CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ARAGÓN  
Calle Costa, 18. 50071 Zaragoza. España  
Tel.: 976 713 838. Fax: 976 713 841  
E-mail: [cesa@aragon.es](mailto:cesa@aragon.es)  
Información Internet: <http://www.aragon.es>

D. L.: Z-3792/09

Imprime: ARPIrelieve S. A.

En virtud de las competencias atribuidas al Consejo Económico y Social de Aragón por la Ley 9/1990, de 9 de noviembre, y de acuerdo con el procedimiento previsto en el Reglamento interno de funcionamiento, el Pleno del Consejo Económico y Social de Aragón acuerda, en su sesión de 23 de febrero de 2009, emitir el siguiente

## DICTAMEN

### I. Antecedentes

Con fecha 5 de enero de 2009 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Aragón un escrito remitido por el Ilmo. Sr. Director General de Vivienda y Rehabilitación del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón por el que se solicitaba que este Consejo emitiera un Dictamen sobre el Proyecto de Decreto regulador del Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.

Con fecha 28 de enero de 2009 dicho proyecto de Decreto es objeto de análisis por parte de la Comisión Social y de Relaciones Laborales, por ser la competente por razón de la materia objeto del asunto sometido a consulta, iniciándose así el procedimiento para la elaboración de informes y dictámenes, regulado en el Reglamento de 26 de junio de 1991, acordándose elevar al Pleno para su aprobación el texto del presente dictamen por parte de la Comisión Permanente en su sesión celebrada el día 13 de febrero de 2009.

El título competencial para aprobar el presente Plan reside en el apartado 10 del artículo 71 del Estatuto de Autonomía de Aragón que atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, con inclusión de las potestades legislativas y reglamentaria, la función ejecutiva y el establecimiento de políticas propias dentro del marco previsto en los artículos 140 y 149.1 de la Constitución Española.

En ejercicio de dicha competencia fue aprobada la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, que estableció las bases de una nueva política de vivienda en Aragón. Esta ley fue modificada por la Ley 9/2004, de 20 de diciembre, cuya disposición final primera autoriza al Gobierno de Aragón a dictar disposiciones de desarrollo.

El hasta ahora vigente Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009 fue aprobado por el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre. Este Plan va a ser reemplazado, durante los próximos cuatro años por el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, objeto de este dictamen. Con la aprobación de este Plan se pretende, además de dar continuidad al ya existente, poner en marcha una serie de nuevas medidas para hacer efectivo el

derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, ya sea en propiedad o en alquiler y dar respuesta a la actual situación socioeconómica por la que atraviesa nuestra Comunidad Autónoma y que afecta particularmente al sector de la vivienda.

Este Plan guarda además una estrecha relación con el nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, habiéndose diseñado en colaboración entre el Ministerio de Vivienda y el Gobierno de Aragón.

## II. Contenido

El Proyecto de Decreto por el que se establece el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, consta de 76 artículos estructurados en seis títulos, once disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, dos disposiciones derogatorias y dos disposiciones finales.

La Exposición de Motivos describe sucintamente los antecedentes de este Plan y las principales medidas contenidas en el mismo.

El Título Preliminar, sobre disposiciones generales, regula el objeto, el ámbito de aplicación, la tipología de actuaciones protegidas así como los requisitos generales sobre acceso a las ayudas.

El Título I establece las condiciones generales para acceder a la vivienda protegida y a la vivienda usada, los precios y rentas máximos de las viviendas protegidas, tanto de promoción pública como de promoción privada, y de las viviendas usadas.

El Título II referido al fomento del mercado de alquiler, establece los requisitos de los arrendatarios de viviendas acogidas a este Plan, así como una serie de medidas destinadas al fomento del mercado del alquiler. También regula el régimen de alojamientos para colectivos específicos, las ayudas financieras a los inquilinos y las bolsas públicas de alquiler de viviendas.

El Título III contiene una serie de medidas para impulsar la rehabilitación, estableciendo las condiciones generales que deben cumplir los promotores y las actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios.

El Título IV se dedica a las ayudas a la eficacia energética en la promoción y renovación de viviendas.

El Título V señala las actuaciones en materia de suelo, tales como la calificación como actuación protegida, el reconocimiento de financiación concertada para la urbanización del suelo y la declaración de área de urbanización prioritaria del suelo.

El Título VI referido a la participación y seguimiento establece una Comisión específica, como órgano participativo y de asesoramiento.

Las once Disposiciones Adicionales tratan aspectos muy diversos relativos, entre otros, al establecimiento de la cuantía del “Módulo Básico Aragonés”, la declaración de

ámbitos territoriales de precio máximo superior, las subvenciones a la vivienda de promoción pública, la habilitación de gestión de las ayudas de rehabilitación a las Entidades Locales, las ayudas en supuestos catastróficos y de emergencia y las ayudas complementarias. También se modifica puntualmente el Reglamento de Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.

Las seis Disposiciones Transitorias establecen un régimen transitorio que permite una adaptación progresiva de tal forma que las medidas contenidas en el Plan despliegan su eficacia en distintos momentos y el Plan anterior prolonga la suya para determinados aspectos.

Las dos Disposiciones Derogatorias contienen la derogación expresa del Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009, y el Decreto 317/2007, de 18 de diciembre, por el que se modifica el citado Decreto 225/2005, junto con una derogación genérica de las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en este Decreto.

Por último, las Disposiciones Finales habilitan al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y aplicación del Decreto y disponen el plazo de entrada en vigor de la norma.

### III. Observaciones de carácter general

El Consejo Económico y Social de Aragón valora positivamente la iniciativa del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de establecer un nuevo Plan aragonés de vivienda para el período 2009-2012 al entender que este nuevo Plan contribuye a establecer las condiciones necesarias para garantizar a los ciudadanos que residen en Aragón el derecho a una vivienda digna. No obstante, el CES de Aragón estima que debería hacerse un esfuerzo en reforzar las medidas para facilitar la dinamización de la vivienda acumulada, favoreciendo así el acceso a la vivienda y, a su vez, estimulando la generación de empleo de uno de los sectores socioeconómicos más importantes de Aragón.

El CES de Aragón valora positivamente el proceso de participación social que ha promovido la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en un tema tan crucial para la calidad de vida de los aragoneses como es el acceso a una vivienda digna.

No obstante, el CES de Aragón echa de menos en el Preámbulo del anteproyecto de Decreto una referencia a la firma del Acuerdo Económico y Social para el Progreso de Aragón (AESPA 2008-2011), con el que el Gobierno de Aragón adquirió el compromiso de establecer un nuevo marco normativo que garantizase el acceso a la vivienda y fomentase el alquiler y la rehabilitación de inmuebles y zonas degradadas.

Por otra parte, el CES de Aragón estima conveniente la inclusión de un glosario explicativo de los principales términos utilizados con el fin de facilitar su comprensión a los ciudadanos aragoneses no conocedores del actual marco legal de la vivienda.

Igualmente el Consejo entiende que debe mejorarse la redacción de algunos artículos del Plan, pudiendo citarse a título de ejemplo los artículos 15.2.d), 21.3.b), 26.3, 48, y corregir los desajustes entre los enunciados de algunos Títulos y artículos que figuran en el índice y los que aparecen en el cuerpo normativo del Plan.

Por otra parte, el Consejo Económico y Social de Aragón considera que el Plan aragonés debería especificar claramente, como hace el Plan estatal, en un artículo concreto al comienzo del Plan, los beneficiarios de las ayudas del Plan y los beneficiarios con derecho a protección preferente.

Asimismo, y con el fin de conocer detalladamente y de forma esquemática la situación de la vivienda en Aragón, el Consejo entiende que sería importante que el Plan incluyese un mapa de la realidad de la vivienda en Aragón (tanto VPO como libre), junto con una memoria de actuaciones conectada a este Plan y una memoria económica que señalase con claridad el origen de financiación –estatal o autonómico- de cada una de las medidas previstas en el Plan, su cuantía, potenciales beneficiarios y previsión de desarrollo en el tiempo.

También debería incluirse un anexo que contuviera una relación de los municipios aragoneses y su correspondiente catalogación como A, B, o C conforme a la previsión contenida en el artículo 25 del Plan.

## IV. Observaciones de carácter específico

### Título Preliminar. Disposiciones Generales

#### Capítulo I. Objeto, ámbito de aplicación y tipología de actuaciones protegidas

##### *Artículo 4.- Requisitos generales de calificación.*

En aras del principio de seguridad jurídica el CES de Aragón estima que debe precisarse qué se entiende por “entidades análogas” a que hace referencia el apartado 2 a) de este artículo.

Igualmente, deberá corregirse el error de hecho contenido en el apartado tercero que contempla dos supuestos idénticos.

#### Capítulo II. Disposiciones generales sobre acceso a ayudas

##### *Artículo 6.- Condiciones de acceso a las ayudas financieras*

Con el fin de facilitar la lectura y comprensión del Plan por todos los ciudadanos, debe especificarse el significado de las siglas IPREM.

*Artículo 8.- Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer*

La misma consideración cabe realizar respecto a las siglas ARI, ARU y ARE que aparecen por primera vez en el artículo 8.4.

**Título I. Acceso a la vivienda protegida de nueva construcción y a vivienda usada**

**Capítulo I. Disposiciones generales**

*Artículo 14.- Condiciones generales para acceder en propiedad a vivienda protegida, de nueva construcción y vivienda usada*

Por coherencia con el contenido del artículo, el Consejo entiende que en el enunciado del artículo 14 debería incluir una referencia al acceso en régimen de alquiler.

Igualmente, debería precisarse qué se entiende por “fuente regular” de ingresos.

*Artículo 16.- Resolución*

El CES de Aragón estima que la denegación de la calificación por falta de demanda contemplada en el segundo párrafo del apartado primero de este artículo podría excepcionarse para el supuesto de cooperativas que tengan o reúnan suficientes cooperativistas que cumplan los requisitos para su inscripción en el registro.

**Capítulo II. Precios y rentas máximos**

*Artículo 26.- Precios máximos de garajes y trasteros*

El CES entiende que la posibilidad contemplada en la letra a) del apartado 1 de este artículo de vincular dos garajes a cada vivienda debería ampliarse a las familias en que haya un miembro discapacitado con problemas de movilidad y a las familias numerosas.

Igualmente, el CES entiende que en el supuesto contemplado en la letra b) el precio a tomar como referencia debería ser el precio máximo de venta por metro cuadrado de la vivienda de mayor precio de la promoción; incrementándose este precio en un 20% para el supuesto contemplado en el apartado c).

**Título II. Fomento del mercado de alquiler**

**Capítulo II. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción destinada a arrendamiento**

*Artículo 31.- Vivienda protegida en arrendamiento a 10 años con opción a compra*

Con el fin de establecer mayores garantías en el ejercicio del derecho de opción de compra, el inquilino debería comunicar el ejercicio de este derecho por escrito al arrendador y remitir copia de dicha comunicación al Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.

## Capítulo V. Bolsas públicas de alquiler de viviendas

### *Artículo 38.- Gestión de la bolsa pública de vivienda en alquiler*

El CES de Aragón entiende que las bolsas públicas de alquiler de vivienda deberían ser, en todo caso, gestionadas por entidades de derecho público o sociedades públicas.

## Título VI. Participación y seguimiento

### *Artículo 76.- Comisión de participación y seguimiento*

El Consejo Económico y Social de Aragón considera que en la Comisión de participación y seguimiento regulada en este artículo deben estar representadas las organizaciones sindicales y empresariales más representativas.

## Disposiciones Adicionales

### *Primera. Modificación de parámetros*

El CES de Aragón estima que la determinación del Módulo Básico Aragonés y la modificación del resto de parámetros numéricos referenciales del Plan deben efectuarse por el Consejero competente en materia de vivienda, previa consulta a la Comisión de participación y seguimiento.

## V. Conclusiones

Con carácter general el CES de Aragón valora positivamente el Proyecto de Decreto regulador del Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012 al entender que dicho Plan contribuye a adoptar las medidas necesarias para garantizar el acceso y disfrute de una vivienda digna a todos los residentes de Aragón, especialmente a los colectivos con recursos económicos más limitados.

No obstante lo anterior, el Proyecto de Decreto requiere de algunas mejoras que se han señalado en los dos capítulos anteriores de observaciones generales y específicas.

En Zaragoza, a 23 de febrero de 2009

V.º B.º LA PRESIDENTA  
Fdo.: *Ángela Abós Ballarín*

LA SECRETARIA GENERAL  
Fdo.: *Belén López Aldea*



CONSEJO ECONÓMICO  
Y SOCIAL DE ARAGÓN

Calle Costa, 18  
50071 Zaragoza  
Tel. 976 713 838  
Fax 976 713 841  
cesa@aragon.es



CONSEJO ECONÓMICO  
Y SOCIAL DE ARAGÓN