BOLETÍN OFICIAL DE LAS **CORTES DE ARAGÓN**

Número 21
Año XLIV
Legislatura XII
18 de junio de 2026

Sumario

1. PROCEDIMIENTOS LEGISLATIVOS
1.1. PROYECTOS DE LEY
1.1.2. EN TRAMITACIÓN

Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón 1474

8. COMPOSICIÓN DE LOS ÓRGANOS DE LA CÁMARA
8.2. GRUPOS PARLAMENTARIOS

Adscripción de la Diputada D.ª María Jesús Sariñena Anchelergues al G.P. Popular 1500

9. ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN PARLAMENTARIA
9.3. PERSONAL

Resolución de 17 de junio de 2026 de la Letrada Mayor de las Cortes de Aragón por la que se hace pública la modificación de la composición del tribunal de las pruebas selectivas, para el acceso, por el sistema de oposición libre, de dos plazas de Letrado/a de las Cortes de Aragón 1500

1. PROCEDIMIENTOS LEGISLATIVOS
1.1. PROYECTOS DE LEY
1.1.2. EN TRAMITACIÓN

Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

PRESIDENCIA DE LAS CORTES DE ARAGÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 161.1 del Reglamento de la Cámara, la Mesa de las Cortes, en sesión celebrada el 17 de junio de 2026, ha procedido a la calificación del Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón y ha ordenado su publicación en el Boletín Oficial de las Cortes de Aragón.

Asimismo, la Mesa, a solicitud del Gobierno de Aragón y de conformidad con lo establecido en el artículo 144 RCA, ha acordado la tramitación del mencionado Proyecto de Ley por el procedimiento de urgencia, por lo que, una vez publicado en el Boletín Oficial de las Cortes de Aragón, corresponde la celebración del debate de totalidad en el Pleno, que con carácter ordinario se deberá celebrar una vez transcurridos quince días desde su publicación, según el art. 162.1 RCA, y que en este caso podrá llevarse a cabo transcurridos ocho días hábiles desde su publicación, debiéndose así mismo reducir a la mitad la duración de los restantes plazos que establece el procedimiento legislativo común.

Zaragoza, 17 de junio de 2026.

La Presidenta de las Cortes
MARÍA NAVARRO VISCASILLAS

Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Casi nadie cuestiona ya que, para el conjunto de España, uno de los problemas más perentorios, y de más graves consecuencias sociales, es el que afecta a la vivienda. Pero ese consenso no se da todavía en cuanto al diagnóstico y, por tanto, menos aún en cuanto al tratamiento a aplicar. Sigue siendo mayoritario el convencimiento de que el problema es el precio de la vivienda, inasumible para muchos sectores de la población, tanto en venta como en alquiler.

Ciertamente el precio de la vivienda en venta ha crecido en España un 7,5% en los últimos doce meses (julio 23 a junio 24), mientras que el IPC general solo lo ha hecho en un 3,4%, menos de la mitad. Y esos incrementos afectan a casi todos los territorios, sin relación directa con la intensidad de la actividad inmobiliaria o la presión poblacional. Al respecto baste recordar que en el último año el precio de la vivienda ha crecido más en Soria (13,6%) que en Madrid (12,4%).

El precio de la vivienda no es el verdadero problema, solo un síntoma. El problema deriva de dos realidades:

La evidente falta de oferta, consecuencia de que la promoción anual (unas 100.000 viviendas/año) escasamente llega al 66% de las necesarias (alrededor de 150.000), agravada por el hecho de que la participación pública en las promociones es prácticamente nula, y una legislación inadecuada basada en su conjunto en trasladar la responsabilidad de la solución a los tenedores privados de vivienda e, incluso, a los turistas.

Durante al menos los últimos sesenta años, en Aragón como en el resto de España, el modo en que se ha afrontado «el problema de la vivienda» desde la administración, se ha centrado en el impulso de mecanismos tendentes a incentivar el acceso a un hogar en régimen de propiedad, lo que ha conducido a que todos los recursos públicos dispuestos a este fin se hayan patrimonializado, finalmente, por quienes han adquirido en pleno dominio viviendas «sociales» en sus diferentes versiones a lo largo de los tiempos: viviendas acogidas, de protección oficial, protegidas de Aragón, de precio tasado, de régimen especial, etc.

II

La estatal Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, incorpora en su Preámbulo una reflexión en idéntico sentido, expresada en los siguientes términos: Valga el dato de que, del total de las viviendas construidas entre el año 1962 y el año 2020, el 31,5 % fueron viviendas protegidas, es decir, unos 5,7 millones de viviendas que se promovieron al amparo de algún régimen de protección pública, pero que en su mayoría y pese al importante esfuerzo público realizado en su promoción y construcción, han dejado de estar sujetas, en plazos relativamente cortos, a ningún tipo de límite de venta o alquiler. Y añade, en el mismo preámbulo, que tan solo 290.000 viviendas (de los 5,7 millones antes referidos), constituyen el parque de vivienda pública, que representa el 1,6% de los hogares habitados en España, frente al 15% registrado en países de nuestro entorno como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos o Dinamarca.

Como ya se ha anticipado, en los últimos años, según se viene constatando, el precio de venta de las viviendas está creciendo muy por encima del IPC. Pero es un mercado solo dirigido a quienes tienen capacidad de compra, normalmente quienes, por su edad, ya adquirieron antes una vivienda y aspiran, mediante su venta y una aportación adicional, adquirir otra de mayor superficie, emplazamiento más atractivo o mayor calidad. Pero de ese mercado están excluidos otros sectores de la sociedad, sin capacidad para poder soportar los costes del mercado libre, de entre ellos el sector joven de la población, categoría mayoritariamente «insolvente» que solo tiene dos opciones: seguir en el hogar de sus padres o acudir al mercado de alquiler. Pero este otro modo de acceso, el alquiler, ha devenido en más inaccesible, todavía, que el de compra. Los precios de los alquileres han crecido incluso por encima de los de venta, lo que conduce a que, para una parte importante de la población, muy en particular el sector joven, resulte imposible disfrutar de ese hogar digno reconocido como un derecho humano fundamental por numerosas Declaraciones y Normas Básicas, Internacionales y Nacionales.

Como tal lo reconocen La Declaración Universal de Derechos Humanos, de 1948; la Carta Social Europea de 1961; El Pacto Internacional de Derechos Sociales, de 1966; La Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, del año 2000: También la Constitución española, de 1978, en su artículo 47 y nuestro Estatuto de Autonomía de Aragón que, en su artículo 27 manifiesta su compromiso con este derecho en términos difícilmente mejorables: «Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados».

En Aragón, como en la media de España, el 35% de la población con edades comprendidas entre los 25 y los 35 años sigue viviendo en el hogar de sus padres. En Dinamarca solo es el 2% de ese sector de población el que no se ha emancipado. En Suecia, Finlandia o Noruega el 4%. En Francia, Holanda e Islandia el 12%. En Reino Unido, Bélgica o Alemania el 17%. En Aragón, el índice de natalidad ha caído un 31,5% en los últimos 15 años, pasando de 10,23 nacimientos por cada mil habitantes (2007) a 7,00 en 2022 (media española 6,88). Francia, Suecia, Reino Unido, Islandia, Noruega, Holanda, … están por encima de 10 nacimientos por cada 1.000 habitantes, en muchos casos rozando los 12. Parece claro que el retraso en la edad de emancipación provoca un efecto demoledor en la natalidad y, consecuentemente, en la sostenibilidad de esta sociedad, y todo parece indicar que la emancipación tardía tiene que ver con la incapacidad económica para acceder a un hogar propio. La solución al problema de la vivienda no es solo un compromiso constitucional y estatutario, es una cuestión de emergencia nacional, ante una evidente amenaza a la viabilidad de nuestra sociedad y también a la convivencia intergeneracional, que tiene un claro impacto en la salud de las personas, materia a la que esta exposición de motivos dedica un apartado específico, el III.

Aragón ha envejecido a razón de dos meses por cada año que ha pasado desde 2015 (casi el doble que la media de los 15 años anteriores), triste pero el mejor dato de entre todas las Comunidades Autónomas. La media española en el mismo periodo ha sido de cuatro meses de envejecimiento por año transcurrido desde 2015. En Aragón hay más de 140.000 habitantes con edades comprendidas entre 25 y 35 años, de los que unos 47.000 siguen atados al hogar paterno. Tan solo reducir el porcentaje de no emancipados a la mitad de lo actual (del 35% al 17,5%, que puede tomarse como referencia en nuestro entorno europeo) requeriría facilitar hogar a casi 24.000 jóvenes que, incluso emparejados todos, requerirían cerca de 12.000 nuevas viviendas o alojamientos, con precios adecuados a su capacidad económica, solvencia y estabilidad laboral.

Una Ley de vivienda, bien entrado ya el siglo XXI, no solo debe contemplar los modos que hemos conocido durante los últimos sesenta años: Libre y protegida, con sus diferentes tipologías (especial, general, precio tasado, etc.). Modos que, por supuesto, también deben regularse en una ley genérica sobre la vivienda, simplificando no solo su contenido sino, sobre todo, los procedimientos de calificación, estableciendo limitaciones de precio compatibles con la viabilidad de sus promociones y comprometiendo las ayudas que requiera su viabilidad. Pero ya no son las únicas tipologías a contemplar, las viviendas públicas de alquiler asequible, garantes de la formación de un verdadero parque público, deben ser objeto prioritario de la ley y, también, otros modos a los que nos referiremos a continuación, además de las viviendas sociales, con un contenido estrictamente asistencial que las diferencia claramente de las viviendas protegidas.

Las singularidades que caracterizan a Aragón, muy diferentes a las de otras Comunidades Autónomas de España, que sin duda también tienen las suyas, obligan a que la Ley Aragonesa de Vivienda dé adecuada respuesta a las propias, lo que nos lleva a matizar significativamente la uniformizadora ley estatal 12/2023, por el derecho a la vivienda, pensada, todo parece indicar, para atender las necesidades de territorios con estructuras demográficas, sociales y económicas muy diferentes a las nuestras, especialmente las de municipios de gran población.

En Aragón, con una extensión de 48.000 Km^2, mucho mayor que la de países completos de nuestro entorno, como Bélgica (30.000 Km^2), Suiza o Países Bajos (41.000 Km^2) viven tan solo 1.350.000 personas (la décima parte de los que habitan en Bélgica o Países Bajos). De ese total, más de la mitad (cerca de 700.000) se concentran en su capital, Zaragoza (noveno municipio español por extensión superficial, con sus casi 1.000 Km^2, y cuarto por población), con una densidad de 730 habitantes por km2. El resto se distribuyen por el territorio con una densidad de 13 habitantes/km2. Del total de municipios aragoneses (731) tan solo 14 cuentan con población superior a 10.000 habitantes, y casi el 75% (un total de 542) están por debajo de los 500 habitantes.

Por otra parte Aragón, siendo la cuarta Comunidad con menor tasa de paro en España (en torno al 8%), se ha consolidado como destino preferente para la implantación de nuevos proyectos de actividad productiva, que van a generar decenas de miles de nuevos puestos de trabajo y, en consecuencia, una demanda adicional de vivienda, bienvenida sea. Y por otra, también en Aragón se empiezan a sufrir las deficiencias habitacionales que en materia turística afectan a los municipios de gran atractivo respecto de esa actividad económica, en nuestro caso mayorita-

riamente de menos de 1.000 habitantes, cuya supervivencia depende de ese sector de actividad, y que tienen serias dificultades para procurar alojamientos asequibles no solo a sus jóvenes y otros sectores vulnerables, sino además a los trabajadores que garantizan la actividad turística y económica y a empleados públicos esenciales como los docentes, médicos o los del sector de seguridad del estado.

En esta materia la ley de vivienda de Aragón no reconoce el carácter de vivienda respecto de las llamadas «viviendas turísticas». No son otra cosa, que alojamientos en los que se ejerce una actividad económica complementaria de otras en ese campo (hoteles, pensiones, casas rurales, campings, …) aunque ese ejercicio se realice en «locales» que nacieron como viviendas, uso real del que han sido desviadas y que, por tanto, ya no pueden considerarse objetivamente como viviendas propiamente dichas. Nada distinto de lo que ocurre, muy generalizadamente, con otras actividades económicas, también necesarias para el buen funcionamiento de la sociedad, como son los despachos profesionales, consultas de médicos u otras análogas, actividades que tampoco deben ser contempladas en una ley de vivienda, aun cuando se ejerzan en espacios que nacieron como viviendas.

La presente ley se limita a prohibir, por razones obvias, ese uso de alojamientos turísticos, como también cualesquiera otras actividades económicas, en las tipologías de vivienda sujetas a regulación administrativa de precio, en venta o en alquiler (viviendas públicas de Aragón y viviendas protegidas fundamentalmente). Y deja que sean los ayuntamientos, a través de sus normas urbanísticas, los que regulen, en atención a sus concretas circunstancias, la posibilidad de otorgar licencias de actividad para que ese uso, en determinados supuestos, pueda ejercerse en «locales» que se construyeron con licencia para el uso de vivienda libre.

Sí que se considera necesario recoger como nuevos modos de vivienda aquellos alojamientos en los que no solo se dispone de un espacio habitacional privativo, sino que se comparten espacios físicos comunes, modos de relacionarse, aficiones, espacios de ocio y de trabajo, y estilos de vida, especialmente atractivos para el sector más joven de la población, una primera, y alternativa, posibilidad de emancipación respecto del hogar familiar, los llamados Coliving, Cohousing, Coworking, que aquí se incorporan a las tipologías de vivienda en Aragón como alojamientos colectivos.

Desde el convencimiento de que la solución al problema de la vivienda no puede centrarse en la limitación de los derechos de los propietarios privados de viviendas que, sin duda, deben someterse al cumplimiento del fin social de estos bienes, sino que debe ponerse el acento en el impulso público que asegure el incremento sustancial del parque de viviendas, muy en particular el público, la presente ley aragonesa de vivienda se centra en los siguientes objetivos:

— Poner gratuitamente a disposición de la promoción de viviendas cuantos suelos de titularidad pública estén ociosos.

— Garantizar la disponibilidad de recursos presupuestarios para contribuir a la promoción de nuevas viviendas, mediante iniciativa pública directa o en régimen de colaboración con la iniciativa privada.

— Garantizar la disponibilidad de recursos presupuestarios para ayudar a los demandantes de vivienda, a fin de que no deban destinar a la satisfacción de esta necesidad más allá del 30% de sus ingresos.

— Ofrecer soluciones diferenciadas atendiendo a las características y necesidades de cada municipio, desde los de gran a los de muy pequeña población.

— Regular con criterios adaptados a las circunstancias sociales actuales las habitualmente calificadas como viviendas protegidas.

— Contemplar modos habitacionales complementarios, o alternativos, públicos o privados, adaptados a las actuales demandas sociales, tales como alojamientos para trabajadores del sector productivo (turístico u otros) o modos de vivienda en las que no solo se comparte el espacio físico sino, también, aficiones, actividades sociales y estilos de vida, los comúnmente conocidos como «cohousing» o «coliving».

— Regular la condición, y régimen de uso, de las viviendas sociales, que nada tienen que ver con las protegidas, concepto de vivienda relacionado con la asistencia social necesaria para sectores de la población extremadamente vulnerables.

III

El acceso a la vivienda en condiciones asequibles, además de un derecho constitucional y estatutariamente reconocido, es una vía de mejora de la salud, una vacuna social que protege a la ciudadanía, especialmente a los sectores más vulnerables, favoreciendo mayores niveles de bienestar de la población y reduciendo brechas de inequidad entre quienes disfrutan de más y de menos capacidad económica. La salud pública debe ser un referente obligado en el impulso de cualesquiera políticas, también en las que afectan a la vivienda.

Aun cuando en esta ley se hacen reiteradas referencias a un grupo social específico, el de los jóvenes, obviamente está dirigida a la totalidad de la población, con especial atención a grupos sociales vulnerables que requieren de un sistema de ayudas públicas para disponer de una vivienda digna y adecuada, entre ellos los siguientes

— Las personas de edad avanzada para las que las viviendas inadecuadas, muy en particular por barreras arquitectónicas que llegan a provocar «confinamientos obligados y permanentes, que impactan de manera especialmente negativa en su salud, física y mental.

— Las mujeres en situaciones particularmente vulnerables constituyen otro colectivo especialmente sensible por razón del impacto en su salud, que deriva de no disponer de un hogar adecuado a sus particulares circunstancias, tales como viudedad, sufridoras de violencia de género o «cuidadoras» de otros grupos que requieren protección (niños, ancianos o enfermos, entre otros).

— Los niños, son otro grupo que sufre de los déficits en materia de vivienda que impactan en su salud física, bienestar emocional, rendimiento educativo y construcción de relaciones sociales sanas, todo lo cual acaba teniendo significativa repercusión negativa en las posteriores etapas de sus vidas.

Desde la perspectiva de la salud, vinculada a las condiciones de las viviendas, no podemos olvidar la relevancia de contenidos complementarios a los que son objeto de esta ley pero que deben contribuir a alcanzar plenamente sus objetivos, tales como la inserción de los hogares en entornos urbanos adecuados, ambientes protectores, por disponer de redes de servicios, tales como el transporte público, y dotaciones suficientes (educativas, sanitarias, deportivas, sociales, etc.) o parques, jardines y espacios de relación social, de proximidad. Entornos urbanos, llamémosles barrios, social y generacionalmente mixtos, huyendo de la creación de guetos para «vulnerables» y luchando contra fenómenos como la gentrificación, que expulsa hacia ubicaciones periféricas a los residentes históricamente consolidados. Ambas tendencias son serias amenazas también para la salud pública.

A pesar de ello el articulado de esta ley no incorpora determinaciones relativas a la calidad del entorno por considerar que es materia que debe regularse por parte de la legislación sectorial: leyes del suelo, de rehabilitación urbana, de urbanismo y del territorio.

Tampoco puede ignorarse el impacto que la calidad de la vivienda tiene en la salud de las personas: su capacidad protectora frente al frío, el calor, la humedad, el ruido ambiental, su accesibilidad universal o su viabilidad en materia de consumos energéticos. Las condiciones habitacionales deficientes tienen igualmente un impacto negativo en la salud, particularmente en la salud de los mayores de 65 años, grupo social que tiende a permanecer más horas en el hogar y que está creciendo, y lo va a seguir haciendo, de manera imparable. Pero, como en lo relativo a la calidad urbanística del entorno, se considera que la regulación de los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad de las viviendas, y de su entorno, no corresponde a esta ley sino que compete a diferentes normativas específicas: el Código Técnico de la Edificación (CTE), la ley 10/2014 de accesibilidad, la Orden TMA/851/2021 sobre accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o el Decreto 193/2023 que regula las condiciones básicas de accesibilidad de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los bienes y servicios a disposición pública.

IV

Resolver el déficit de vivienda en Aragón, estimado en no menos de doce mil unidades, no es tarea de una legislatura, ni de dos. Va a requerir un esfuerzo sostenido y constante durante un plazo que en ningún caso va a ser menor de quince años, plazo durante el que han de mantenerse activos cuantos medios y herramientas contempla la presente ley para lograr el objetivo básico de ampliar el parque de viviendas, muy en particular el público, con preferencia hacia la modalidad de alquiler. Esfuerzo que no debe asumir la Administración en solitario, sino que requiere la implicación activa de cuantos agentes privados operan en materia de vivienda. Impulso y esfuerzo que ha de basarse en la utilización de todos, o algunos, de los mecanismos relacionados a continuación, en orden a ofrecer la mejor solución a cada problema específico, y en atención a las circunstancias de cada comarca y municipio, y a las de los diferentes sectores de la población, destinatarios de la política de Aragón en materia de vivienda:

— Colaboración y coordinación de las diferentes administraciones públicas con capacidad para intervenir en la actividad relacionada con la vivienda: Administración central, autonómica, Diputaciones provinciales, comarcas y municipios.

— Formular Planes y Programas en los que habrán de concretarse las promociones necesarias, para su ejecución por periodos de entre cuatro y seis años, atendiendo a las necesidades específicas de los sectores más vulnerables, muy en particular el de los jóvenes a fin de favorecer su emancipación a edades más tempranas de las actuales, y adaptados a las circunstancias de las diferentes tipologías de los municipios de Aragón:

a) Su capital, Zaragoza, en donde residen la mitad de los aragoneses, en la son especialmente viables fórmulas de construcción en régimen de cesión o derecho de superficie, y uso preferente en alquiler.

b) Otros municipios con población superior a tres mil habitantes (otros treinta y nueve) para los que son viables modos de promoción en los que, mediando procedimientos de colaboración con la iniciativa privada, su viabilidad está mejor garantizada admitiendo fórmulas de uso inicial en alquiler, pero con opción a compra.

c) Resto de municipios, con población inferior a tres mil habitantes (casi otros setecientos) en los que el peso de la inversión necesaria para la promoción de viviendas deberá soportarlo la Administración, y en los que será básico el apoyo de Gobierno de Aragón, no solo en lo económico sino, también, en la gestión de procedimientos administrativos, técnicos y jurídicos.

d) Municipios en los que, con independencia de su población, se requiere un especial esfuerzo por razón de la demanda adicional que generan particulares actividades económicas, la turística como principal referencia.

— Garantizar un desarrollo sostenible del territorio de Aragón armonizando el uso racional del suelo y dando preferencia a promociones que mejor contribuyan a la regeneración de los cascos urbanos consolidados, frente a opciones de nuevos desarrollos de suelos todavía no antropizados.

— Poner a disposición del cumplimiento de las políticas de vivienda en Aragón cuantos recursos requiera su efectividad, entre ellos los suelos necesarios, en particular de titularidad pública, y comprometiendo igualmente las aportaciones públicas necesarias.

— Consumo racional y sostenible del suelo y preferencia por la rehabilitación, de edificaciones y entornos urbanos, así como la utilización de suelos ya urbanizados, frente a nuevos desarrollos.

— Fomentar la colaboración con la iniciativa privada, incluido el llamado tercer sector, que puede procurar no solo su experiencia y capacitación en la promoción de viviendas sino, también, los recursos económicos y la

inversión que, junto a la de origen público, posibilite el objetivo de ampliación de parques de vivienda, públicos y privados, en régimen de venta y en arrendamiento.

V

En el ejercicio de la correspondiente iniciativa legislativa se han observado los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia a los que se refiere el artículo 39 del texto refundido de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón.

Así, los principios de necesidad y eficacia exigen que esta iniciativa normativa esté justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. Como se ha comentado, este proyecto normativo pretende establecer a nivel autonómico un marco general sobre la materia, comprensivo de los diversos aspectos sobre los que se dispone de competencia, estableciendo un marco jurídico desde el que articular medidas que involucren a las Administraciones Públicas de Aragón con competencias en materia de vivienda, en el reto afrontar entre otros, los problemas de acceso a la vivienda en sus modalidades de propiedad y alquiler, y con especial sensibilidad para jóvenes y personas vulnerables.

Se respeta asimismo el principio de proporcionalidad al incorporar a la ley la regulación imprescindible para atender a las necesidades a cubrir con la norma, la regulación estrictamente indispensable.

El principio de seguridad jurídica, requiere que la iniciativa normativa debe ejercerse de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas, y este es precisamente uno de los principales objetivos que se persigue con la aprobación de esta norma que pretende ser la base para articular las regulaciones parciales vigentes y dotar de mayor seguridad jurídica a todos los operadores intervinientes en el sector, al disponerse de un marco jurídico estructural, ordenado y homogéneo del que deriven el conjunto de actuaciones sectoriales en materia de vivienda.

Respecto al principio de transparencia, es guía para la actuación en este procedimiento, con el sometimiento a consulta pública a través del Portal de Participación Ciudadana del Gobierno de Aragón y posteriores trámites de deliberación participativa o traslado a los Departamentos del Gobierno de Aragón, así como con la publicación de la documentación justificativa descrita para cada uno de los trámites a realizar en el Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón, de acuerdo al artículo 15 de la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón.

Finalmente, la regulación contenida en el proyecto de norma pretende contribuir a hacer efectivo el principio de eficiencia, de forma que se consiga la realización efectiva del objeto normativo reseñado a través de los menores costes posibles y con los medios más adecuados.

Asimismo, en la tramitación de esta Ley se han observado y cumplimentado los distintos trámites e informes previstos, con carácter general, en el texto refundido de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón, en particular, la orden de inicio del Consejero competente en la materia, la consulta pública previa, la memoria justificativa y económica, los informes de evaluación de impacto de género y por razón de discapacidad, el informe de la Secretaría General Técnica del departamento, la toma de conocimiento del Gobierno y el proceso deliberativo de participación, el trámite de observaciones efectuadas por los distintos departamentos, la memoria de igualdad y el informe de la Dirección General de Servicios Jurídicos, entre otros.

VI

En atención a cuanto precede, y para el cumplimiento de sus objetivos, la presente ley se estructura en cinco Títulos, uno preliminar y cuatro más, y 78 artículos, además de tres disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales, según la siguiente estructura:

El Título Preliminar regula las disposiciones de carácter general, tales como el objeto de la ley, sus principios políticos rectores, los objetivos que persigue, las definiciones básicas de las diferentes tipologías, la función social, que incluye el concepto de desocupación y las medidas de compatibilidad entre el derecho al uso de una vivienda digna y los que asisten a los propietarios de las mismas, las competencias de las diferentes escalas de la administración y la participación de las sociedades instrumentales públicas.

El Título Primero incluye las determinaciones relativas a las diferentes tipologías de vivienda que contempla la presente ley, incluyendo las condiciones que las caracterizan, los procedimientos para su calificación, si procede, promotores, reservas de suelo para aquellas que cuenten con algún tipo de protección pública, las clases de suelo en que pueden promoverse, los derechos de tanteo y retracto, y las competencias e intervención de las diferentes administraciones y sus sociedades instrumentales.

El Título Segundo contiene las determinaciones correspondientes a la política del Gobierno de Aragón en materia de vivienda, que incluye todo lo relativo a Planificación en materia de vivienda, Programas específicos, instrumentos especiales de ordenación y planeamiento urbanístico, colaboración entre instituciones y con el sector privado y compromisos de ayudas a la promoción y la demanda.

Asimismo, este título se refiere a los derechos y deberes con relación a la actividad y uso de las viviendas, tales como la obligación de cumplir con la función social de la vivienda, calidad de la edificación de viviendas, su con-

servación, condiciones constructivas y libro de la edificación, derecho a la información en su condición de consumidores, y protección de sus derechos en la comercialización tanto en régimen de venta como de alquiler.

El Título Tercero contiene las normas que afectan a la participación en la política de vivienda a los diferentes actores que intervienen en esta materia, tales como promotores, constructores, técnicos y otros agentes inmobiliarios

Finalmente, el Título Cuarto se dedica a la protección de la legalidad y está integrado por dos capítulos: el primero regula lo relativo a competencias y labores de inspección, y el segundo contempla lo relativo al régimen sancionador.

Finaliza la ley con tres disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.— *Objeto de la ley.*

1. Esta ley tiene por objeto establecer el marco regulador del derecho a una vivienda digna en la Comunidad Autónoma de Aragón, en propiedad, arrendamiento u otras formas de tenencia temporal, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes, personas mayores, con discapacidad o en situación de dependencia, y a los colectivos más necesitados.

2. La actividad en materia de vivienda comprende la planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y la disciplina, así como la regulación de la dimensión institucional del derecho de propiedad de la vivienda, respetando las condiciones básicas establecidas por la legislación estatal.

Artículo 2.— *Principios rectores de la política de vivienda en Aragón.*

Las políticas públicas conducentes a los objetivos de esta ley se regirán por los siguientes principios:

a) Efectividad del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y en condiciones asequibles, ya sea en propiedad, arrendamiento, u otras formas de posesión temporal legítima.

b) Garantía de un desarrollo sostenible del territorio aragonés, armonizando el uso racional del suelo destinado al uso de vivienda, de acuerdo con las exigencias de la economía, el empleo, la cohesión social y territorial, la igualdad de oportunidades, la salud y seguridad de las personas, así como la protección del patrimonio ambiental y cultural.

c) Colaboración y coordinación de las diferentes administraciones públicas con capacidad para intervenir en la actividad relacionada con la vivienda.

d) Planificación de políticas de vivienda con especial atención a la formación de parques públicos y prioridad por regímenes de uso alternativos al de propiedad.

e) Contribución efectiva a la emancipación de los jóvenes respecto del hogar familiar, a edades más tempranas que las actuales.

f) Prioridad de la efectividad del derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible en las decisiones relativas a la transformación y uso del suelo con destino a vivienda.

g) Coherencia de la promoción de viviendas públicas con las políticas contra la despoblación y favorecimiento de un adecuado equilibrio con nuevas implantaciones de actividad productiva generadora de empleo deslocalizado.

h) Coordinación del planeamiento urbanístico y la ordenación del territorio con las políticas públicas de vivienda.

i) Coexistencia de las diferentes tipologías residenciales, tales como vivienda libre, protegida, pública, social y otros modos de alojamiento.

j) Compromiso en pos de las aportaciones públicas necesarias para revertir la escasez de vivienda, garantizando disponibilidad de suelo adecuado y presupuestaria para atender las ayudas a la demanda y a la promoción, tanto en régimen de compra como en arrendamiento u otras formas análogas de uso temporal.

k) Simplificación de los procedimientos administrativos.

l) Consumo racional y sostenible del suelo y preferencia por la rehabilitación, de edificaciones y entornos urbanos, así como la utilización de suelos ya urbanizados, frente a nuevos desarrollos.

m) Protección de los derechos de los propietarios y arrendatarios, o de cualquier persona que disfrute del uso de una vivienda de forma legítima, frente a cualquier modo de ocupación ilegal

n) Fomento de la diversidad social en los entornos residenciales, impidiendo discriminación por razones económicas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otra índole.

o) Colaboración y coordinación con la iniciativa privada, empresarial y del tercer sector.

p) Fomento de la rehabilitación de viviendas para procurar las mejores condiciones de habitabilidad.

Artículo 3.— *Objetivos.*

Son objetivos de esta ley los siguientes:

a) Ampliar el parque público de viviendas de manera equilibrada en el territorio, atendiendo a las necesidades y singularidades de los municipios de Aragón.

b) Reducir las barreras administrativas que impiden disponer de suelos sin uso efectivo, de propiedad pública o privada y ya urbanizados, para su destino a la formación y ampliación de parques públicos de vivienda, o de viviendas con otros tipos de protección también pública.

c) Poner gratuitamente a disposición de programas de ampliación de parques públicos de vivienda cuantos suelos sean de titularidad del sector público y no resulten necesarios para el cumplimiento de otros fines sociales o de utilidad pública.

d) Impulsar convenios, especialmente con municipios de escasa población, para poner a su disposición los recursos administrativos, técnicos y jurídicos necesarios para el otorgamiento de títulos habilitantes para la construcción de viviendas.

e) Fomentar la promoción de viviendas con intervención o control público, complementarios de la vivienda libre, con reconocimiento de los diferentes modos, tanto en propiedad como en arrendamiento, tales como la vivienda protegida, la vivienda pública, la vivienda de emergencia social o los alojamientos colectivos.

f) Concretar compromisos económicos anuales y plurianuales del Gobierno de Aragón, que permitan asegurar la sostenibilidad de las ayudas a los demandantes de vivienda con algún régimen de protección pública, en compra, arrendamiento u otras formas de uso temporal y, si así se contempla en planes específicos de vivienda, a la promoción de las mismas.

g) Definir las diferentes tipologías de vivienda y determinar las condiciones exigibles a las mismas, así como los procedimientos administrativos para su calificación, si procede, con especial atención a la simplificación de tales procedimientos.

h) Adaptar a las necesidades actuales la exigencia porcentual de suelos que deben reservarse para la promoción de viviendas con algún régimen de protección pública.

i) Establecer mecanismos de discriminación positiva para garantizar el derecho a la vivienda incluso en los municipios más amenazados por procesos de despoblación y en los que sufren las consecuencias negativas derivadas de una excepcional actividad económica relacionada con el turismo.

j) Promover de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, y adecuada prestando especial atención a los jóvenes, personas mayores, con discapacidad o en situación de dependencia, así como a personas en situación de vulnerabilidad económica y social

k) Establecer los mecanismos de colaboración con las entidades del tercer sector, así como con el resto de la iniciativa privada en general, para el mejor cumplimiento de la formación de parques públicos y promoción de viviendas con algún régimen de protección.

l) Delimitar los derechos y deberes de los propietarios de viviendas o de suelos destinados a ese uso, que permitan compatibilizar el derecho a una vivienda digna con los correspondientes a los de la propiedad privada, que incluye las medidas frente a ocupaciones irregulares, lo relativo al abandono de viviendas, su conservación y los derechos de información en los procedimientos de comercialización.

m) Concretar los términos de la participación de los diferentes actores que intervienen en la materia de vivienda, tales como el sector público, los promotores, constructores, técnicos, administradores de fincas y agentes inmobiliarios.

Artículo 4.— *Concepto y tipologías de vivienda.*

1. A los efectos de esta ley se entiende por vivienda el edificio o parte del mismo, de carácter privativo y destinado a residencia de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica.

2. Quedan excluidos del ámbito de esta ley los modos residenciales en los que se posibilite el uso residencial temporal por períodos inferiores a tres meses, salvo lo regulado para viviendas de emergencia social.

3. A los efectos de esta ley se consideran las siguientes tipologías de vivienda:

a) Viviendas libres, aquellas que, siendo de promoción pública o privada, no están sujetas a ningún régimen de protección pública ni de limitación de precios, en venta o renta.

b) Viviendas protegidas de Aragón, aquellas que siendo de promoción pública o privada, están sujetas a limitación de precios, ya sea en régimen de venta o de arrendamiento, ya sea a perpetuidad o durante plazos de, al menos, veinte años, si hubiera sido de promoción pública, y de diez años si hubiera sido de promoción privada.

c) Viviendas públicas de Aragón, aquellas que son promovidas por las Administraciones públicas, directamente o a través de sus sociedades instrumentales, incluso en procedimientos de colaboración con la iniciativa privada, para su incorporación a parques públicos y su destino a uso en régimen de arrendamiento u otras formas de uso temporal, así como las adquiridas con este fin mediante cualquier negocio jurídico.

d) Alojamientos colectivos, modalidad de vivienda pública o privada, en régimen de arrendamiento u otras formas de uso temporal, en la que los residentes disponen de un espacio de uso privativo y comparten otros de uso comunitario, tales como cocina, salas de estar, aulas, o áreas de trabajo o de ocio.

e) Viviendas de emergencia social, modalidad de vivienda o alojamiento colectivo, público o privado del tercer sector, destinado al alojamiento temporal de personas afectadas por circunstancias sobrevenidas de especial vulnerabilidad, por razones económicas o de otro tipo, que se ocupan sin contraprestación económica, o con cuantía limitada conforme a lo dispuesto en el artículo 40.2 de esta ley.

Artículo 5.— *Concepto de infravivienda.*

A los efectos de esta ley se entienden por infraviviendas las edificaciones, o partes de ella, destinadas al uso de vivienda, que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal, y habitabilidad exigibles a la edificación.

Artículo 6.— *Viviendas desocupadas.*

1. Se consideran viviendas desocupadas aquellas que, estando destinadas al uso habitual residencial, permanezcan sin uso durante más de dos años consecutivos.

2. No se consideran viviendas desocupadas las utilizadas para estancias temporales o intermitentes en condición de segunda residencia.

Artículo 7.— *Competencias de las entidades locales.*

1. Corresponde a las administraciones municipales, comarcales y provinciales la cooperación en la ejecución de las políticas de vivienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, con plena capacidad para impulsar programas y planes propios para la promoción de viviendas públicas de su titularidad, y medidas de colaboración institucional en todo lo necesario para la efectividad de las políticas de vivienda, incluido lo relativo a la ordenación territorial y urbanística.

2. Mediante convenio, las Administraciones locales podrán delegar el ejercicio de estas competencias en las entidades del sector público autonómico.

Artículo 8.— *Sociedades instrumentales de vivienda.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, las entidades locales y sus respectivos entes instrumentales podrán crear individual o conjuntamente sociedades mercantiles de titularidad íntegra o mayoritariamente pública, dedicadas a la vivienda, respetando la legislación sobre estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

2. Las sociedades constituidas a esos efectos podrán tener por objeto:

a) La elaboración y redacción de planes y proyectos en materia de vivienda, incluso para su calificación como de interés general de Aragón, incluyendo, en tal caso, los instrumentos de ordenación urbanística o territorial necesaria para su efectividad.

b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones en materia de vivienda, sin necesidad de que se transmitan o aporten terrenos o aprovechamientos. Si todas o alguna de las entidades asociadas optaran por transmitir o aportar terrenos o aprovechamientos urbanísticos afectados por la actuación encomendada, podrá tener lugar en pleno dominio o limitándose al derecho de superficie o a otro u otros derechos reales existentes o constituidos al efecto.

c) La gestión y promoción de patrimonios públicos de suelo destinados al uso de vivienda, así como la ejecución de actuaciones sobre los mismos, conforme al destino que les es propio, incluyendo la posibilidad de actuar como beneficiarios de la expropiación para la constitución o ampliación de patrimonios públicos en ámbitos de reserva, o la adquisición de bienes a través de los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración en áreas de tanteo y retracto.

d) La conservación y gestión de las viviendas objeto de sus planes y programas, en todo caso bajo la tutela de la Administración.

e) La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón o planeamiento urbanístico u otras actuaciones determinadas relacionadas con la promoción de viviendas.

3. Para la realización de su objeto social, las sociedades instrumentales de vivienda tendrán las facultades que expresamente se les atribuya, excluidas aquellas que impliquen el ejercicio de autoridad pública, y en todo caso las siguientes:

a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles admitidos en Derecho, en orden a la mejor consecución de la promoción y gestión de toda clase de viviendas.

b) Suscribir convenios con las distintas Administraciones públicas y sus entes dependientes, así como con personas privadas, físicas o jurídicas.

c) Enajenar las viviendas cuya promoción y gestión les hubiera sido encomendada por cualquier Administración pública de Aragón, sin perjuicio del deber de reintegrar a la Hacienda pública que proceda los derechos económicos que le correspondan, y de conformidad con la encomienda recibida.

d) Ejercer la iniciativa empresarial en concurrencia plena con terceros.

e) Ostentar la condición de beneficiarias de expropiaciones urbanísticas y de los derechos de adquisición preferente, cuando tengan por finalidad la ampliación del parque público de viviendas.

4. Las sociedades instrumentales que tengan la condición de medio propio y servicio técnico de entes públicos conforme a la normativa de contratación del sector público, podrán recibir encargos de la Administración titular en las condiciones y supuestos en ella establecidos.

TÍTULO I

Régimen jurídico de los tipos de vivienda

CAPÍTULO I

Viviendas Libres

Artículo 9.— *Transmisión de viviendas libres.*

Las viviendas que, conforme a la definición que establece esta ley, tienen la consideración de libres, se transmitirán en régimen de propiedad, de arrendamiento, o cualquier otro derecho de uso admitido en el ordenamiento jurídico, conforme a las condiciones de oferta y demanda del mercado.

Artículo 10.— *Promotores y suelos aptos para la construcción de viviendas libres.*

1. Tanto las diferentes Administraciones públicas, como sus sociedades instrumentales, entidades del tercer sector y resto de personas privadas, físicas o jurídicas, podrán ostentar la condición de promotores de viviendas libras, sea en régimen de compraventa, de arrendamiento, o cualquier otro derecho de uso admitido en el ordenamiento jurídico.

2. La vivienda libre se podrá promover sobre suelos expresamente destinado a uso residencial y sobre suelos en que tal uso esté permitido o tolerado por la ordenación urbanística.

CAPÍTULO II
VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ARAGÓN

Artículo 11.— *Calificación y contenido.*

1. Las viviendas que, conforme a la definición que establece esta ley, tengan la consideración de protegidas de Aragón, serán calificadas como tales expresamente, por el Departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de vivienda.

2. Se consideran comprendidos en el concepto de vivienda protegida de Aragón todos aquellos espacios complementarios y coadyuvantes al de vivienda tales como garajes, trasteros, anejos o locales que se incluyan en la calificación definitiva de vivienda protegida.

3. Las viviendas protegidas deberán ser destinadas a su uso permanente como vivienda habitual, entendiendo por tal la presencia de su ocupante durante un mínimo de siete meses al año. Las ausencias superiores al período indicado en este artículo deberán ser autorizadas por el Departamento competente en materia de vivienda, con carácter reglado en caso de existir causas justificadas de tipo sanitario, laboral, profesional, académico o similares.

4. Se consideran compatibles con su uso como vivienda habitual las actividades profesionales de propietarios o inquilinos que no supongan el uso de más del cuarenta por ciento de la superficie útil. Dichas actividades deberán ser compatibles o toleradas conforme al ordenamiento urbanístico y no afectar gravemente a la convivencia entre vecinos.

5. Los propietarios y arrendatarios de viviendas protegidas deberán comunicar al Departamento competente en materia de vivienda cualquier alteración de sus circunstancias que pueda suponer la pérdida del derecho de propiedad o arrendamiento, tales como adquisición de otra vivienda, la modificación de ingresos de la unidad de convivencia u otras análogas.

Artículo 12.— *Modalidades y destino de la vivienda protegida de Aragón.*

1. Las viviendas protegidas de Aragón, responderán a una única modalidad general, sin diferenciación de especialidades o ubicación geográfica, y podrán ser destinadas indistintamente a venta, arrendamiento, o arrendamiento con opción de compra.

2. Las viviendas protegidas de Aragón solo podrán ser usadas como domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios o usuarios, dejando a salvo sus actividades profesionales en los términos del apartado 4 del artículo anterior, y quedando expresamente prohibidos cualesquiera otros usos, tales como actividades económicas, segunda residencia o alojamiento turístico.

3. Los contratos de venta, arrendamiento, arrendamiento con opción de compra, o cualquier otro derecho de uso admitido en el ordenamiento jurídico, de las viviendas protegidas de Aragón deberán ser formalizados en el plazo máximo de seis meses contados desde la presentación de la declaración responsable de la primera ocupación y la calificación definitiva, y las viviendas deberán ser ocupadas en el plazo máximo de seis meses contados desde la citada formalización, salvo causa personal, familiar o profesional justificada, que deberá ser expresamente autorizada por el Departamento competente en materia de vivienda. A tal efecto el promotor deberá notificar a dicho Departamento los datos relativos a los referidos contratos, y los adjudicatarios deberán notificar igualmente la fecha de ocupación efectiva de la vivienda.

4. El incumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior habilitará al Gobierno de Aragón, y subsidiariamente al respectivo Ayuntamiento, para la adquisición de las viviendas protegidas de Aragón desocupadas injustificadamente, al precio resultante de aplicar el módulo vigente en el momento de la adquisición.

Artículo 13.— *Promotores y suelos aptos para la construcción de vivienda protegida de Aragón.*

1. Las Administraciones públicas y los entes del sector público, las sociedades instrumentales, las entidades privadas sin ánimo de lucro o del tercer sector y las personas privadas, físicas o jurídicas, podrán ostentar la condición de promotores de viviendas protegidas de Aragón.

2. La promoción de vivienda protegida de Aragón se podrá impulsar sobre suelos expresamente calificados para tal uso o sobre cualesquiera otros destinados a la construcción de vivienda según el planeamiento municipal aplicable en cada caso, salvo sobre los específicamente dedicados a vivienda pública o social.

3. La promoción de vivienda protegida de Aragón se podrá impulsar sobre suelos calificados para usos terciarios por la ordenación urbanística aplicable (comercio, oficinas, hostelería, ocio, espectáculos y análogos) sin necesidad de recalificación previa, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) se deberá hacer efectivo el incremento de módulos de reserva regulado en la legislación urbanística, pudiéndose materializar en metálico la cesión de terrenos resultante de la aplicación de dichos módulos cuando las promociones no superen las cinco viviendas.

b) se deberá instar la solicitud de título habilitante urbanístico en el plazo máximo de doce años a contar desde la fecha de entrada en vigor de esta ley.

c) se deberá iniciar la ejecución de las obras correspondientes en el plazo máximo de nueve meses a contar desde la fecha de otorgamiento del título habilitante urbanístico que proceda, y concluir en el plazo máximo de treinta meses a contar desde el inicio de las obras.

d) la utilización de suelos terciarios para la construcción de viviendas protegidas de Aragón no implicará alteración del aprovechamiento medio del ámbito en que se encuentren tales suelos.

4. Quedan excluidos de la posibilidad a que se refiere el apartado anterior los suelos destinados a uso terciario que sean incompatibles con el uso residencial por razón de otras limitaciones sectoriales, tales como afecciones por ruido, o se encuentren en ámbitos, unidades o sectores de uso característico distinto al de vivienda.

Artículo 14.— *Destinatarios de las viviendas protegidas de Aragón.*

Solo podrán acceder a la compra, arrendamiento o arrendamiento con opción de compra de viviendas protegidas aquellas personas cuyos ingresos brutos, individuales o sumados a los del resto de los miembros de su unidad de convivencia, estén situados entre dos veces y seis veces y media el IPREM del año anterior, ponderados en su caso según lo dispuesto en el artículo 25.2 de esta ley, y no sean propietarias de otra vivienda adecuada a sus necesidades familiares en el mismo municipio.

Artículo 15.— *Venta y renta de las viviendas protegidas de Aragón.*

1. El precio de venta y la renta de las viviendas protegidas de Aragón, incluidos sus anejos vinculados, se determinará anualmente mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, de manera justificada, atendiendo a las circunstancias del mercado de la vivienda y los costes de suelo y construcción.

2. El módulo mediante el que se determine el precio de venta o la renta de las viviendas protegidas de Aragón a que se refiere el apartado anterior podrá ser único o concretarse de manera diferenciada en atención a circunstancias específicas debidamente justificadas, tales como mayores o menores costes de suelo, urbanización o construcción.

3. El precio de venta (excluido el IVA) de las viviendas protegidas de Aragón, en ningún caso podrá superar en más de tres veces y media el IPREM mensual medio del año anterior referido al metro cuadrado útil de vivienda, ni el sesenta por ciento de ese límite si se refiere a anejos vinculados.

4. La renta anual de las viviendas protegidas de Aragón en régimen de arrendamiento no podrá superar el cinco por ciento de su precio de venta.

5. Los propietarios de viviendas protegidas deberán comunicar al Departamento competente en materia de vivienda y al respectivo Ayuntamiento su intención de venderlas. Ambas administraciones dispondrán de un plazo de dos meses para ejercitar el derecho preferente de compra al precio máximo de venta aplicable en el momento en que notifiquen al particular el ejercicio de ese derecho.

6. En caso de no ejercicio del derecho de adquisición preferente, los propietarios limitarán el precio de venta al que corresponda según el módulo vigente, incrementable hasta un máximo del diez por ciento si así lo justifican por mejoras introducidas desde la adquisición.

Artículo 16.— *Calificación de vivienda protegida de Aragón.*

1. El procedimiento administrativo de calificación de una vivienda protegida de Aragón se desarrollará en sendas fases provisional y definitiva, correspondiendo ambas al Departamento competente en materia de vivienda.

2. La calificación provisional se obtendrá mediante declaración responsable del promotor expresiva de que la promoción cumple los requisitos exigidos en la normativa vigente, y será efectiva desde el momento de su presentación en el registro autonómico, sin perjuicio de la facultad del Departamento competente en la materia de manifestar los reparos oportunos que, en su caso, habrán de notificarse en el plazo improrrogable de dos meses contados desde la presentación de la declaración responsable y de los documentos relacionados en el siguiente apartado.

3. La declaración responsable deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Identidad y domicilio del promotor.

b) Ubicación específica de la promoción.

c) Título habilitante urbanístico otorgado por el Ayuntamiento del municipio en que se proyecte la promoción.

d) Copia, en formato digital editable, del proyecto objeto del título habilitante urbanístico.

e) Hoja resumen del número de viviendas proyectadas y de sus superficies útiles, así como, en su caso, de los garajes, trasteros u otros anejos.

f) Informe del técnico competente autor del proyecto acreditativo del cumplimiento de todos los requisitos exigibles para su calificación provisional como vivienda protegida de Aragón

g) Régimen de uso previsto: venta, arrendamiento u otras fórmulas de uso temporal.

h) Precios iniciales de comercialización, ya sea en venta, arrendamiento u otras fórmulas de uso temporal.

4. La calificación definitiva se obtendrá mediante declaración responsable del promotor expresiva de que las obras han sido ejecutadas conforme al proyecto objeto de la calificación provisional con los ajustes de menor entidad necesarios para subsanar, en su caso, los reparos manifestados respecto de la calificación provisional, y será efectiva desde el momento de su presentación en el registro autonómico.

5. La declaración responsable a que se refiere el apartado anterior deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Copia del título habilitante para la primera ocupación del edificio.

b) Copia en formato digital editable del proyecto finalmente ejecutado.

c) Hoja resumen de las viviendas finalmente construidas, sus superficies útiles y, en su caso, de los garajes, trasteros u otros anejos calificables.

d) Precios finales de comercialización, en venta o arrendamiento u otras fórmulas de uso temporal.

6. El Departamento competente en materia de vivienda, cuando constate la falta de subsanación de los reparos notificados respecto de la calificación provisional o aprecie cualesquiera otras circunstancias que impidan la calificación definitiva, deberá notificar al promotor esta circunstancia en el plazo improrrogable de un mes a contar desde

la presentación de la declaración responsable, debiendo éste reintegrar los beneficios en su caso obtenidos por la calificación definitiva desde el momento de la recepción de la notificación.

Artículo 17.— *Duración de la calificación definitiva.*

1. La calificación definitiva como vivienda protegida de Aragón tendrá una vigencia mínima de veinte años, si hubiera sido de promoción pública, y de diez años si hubiera sido de promoción privada, durante los cuales cualquier operación de venta, original o sucesiva, o de arrendamiento, estará sujeta a los precios máximos determinados anualmente por Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior, el titular de una vivienda protegida de Aragón podrá instar y obtener su descalificación con los siguientes efectos:

a) Cualquier Administración pública o sociedad instrumental podrá ejercer el derecho de adquisición preferente durante el plazo de dos meses a contar desde la entrada en registro de la solicitud de la descalificación y a los precios vigentes en dicho momento, debiendo al efecto acceder a dicha solicitud a través de una «ventanilla única» autonómica.

b) En el caso de que una Administración pública, o sociedad instrumental ejerza el derecho de adquisición preferente, no se podrá formular una nueva solicitud de descalificación hasta pasados al menos quince años a contar desde la formalización de la transmisión a favor de la Administración o sociedad instrumental adquirente.

c) En el caso que varias Administraciones públicas, o sociedades instrumentales manifestaran simultáneamente su voluntad de ejercer su derecho de adquisición preferente, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón tendrá preferencia sobre las locales, y éstas sobre la estatal.

d) En el caso de que ninguna Administración pública, o sociedad instrumental, ejercite su derecho de adquisición preferente, el titular de la vivienda deberá reintegrar todos los beneficios económicos eventualmente obtenidos por su calificación definitiva.

Artículo 18.— *Reserva de suelos para la construcción de viviendas protegidas de Aragón.*

1. Las modificaciones y revisiones de planeamiento general municipal que contemplen nuevos ámbitos de desarrollo para uso de vivienda, deberán reservar el cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial a tipologías con algún modo de protección pública, que permitan establecer precios máximos de venta o renta.

2. La exigencia del apartado anterior no regirá para los suelos que a la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda ya estuvieran clasificados como urbanizables delimitados o equivalentes, en los que seguirán vigentes las reservas previstas en el planeamiento general municipal aplicable.

3. Quedan excluidas del régimen de reserva establecido en este artículo los municipios con población inferior a diez mil habitantes y las modificaciones y revisiones de planes generales que prevean una capacidad total de la unidad o sector inferior a cincuenta viviendas, sea cual sea la población del municipio afectado.

4. La edificabilidad asignada a las viviendas públicas de Aragón computará dentro de los porcentajes de reserva establecidos en este artículo.

5. La reserva del veinte por ciento a que se refiere el párrafo segundo de la letra b) del apartado 1 del artículo 20 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, respecto del suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, solo será exigible en municipios con población superior a diez mil habitantes y en actuaciones de renovación que afecten a unidades de ejecución que prevean la edificación de más de cincuenta viviendas, rigiendo para el resto de supuestos el planeamiento urbanístico municipal vigente en cada caso.

Artículo 19.— *Cómputo de aprovechamiento en suelos destinados a la construcción de vivienda protegida de Aragón.*

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 124 a 129 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el coeficiente de homogeneización respecto de las edificabilidades destinadas específicamente a vivienda protegida de Aragón, será de 0,50, si bien los municipios podrán establecer coeficientes inferiores mediante modificaciones aisladas de sus Planes Generales de Ordenación Urbana.

Artículo 20.— *Adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.*

Con el objetivo de conseguir un uso eficiente de los recursos públicos, y una gestión adecuada de las viviendas protegidas de Aragón, el departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de vivienda, a través de sus servicios de inspección, controlará la adjudicación y transmisión de las viviendas protegidas, para asegurar el cumplimiento de los principios de publicidad, transparencia, concurrencia pública, promoción de la diversidad y lucha contra la exclusión social, que deben inspirar la adjudicación por los promotores, públicos y privados de las viviendas protegidas de Aragón.

CAPÍTULO III
VIVIENDAS PÚBLICAS DE ARAGÓN

Artículo 21.— *Objetivo y ámbito.*

1. Las viviendas que, conforme a la definición que establece esta ley, tienen la consideración de públicas de Aragón están destinadas a garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada para personas con dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado libre.

El departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de vivienda, velará por la efectiva utilización de las viviendas públicas de Aragón por las personas que cumplan los requisitos para acceder a ellas conforme a esta ley.

2. Se consideran comprendidos en el concepto de vivienda pública de Aragón todos aquellos espacios complementarios y coadyuvantes al de vivienda, tales como garajes, trasteros, anejos o locales vinculados desde proyecto a las mismas.

3. Las viviendas públicas deben integrarse en el parque público de la Administración que sea su titular y no pueden ser enajenadas.

Artículo 22.— *Modalidades y destino de las viviendas públicas de Aragón.*

1. Las viviendas públicas de Aragón responderán a una única modalidad general, sin diferenciación de especialidades o ubicación geográfica.

2. Las viviendas públicas de Aragón solo se podrán destinar a domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios o usuarios en régimen de arrendamiento, cesión u otras fórmulas de uso temporal, quedando expresamente prohibidos cualesquiera otros usos, tales como actividades económicas, segunda residencia o alojamiento turístico.

3. Como excepción a lo dispuesto en el apartado anterior, las viviendas públicas de Aragón se podrán utilizar como vivienda ocasional, incluso por períodos breves de tiempo, por parte empleados del sector público que presten servicio ocasional en los municipios en que se encuentren tales viviendas, o para trabajadores relacionados con la actividad turística que precisen alojamiento de temporada.

Artículo 23.— *Promotores y suelos aptos para la construcción de viviendas públicas de Aragón.*

1. La promoción y gestión de viviendas públicas de Aragón solo podrá ser ejercida por Administraciones públicas o sus sociedades instrumentales, sin perjuicio de los mecanismos de colaboración que se puedan formalizar con entidades privadas, especialmente del tercer sector, conforme a lo dispuesto en el artículo 50 de esta ley.

2. Las viviendas públicas de Aragón podrán ser promovidas indistintamente sobre los siguientes tipos de suelos de titularidad pública:

a) suelos calificados para uso de vivienda libre sin limitaciones adicionales.

b) suelos calificados para uso de vivienda protegida de Aragón.

c) suelos dotacionales públicos, en este caso cumpliendo las Normas recogidas en la Directriz Especial de viviendas dotacionales públicas aprobada por Decreto 128/2024, de 17 de julio, del Gobierno de Aragón.

3. En los supuestos especificados en las letras a) y b) el apartado anterior, los suelos sobre los que se promueva la construcción de viviendas públicas de Aragón pasarán a tener la condición de suelos dotacionales.

Artículo 24.— *Renta de las viviendas públicas de Aragón.*

1. La renta arrendaticia o figura equivalente de las viviendas públicas de Aragón, incluidos sus anejos vinculados, se determinará en las condiciones específicas de la correspondiente promoción cuando ésta se ejecute directamente por alguna administración pública o sociedad instrumental, o en los pliegos que rijan la concesión patrimonial o la adjudicación del derecho de superficie, cuando la promoción se ejecute mediante colaboración con entidades privadas, particularmente del tercer sector, conforme a lo dispuesto en el artículo 50 de esta ley.

2. La renta arrendaticia anual o figura equivalente de las viviendas públicas de Aragón exigible al adjudicatario no podrá superar en ningún caso el treinta por ciento de los ingresos brutos de la unidad de convivencia que la ocupe.

3. Para garantizar el límite establecido en el apartado anterior, la Administración o sociedad instrumental promotora deberá garantizar el otorgamiento de ayudas económicas proporcionales a los ingresos anuales de la unidad de convivencia adjudicataria durante un plazo no inferior a diez años contados a partir de la ocupación de la vivienda.

Artículo 25.— *Destinatarios de las viviendas públicas de Aragón.*

1. Con carácter general solo podrán acceder al arrendamiento de viviendas públicas de Aragón o a otras fórmulas de uso temporal equivalentes, personas cuyos ingresos brutos, individuales o para el conjunto de la unidad de convivencia, estén situados entre dos veces y cinco veces y media el IPREM del año anterior, y no sean propietarias de otra vivienda adecuada a sus necesidades familiares, o que quepa considerar como infravivienda.

2. Cuando más de uno de los miembros de la unidad de convivencia perciba ingresos, se aplicará a la suma total de los mismos un coeficiente reductor del 0,80. También se aplicará coeficiente reductor de otro 0,80, en el caso de que alguno de los miembros padezca alguna discapacidad en las condiciones establecidas en la normativa aplicable al IRPF.

3. Podrán acceder igualmente al arrendamiento de las viviendas públicas de Aragón o figura equivalente las personas o unidades de convivencia que superen el límite máximo de ingresos señalado en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

a) Que, en una determinada promoción, transcurridos seis meses desde la obtención de la licencia de primera ocupación, no exista demanda suficiente para ocupar todas las viviendas por parte de interesados con ingresos inferiores al límite establecido en el apartado 1 de este artículo, en cuyo caso dicho límite se elevará hasta ocho veces el IPREM.

b) Que los solicitantes sean empleados del sector público que presten servicio temporal en los municipios donde se encuentren tales viviendas o trabajadores relacionados con la actividad turística que precisen alojamiento de tempo-

rada, en este último caso sin limitación de ingresos máximos, porcentajes de viviendas excepcionables ni necesidad de transcurso de seis meses desde el otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

Artículo 26.— *Calificación y extensión temporal de las viviendas públicas de Aragón.*

1. La promoción de viviendas públicas de Aragón no requerirá de procedimiento alguno de calificación, bastando al efecto con que en el procedimiento para la obtención del título habilitante de naturaleza urbanística se haga constar su condición de viviendas públicas de Aragón.

2. Las viviendas públicas de Aragón gozarán de dicha condición a perpetuidad y serán inalienables, salvo que sean objeto de procedimientos de expropiación forzosa.

Artículo 27.— *Reserva y cesión de suelos para la construcción de viviendas públicas de Aragón.*

1. Los suelos destinados a la construcción de viviendas públicas de Aragón de resultas de los procedimientos de revisión o modificación aislada de los Planes Generales de Ordenación Urbana tendrán carácter dotacional público y estarán incluidos en el cómputo de los módulos de reserva previstos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

2. La edificabilidad asignada a las viviendas públicas de Aragón computará como parte de los porcentajes de reserva exigibles a que se refiere el apartado 1 de este artículo, tanto en suelos no urbanizados como en los ya urbanizados sometidos a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Artículo 28.— *Cómputo de aprovechamiento y cesión de suelos destinados a la construcción de viviendas públicas de Aragón.*

1. La edificabilidad asignada a los suelos destinados a la promoción de viviendas públicas de Aragón carece de aprovechamiento lucrativo a los efectos de lo dispuesto en los artículos 124 a 129 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

2. Los suelos calificados para uso de viviendas públicas de Aragón de resultas de los procedimientos de revisión o modificación aislada de los Planes Generales de Ordenación Urbana serán objeto de cesión directa y gratuita a favor de la Administración autonómica y no participarán en los costes de urbanización.

Artículo 29.— *Incremento de los módulos de reserva.*

1. Las viviendas públicas de Aragón no computarán en el número máximo de viviendas potenciales para el cálculo de los módulos de reserva establecidos en la letra a) del apartado 1 del artículo 54 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

2. Cuando una determinada promoción de viviendas públicas de Aragón prevea un número total de éstas que suponga un incremento respecto de la densidad prevista por el Plan General de Ordenación Urbana que resulte aplicable no será exigible el incremento de módulos de reserva establecido en el artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Artículo 30.— *Procedimiento de adjudicación de viviendas públicas de Aragón.*

1. La adjudicación del arrendamiento o de derechos equivalentes de uso temporal sobre viviendas públicas de Aragón estará sujeta a control de la Administración titular de las mismas, incluso en el caso de que la promoción hubiese sido impulsada mediante mecanismos de colaboración con la iniciativa privada.

2. La Administración pública, o sociedad instrumental, promotora de viviendas públicas de Aragón, nunca antes de un año respecto de la fecha en que estuviera prevista la finalización de las obras, publicará en el correspondiente Portal de Transparencia, así como en la web del Departamento competente en materia de vivienda, y a través de medios de comunicación y cualesquiera otros que se estimen oportunos, y de manera accesible para las personas con discapacidad y en situación de vulnerabilidad, los contenidos sustanciales del proyecto en fase de ejecución, para que los interesados manifiesten, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha que se indique en el correspondiente anuncio, su pretensión de acceder al arrendamiento o derecho de uso equivalente de las viviendas, aportando la siguiente información:

a) Identificación del solicitante, nombre y apellidos, fecha de nacimiento, teléfono de contacto, domicilio a efectos de notificaciones y correo electrónico.

b) Ingresos brutos anuales desglosados de todos los miembros de la unidad de convivencia.

c) Declaración de no ser propietario de otra vivienda, o compromiso de su venta con anterioridad a la formalización del contrato de arrendamiento o derecho equivalente.

d) Especificación de circunstancias específicas tales como las relacionadas con situación de vulnerabilidad, dependencia o discapacidad de cualquier integrante de la unidad de convivencia.

e) Certificado de empadronamiento en el municipio de residencia.

3. Concluido el plazo fijado en el apartado anterior, el Consejero competente en materia de vivienda, o el órgano competente si la promoción no fuese autonómica, aprobará en el plazo máximo de tres meses la relación de solicitantes, de las que serán excluidos quienes no cumplan los requisitos exigidos en esta ley. La citada relación podrá superar en número al de viviendas disponibles, y estará ordenada conforme a los siguientes criterios de prioridad:

a) Pertenencia a sectores específicos a los que esté específicamente dirigida la promoción, en su caso.

b) Empadronamiento en el municipio donde se emplace la promoción en el momento en que se publicite el procedimiento de adjudicación.

c) Orden de entrada de las solicitudes en el registro.

d) Circunstancias específicas de vulnerabilidad u otras análogas, mediando informe justificativo de los servicios sociales del Gobierno de Aragón.

4. La relación de solicitantes referida en el apartado anterior vinculará a la Administración pública o sociedad instrumental promotora o, en su caso, al adjudicatario de la concesión patrimonial o del derecho de superficie para la construcción y gestión en régimen de colaboración con la iniciativa privada.

5. Si el número de solicitantes fuese inferior al de viviendas proyectadas en cada caso, se podrán adjudicar las remanentes a cualquier solicitante que cumpla los requisitos, siguiendo el orden de entrada de las solicitudes en el registro.

CAPÍTULO IV
ALOJAMIENTOS COLECTIVOS

Artículo 31.— *Contenido y titularidad.*

1. Los alojamientos colectivos, según se definen en esta ley, disponen de un espacio de uso privativo, y comparten otros de uso comunitario, sin posibilidad de dividir los espacios privativos en régimen de propiedad horizontal.

2. Los alojamientos colectivos tendrán la consideración de vivienda con las especialidades contempladas en este capítulo, en particular respecto de los efectos fiscales.

3. Los alojamientos colectivos deberán contar con al menos dos espacios de uso privativo destinados a dormitorio, y baño de superficie útil no inferior a veinte metros cuadrados, completados con espacios de uso compartido destinados a cocina, comedor, estancia y otros opcionales tales como aulas, áreas de trabajo, cafetería, gimnasio y similares, los cuales deberán sumar una superficie útil superior a diez metros cuadrados por cada unidad de uso privativo, excluidas las destinadas a zonas comunes de paso tales como vestíbulos, pasillos, escaleras y similares y a usos técnicos tales como almacenes, cuartos de instalaciones y similares.

4. Los alojamientos colectivos construidos sobre suelos de titularidad pública formarán parte del parque público de vivienda, si hubieran sido construidos por la Administración Pública titular, o alguna de sus sociedades instrumentales.

En el caso de que se hubieran construido bajo fórmulas de colaboración público-privada, su titularidad corresponderá al promotor privado, en los términos en los que la Administración correspondiente hubiera configurado el derecho sobre el suelo a su favor.

Artículo 32.— *Destinatarios y régimen de uso.*

1. Los alojamientos colectivos en Aragón, sin perjuicio de otras modalidades de residencia colectiva distintas de las tipologías de vivienda reguladas en esta ley, serán destinados preferentemente a la satisfacción de las necesidades de vivienda asequible para la emancipación temprana de la población juvenil.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los alojamientos colectivos en Aragón también se podrán destinar a usuarios con necesidades transitorias de vivienda tales como estudiantes o trabajadores desplazados temporalmente, personas implicadas en procesos de separación o divorcio, personas mayores, personas con discapacidad o en situación de dependencia, o cualesquiera afectados por circunstancias análogas.

3. El régimen de uso de los alojamientos colectivos será el de arrendamiento, cesión u otros análogos de carácter temporal.

4. No tendrán la consideración de vivienda aquellos alojamientos colectivos en los que se posibiliten contratos de arrendamiento, cesión de uso o similar, por plazos inferiores a seis meses.

Artículo 33.— *Promotores y suelos aptos para la construcción de alojamientos colectivos de Aragón.*

1. Cualesquiera personas físicas o jurídicas, públicas o privadas podrán ostentar la condición de promotores de alojamientos colectivos bajo la modalidad de arrendamiento, cesión de uso o cualquier otra que habilite el uso temporal.

2. Se podrán destinar a la promoción de alojamientos colectivos suelos expresamente calificados al efecto, suelos destinados a la construcción de vivienda libre, suelos calificados para usos terciarios y suelos destinados a equipamientos sociales o asistenciales, ya sean públicos o privados.

3. En ningún caso se podrán destinar a la promoción de alojamientos colectivos suelos expresamente calificados para la construcción de viviendas protegidas de Aragón.

Artículo 34.— *Renta de los alojamientos colectivos.*

1. La renta arrendaticia o pago equivalente de los alojamientos colectivos de promoción privada, incluidos sus anejos vinculados en su caso, no estará sujeto a limitación administrativa alguna.

2. La renta arrendaticia o pago equivalente de los alojamientos colectivos de promoción pública no podrá superar en más de un quince por ciento el aplicable a las viviendas protegidas de Aragón, considerando como superficie útil la correspondiente al espacio privativo más la cuota parte correspondiente a espacios de uso compartido en los términos señalados en el artículo 31.3 de esta ley.

Artículo 35.— *Aprovechamiento urbanístico y módulos de reserva.*

1. El aprovechamiento urbanístico atribuible a los suelos sobre los que se promueva la construcción de alojamientos colectivos será el que tuvieran asignado por el planeamiento en razón de su calificación específica.

2. Cuando la promoción se concrete sobre suelos destinados a uso de vivienda libre o terciario los municipios podrán exigir el aumento de los módulos de reserva a que se refiere el artículo 86 del TRLUA, con el límite

que derive de computar una unidad de reserva por cada ochenta y cinco metros cuadrados construibles de uso como alojamiento colectivo.

3. Cuando la promoción se concrete sobre suelos dotacionales, sean públicos o privados, no será exigible el incremento de módulos de reserva a que se refiere el artículo 86 del TRLUA.

CAPÍTULO V

Viviendas de emergencia social de Aragón

Artículo 36.— *Concepto y contenido.*

1. Las viviendas que, conforme a la definición que establece esta ley tienen la consideración de emergencia social de Aragón, están destinadas a garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada para personas que se encuentran en situaciones sobrevenidas de especial vulnerabilidad, estableciéndose su uso en régimen de cesión temporal, sin contraprestación económica.

2. Se consideran comprendidos en el concepto de vivienda de emergencia social de Aragón todos aquellos espacios complementarios y coadyuvantes al de vivienda, tales como garajes o trasteros, incluidos los alojamientos colectivos específica y expresamente destinados a esta tipología.

3. Las viviendas de emergencia social de titularidad pública se integrarán en el parque público de vivienda de la Administración pública, o sociedad instrumental titular, sin que puedan ser enajenadas en ningún momento de su vida útil.

Artículo 37.— *Modalidades de las viviendas de emergencia social de Aragón.*

Las viviendas de emergencia social de Aragón responderán a una única modalidad, sin diferenciación de especialidades o ubicación geográfica, y solo se podrán destinar, en régimen de cesión, a domicilio temporal de sus usuarios, en los términos previstos en el artículo 39 de esta ley.

Artículo 38.— *Promotores y suelos aptos para la construcción de viviendas de emergencia social de Aragón.*

1. La promoción y gestión de viviendas de emergencia social de Aragón solo podrá ser ejercida por Administraciones y entes de los sectores públicos autonómico y locales o por entidades privadas sin ánimo de lucro o del tercer sector tales como ONGs, fundaciones o asociaciones de voluntarios.

2. El Departamento competente en materia de servicios sociales será el responsable de la promoción y gestión de las viviendas de emergencia social de titularidad del sector público autonómico.

3. Las viviendas de emergencia social de Aragón podrán ser promovidas indistintamente sobre suelos calificados para uso de vivienda libre sin limitaciones adicionales, sobre suelos expresamente calificados para uso de vivienda protegida de Aragón y sobre suelos dotacionales públicos o privados.

4. En cualquiera de los supuestos indicados en el apartado anterior, los suelos sobre los que se promueva la construcción de viviendas de emergencia social de Aragón o las existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, disfrutarán de los beneficios correspondientes a la condición de uso dotacional, sin que ello suponga la modificación de la calificación urbanística atribuida por el planeamiento municipal.

Artículo 39.— *Destinatarios de las viviendas de emergencia social de Aragón.*

1. Con carácter general solo podrán acceder al uso temporal de viviendas de emergencia social de Aragón personas o unidades de convivencia que sean población desplazada, personas sin techo, o se encuentren en situación de especial vulnerabilidad por circunstancias sobrevenidas, careciendo de ingresos suficientes para acceder a otras tipologías de vivienda.

2. Podrán acceder igualmente al uso temporal de viviendas de emergencia social de Aragón las personas o unidades de convivencia que, aun contando con recursos suficientes para acceder a otras tipologías de vivienda, hayan sido desalojadas de sus domicilios por imposición administrativa derivada de circunstancias tales como incendios, hundimientos efectivos o previsibles, u otros motivos similares.

3. Como excepción a lo determinado en el punto anterior, las viviendas sociales de Aragón podrán igualmente destinarse a vivienda habitual de trabajadores sociales directamente relacionados con la gestión de viviendas de esta tipología.

Artículo 40.— *Contraprestación por el uso de las viviendas de emergencia social de Aragón.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 36 de esta ley, los promotores y gestores de las viviendas de emergencia social de Aragón podrán requerir de sus usuarios el pago, total o parcial, del coste de los suministros (energía, agua, climatización o similares) sin que tal aportación pueda superar el diez por ciento de los ingresos del usuario y de la unidad de convivencia.

2. En los supuestos contemplados en el apartado segundo del artículo 39 de esta ley, los promotores y gestores de las viviendas de emergencia social de Aragón podrán requerir de sus usuarios el pago, total o parcial, por el derecho de uso y coste de suministros, sin que la cuantía total pueda superar ni el veinte por ciento de los ingresos correspondientes de la unidad de convivencia, ni el precio equivalente que resultaría de su consideración como vivienda protegida de Aragón.

Artículo 41.— *Calificación y extensión temporal del derecho de uso de las viviendas de emergencia social de Aragón.*

1. La promoción de viviendas de emergencia social de Aragón no requerirá de procedimiento alguno de calificación como tales, bastando al efecto con que en el procedimiento para la obtención del título habilitante de naturaleza urbanística se haga constar su condición de viviendas de emergencia social de Aragón.

2. El uso temporal de las viviendas de emergencia social de Aragón estará limitado a un plazo de dos años, prorrogable por períodos sucesivos de un año mediando informe de los servicios sociales del Gobierno de Aragón que justifique la conveniencia u oportunidad de las sucesivas prórrogas.

Artículo 42.— *Registro de viviendas de emergencia social de Aragón.*

1. El Departamento del Gobierno de Aragón, competente en materia de servicios sociales, creará y llevará un registro de viviendas de emergencia social de Aragón en el que deberán figurar las de titularidad pública.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las entidades del tercer sector titulares de viviendas de emergencia social de Aragón podrán solicitar la inscripción de éstas en el citado registro. En todo caso, será obligatoria su inscripción en el registro para acceder a los beneficios correspondientes a esta tipología de viviendas, tanto si se trata de viviendas sociales preexistentes como de nueva promoción.

3. Para la inscripción de las viviendas de emergencia social en el citado registro se deberán facilitar los siguientes datos de las entidades promotoras:

a) Breve memoria suscrita por técnico competente en la que se especifique el emplazamiento exacto de las viviendas objeto de solicitud de inscripción, la superficie total construida de la edificación, relación de viviendas existentes con expresión de sus superficies útiles y descripción de locales destinados a otros usos, si los hubiera, tales como garajes, trasteros, oficinas o locales comerciales, con indicación de sus respectivas superficies.

b) Copia del título habilitante de naturaleza urbanística.

c) Declaración responsable expresiva de no estar incurso en ningún procedimiento de disciplina urbanística.

d) Planos de emplazamiento y de distribución de las diferentes plantas del edificio.

e) Información fotográfica de la edificación.

Artículo 43.— *Reserva, cómputo y cesión de suelos para la construcción de viviendas de emergencia social de Aragón.*

1. Los suelos destinados a la construcción de viviendas de emergencia social de Aragón de resultas de los procedimientos de revisión o modificación aislada de los Planes Generales de Ordenación Urbana tendrán carácter dotacional público y carecerán de aprovechamiento lucrativo.

2. La edificabilidad asignada a los suelos destinados a la construcción de viviendas de emergencia social de Aragón no computará a los efectos de la determinación de las edificabilidad, densidad y superficies necesarias para otros fines dotacionales.

3. Los suelos destinados a la construcción de viviendas de emergencia social de Aragón estarán incluidos en el cómputo de los módulos de reserva previstos en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, serán objeto de cesión directa, gratuita y sin participación en los costes de urbanización a favor del municipio, o de la Administración autonómica mediando conformidad expresa del ayuntamiento correspondiente.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, se podrán calificar suelos como dotación privada destinada específicamente al uso de viviendas de emergencia social de promoción y gestión exclusivamente a cargo de entidades del tercer sector, en cuyo caso se incluirán en el cómputo de edificabilidad y aprovechamiento aplicándoles un coeficiente de homogeneización del 0,25.

TÍTULO II

Instrumentos para la política de vivienda del Gobierno de Aragón

Artículo 44.— *Ejecución de la política de vivienda de Aragón.*

Para la ejecución de sus políticas de vivienda, el Gobierno de Aragón se valdrá fundamentalmente de los siguientes instrumentos y medios:

a) Planificación de la promoción de vivienda.

b) Programas para la promoción de vivienda.

c) Instrumentos especiales de planeamiento y ordenación territorial de Aragón.

d) Promoción de viviendas a través de la sociedad instrumental «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.».

e) Convenios de colaboración con el resto de Administraciones y entidades del sector público para la promoción y gestión de viviendas públicas.

f) Colaboración, en su caso mediante procedimientos de concurrencia, con las entidades del tercer sector y con el resto de la iniciativa privada.

g) Otorgamiento de ayudas a los demandantes de viviendas públicas o de viviendas protegidas de Aragón.

h) Otorgamiento de ayudas a la promoción de viviendas protegidas de Aragón

i) Dotación presupuestaria adecuada para el cumplimiento de los fines de esta ley, incluida la promoción pública de viviendas protegidas y de viviendas públicas de Aragón.

Artículo 45.— *Planificación para impulsar la promoción de vivienda.*

1. Sin perjuicio de los Planes de Vivienda orientados a regular los procedimientos de subsidiación y ayudas en sus diferentes programas, el Gobierno de Aragón aprobará la planificación de medidas y programas específicos que garanticen el impulso de la promoción de viviendas en todas o algunas de las tipologías contempladas en esta ley, con un plazo de vigencia de entre cuatro y seis años.

2. Dicha planificación, que podrá incluir los contenidos de los programas de desarrollo de los planes estatales para el acceso a la vivienda, será formulada por el Departamento competente en materia de vivienda y aprobada por el Gobierno de Aragón.

Artículo 46.— *Programas de vivienda.*

1. La planificación de la promoción de vivienda contemplará programas específicos para la ampliación de los parques de vivienda en los municipios, en atención a su población, intensidad de la actividad inmobiliaria y demanda, o a las insuficiencias derivadas de actividades económicas concretas, en particular las relacionadas con el turismo, o a las nuevas implantaciones productivas generadoras de empleo potencialmente demandante de vivienda.

2. Los programas de vivienda estarán orientados en principio a los siguientes objetivos:

a) Promoción pública en municipios capitales de provincia.

b) Promoción pública en otros municipios con población superior a tres mil habitantes.

c) Promoción pública en municipios con población inferior a tres mil habitantes

d) Promoción pública en municipios con necesidades específicas por razón de la actividad económica que les caracteriza o por nuevos desarrollos empresariales.

e) Fomento de vivienda protegida de Aragón, pública o privada, en venta o en arrendamiento.

3. Cada programa deberá incorporar al menos los siguientes contenidos:

a) Estimación del número de viviendas a promover durante su plazo de vigencia.

b) Tipología o tipologías preferentes de vivienda objeto de la promoción: protegidas, públicas, de emergencia social o alojamientos colectivos.

c) Iniciativa de la promoción, ya sea autonómica, directa a través de la sociedad «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.», o en colaboración con entidades del tercer sector o con la iniciativa privada; municipal, con asistencia, colaboración y financiación, total o parcial, del Gobierno de Aragón; o privada, con financiación parcial del Gobierno de Aragón, en su caso.

d) Cuantificación de las ayudas previstas, tanto para asistir a los potenciales demandantes de vivienda como, en su caso, a la promoción de las viviendas, si no se ejecutasen por el Gobierno de Aragón, directamente o a través de la sociedad instrumental «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.».

e) Cuantificación de los recursos económicos que debe presupuestar tanto el Gobierno de Aragón como la sociedad instrumental «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.» para garantizar el cumplimiento de los Programas.

Artículo 47.— *Instrumentos especiales de planeamiento y ordenación territorial de Aragón.*

Para el impulso y ejecución de las políticas de vivienda, en particular de los parques públicos, que podrán requerir modificaciones de las ordenaciones urbanísticas municipales, cabrá acudir, entre otros, a los siguientes instrumentos previstos en la legislación autonómica de ordenación del territorio:

a) La Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón.

b) Las Directrices zonales o especiales.

c) Los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón, considerando la promoción y construcción de viviendas como actividad de especial trascendencia territorial.

Artículo 48.— *Participación de «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.» en la ejecución de Planes y Programas en materia de vivienda.*

1. La sociedad instrumental «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.» (SVA) se considera medio propio de la Comunidad Autónoma de Aragón, atribuyéndosele los objetos y facultades relacionadas en el artículo 8 de esta ley en todo lo relativo a los intereses de la Administración autonómica.

2. Las entidades locales que carezcan de sociedad instrumental propia para el estudio, elaboración, desarrollo, gestión, promoción y ejecución de programas y planes de vivienda u otro objeto de su competencia en la materia, podrán formalizar convenios con «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.», a los efectos de lo dispuesto en el artículo 8 de esta ley.

Artículo 49.— *Colaboración interadministrativa.*

1. La participación de todas las Administraciones y sus entidades vinculadas o dependientes en la implementación de iniciativas y soluciones efectivas en materia de vivienda se podrá articular, entre otros, por los siguientes medios:

a) Puesta a disposición de suelos o edificaciones susceptibles de rehabilitación de su respectiva titularidad, con el fin de destinarlas a la promoción de viviendas, en particular de protegidas, públicas y de emergencia social.

b) Coordinación de la puesta a disposición de los recursos económicos que cada Administración o ente del sector público dedique a la ejecución de la política en materia de vivienda.

c) Compartición de la información de interés en materia de vivienda a disposición de cada Administración o ente del sector público, y coordinación de los programas y proyectos, incluidos los de carácter normativo, que tengan previsto impulsar.

2. La formalización de los compromisos y la determinación de las aportaciones de cada una de las Administraciones públicas y entes del sector público que colaboren se concretará mediante:

a) Convenios o Protocolos de colaboración, bilaterales o multilaterales.

b) Comisiones y sesiones bilaterales o multilaterales, que se constituirán a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda con la frecuencia que estime oportuna, y en las que se establecerán criterios de colaboración, se propondrán los acuerdos procedentes en materia de vivienda, y se evaluará el grado de cumplimiento de los mismos.

3. Para garantizar la coordinación entre los distintos Departamentos del Gobierno de Aragón en lo relativo a la ejecución de las políticas autonómicas en materia de vivienda, el Consejero competente en materia de vivienda convocará las oportunas sesiones de trabajo, con los demás Consejeros, con carácter bilateral o multilateral y una periodicidad mínima anual.

Artículo 50.— *Colaboración con la iniciativa privada.*

1.La ejecución de las políticas públicas en materia de vivienda se desarrollará en colaboración y con la participación de todos los actores potencialmente implicados, de manera que el gasto público destinado a los programas de vivienda y la inversión privada se complementen.

2.Sin perjuicio de lo dispuesto en otros artículos de esta ley, en particular en sus Títulos segundo y tercero los mecanismos y contenidos de participación de los actores ajenos a las Administraciones públicas se podrán concretar en los siguientes medios e instrumentos:

a) El Foro de la vivienda de Aragón, órgano colegiado de carácter técnico, asesor y consultivo, garante de la participación de los diferentes agentes sociales en la definición, concreción y desarrollo de las políticas de vivienda del Gobierno de Aragón.

b) Protocolos y Convenios suscritos con entidades privadas sin ánimo de lucro o del tercer sector para la colaboración en la ejecución de la política de vivienda, en particular en lo referido a las viviendas de emergencia social de Aragón.

c) Protocolos de colaboración suscritos con Colegios, Asociaciones profesionales y organizaciones empresariales específicamente relacionadas con la construcción, promoción y gestión de viviendas.

d) Procedimientos de concurrencia competitiva para el otorgamiento de derechos de concesión patrimonial o de superficie que permitan la asunción total o parcial de la inversión necesaria para la promoción y gestión de viviendas públicas de Aragón por parte del sector privado.

Artículo 51.— *Dotación presupuestaria para el cumplimiento de los fines de esta ley.*

1. Para garantizar la efectividad de la política del Gobierno de Aragón en materia de vivienda, los presupuestos anuales de la Comunidad Autónoma autorizarán créditos de gasto o compromisos plurianuales suficientes para atender las obligaciones económicas derivadas de los respectivos Planes y Programas a los que se refieren los artículos 44 y 46 de esta ley, especialmente en lo referido a las siguientes ayudas:

a) Ayudas a la viabilidad de promociones privadas de viviendas protegidas de Aragón, que podrán alcanzar hasta el cinco por ciento del precio de venta de cada promoción.

b) Ayudas a los adjudicatarios de viviendas protegidas de Aragón, de promoción privada en régimen de venta, que podrán alcanzar hasta el ocho por ciento del precio de venta de cada vivienda.

c) Ayudas a los adjudicatarios de viviendas protegidas, en régimen de arrendamiento, en promoción privada o pública, que podrán alcanzar hasta un quince por ciento de la renta arrendaticia, y podrá extenderse durante un plazo máximo de tres años.

2. Para garantizar la posibilidad de adquisición preferente de las viviendas protegidas de Aragón cuyos titulares soliciten su descalificación los presupuestos anuales de la Comunidad Autónoma autorizarán créditos de gasto suficientes para la adquisición de un mínimo de veinte viviendas al año.

3. Para garantizar el cumplimiento de los compromisos referidos en los dos apartados anteriores, así como el resto de previsiones contenidas en los Planes y Programas de vivienda, especialmente la promoción de viviendas protegidas o públicas por parte del Gobierno de Aragón, los presupuestos anuales de la Comunidad Autónoma autorizarán créditos de gasto por un importe de al menos el 0,3 por ciento del gasto total no financiero que podrán ser redistribuidos en periodos de carácter plurianual.

4. El porcentaje de gasto referido en el apartado anterior será aplicado a las ayudas previstas en los apartados 1 y 2 de este artículo y a cualesquiera otras previsiones de gasto, tales como las correspondientes a promociones directas a través de SVA, las ayudas a construcción de viviendas públicas de Aragón en régimen de concesión patrimonial o derecho de superficie y las relativas a la ejecución de cualesquiera programas de promoción pública de vivienda, tales como los correspondientes a municipios de menos de tres mil habitantes o los de especial necesidad por su actividad económica en el sector turístico.

5. El porcentaje referido en el apartado tercero de este artículo se calculará incluyendo el gasto destinado a la promoción de viviendas presupuestado por «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.».

Artículo 52.— *Derechos individuales en relación a la vivienda.*

1. De acuerdo con el Estatuto de autonomía de Aragón, los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados. Se promoverán igualmente otras formas de uso temporal para cubrir las necesidades existentes.

2. Las viviendas deberán tener condiciones adecuadas de habitabilidad y accesibilidad. Para ello dispondrán de las instalaciones básicas, en particular abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas residuales e instalaciones energéticas que cumplan con las exigencias reglamentarias que les resulten aplicables.

3. El coste a soportar deberá ser proporcionado al nivel de ingresos de la unidad de convivencia.

4. Con tal finalidad, el Gobierno de Aragón impulsará la utilización de los mecanismos previstos en la presente Ley, tanto en lo relativo a la promoción de vivienda como de apoyo directo a los demandantes de vivienda.

Artículo 53.— *Seguridad del derecho a la vivienda.*

1. Todos los ciudadanos deben disfrutar de seguridad en el ejercicio del derecho de uso que legal y legítimamente ostenten de su vivienda y estar protegidos de hostigamientos u otras formas de violencia o coacción contra su derecho a residir.

2. En los supuestos de desalojos forzosos por actuaciones urbanísticas o por circunstancias de fuerza mayor, las Administraciones públicas garantizarán el derecho al realojo de forma digna y adecuada, sin solución de continuidad.

Las Administraciones públicas promoverán la existencia de vivienda de emergencia social u otras soluciones para los casos de insolvencia para atender las obligaciones económicas inherentes al derecho legal de uso, de los que derive el cese en el uso de la vivienda, ya sea de forma voluntaria o por lanzamiento judicial.

3. Se excluyen los desalojos forzosos que afecten a ocupantes que carezcan de título legal y a aquellos que, aun disponiendo de título legal, lo hayan obtenido de forma ilegal o contraria a la buena fe.

Artículo 54.— *Derecho a la información pública.*

1. Será pública la información sobre los Planes y Programas públicos de vivienda. Igualmente será pública la información sobre la disponibilidad de viviendas protegidas o cuya disponibilidad pueda preverse por estar las promociones en curso o en trámite, así como su destino a la venta, el arrendamiento u otras formas de uso temporal y las condiciones económicas previstas, así como las condiciones y plazos de las posibles ayudas. También será pública la información sobre alojamientos colectivos, condiciones económicas de su uso y ayudas previstas.

2. El Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón incorporará la información a que se refiere el párrafo anterior. La misma estará también disponible en la página web del Departamento competente en materia de vivienda o en una establecida específicamente con este fin.

3. Se tomarán las medidas oportunas para facilitar el acceso a esa información a las personas mayores, con discapacidad o en situación de dependencia o de vulnerabilidad.

Artículo 55.— *Información mínima en operaciones de compra y arrendamiento.*

Antes de la formalización de un contrato de compraventa o arrendamiento, deberá estar a disposición del adquirente la siguiente información:

a) Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.

b) Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran ofrecerse por el vendedor o arrendador.

c) Si fuera el caso, ayudas públicas en favor del promotor y de los compradores o arrendatarios.

d) Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas:

— Superficies útil y construida de la vivienda, diferenciando en su caso las privativas de las comunes.

— Antigüedad del edificio.

— Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes.

— Certificado de eficiencia energética.

— Información jurídica del inmueble, comprendiendo la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.

— En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y referencia suficiente al régimen legal de protección que le sea aplicable.

Artículo 56.— *Libro del Edificio Existente.*

1. Las edificaciones con tipología residencial deberán contar con un Libro del Edificio Existente cuando vayan a ser sometidas a actuaciones de rehabilitación o deban cumplir con los deberes de inspección técnica del edificio, que se incorporará al Libro del Edificio, así como en el resto de los casos establecidos en este artículo.

2. El contenido del Libro del Edificio Existente será el establecido en el anexo I del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

3. En caso de estar 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 dichos documentos, los cuales se incorporarán al mismo.

4. Cuando el Libro del Edificio Existente se realice por encargo de una comunidad de propietarios o varias agrupadas, deberá contemplar todos y cada uno de los locales y viviendas del edificio o complejo inmobiliario.

5. El Libro del Edificio Existente identificará al edificio por su referencia catastral y se incorporará por medios telemáticos al Registro de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón.

6. En caso de que en el Libro del Edificio Existente o en los documentos incorporados al mismo se recomiende la realización de obras de rehabilitación o reparación, el informe que acredite la realización de esas obras también deberá ser incorporado al Registro.

7. El Libro del Edificio Existente será obligatorio en los siguientes casos:

a) Cuando así lo requiera la normativa específica sobre edificación.

b) Edificios cuyos titulares pretendan obtener ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.

c) Cuando conforme la normativa urbanística o municipal se establezca la obligatoriedad del informe de evaluación del edificio en función de su ubicación, antigüedad, protección, tipología o uso predominantes

d) Cuando lo acuerde el Alcalde a propuesta de los Servicios Técnicos Municipales por haber detectado deficiencias graves en el estado de conservación de un edificio.

8. El Libro del Edificio Existente deberá estar suscrito por técnico facultativo competente, considerando como tal 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.

9. El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo se considerará incumplimiento del deber de conservación con las consecuencias previstas en la legislación urbanística.

Artículo 57.— *Deberes en relación con los suelos calificados para su destino a viviendas protegidas de Aragón.*

1. Los propietarios de suelos expresamente calificados para su destino a la construcción de viviendas protegidas de Aragón, sean privados o públicos, tienen el deber de impulsar las promociones de viviendas que dan cumplimiento a la función social que corresponde a tales suelos, y ello, salvo causa justificada, en el plazo máximo de diez años a contar desde el momento en que reunieran la condición de solar, o en el que fijen las normas urbanísticas municipales si fuese menor.

2. Incumplido el deber referido en el punto anterior, la administración autonómica podrá adquirir de manera forzosa los referidos suelos, para su destino a viviendas públicas de Aragón, siendo el precio de adquisición el que resultase de aplicar a la superficie total edificable sobre rasante el 20% del módulo vigente al inicio del procedimiento.

Artículo 58.— *Deberes en relación con los suelos terciarios sobre los que se promuevan viviendas protegidas de Aragón.*

1. Los propietarios de suelos destinados a usos terciarios sobre los que se inicien obras correspondientes a promociones de vivienda protegida conforme a lo previsto en el artículo 13.3 de la presente Ley, de no concluirlas en el plazo de treinta meses deberán ofrecer la compra del inmueble, comprendiendo suelo y vuelo, a la Administración de la Comunidad Autónoma, salvo que la demora se daba a causas que no le sean imputables, debidamente acreditadas.

2. De no producirse el ofrecimiento, transcurrido un mes la Administración de la Comunidad Autónoma podrá iniciar del oficio el procedimiento para decidir sobre la adquisición.

3. El precio de adquisición será el resultante de sumar al valor del suelo el correspondiente a la obra efectivamente ejecutada, costes de honorarios técnicos y tributos satisfechos, con arreglo a los siguientes criterios:

a) El valor del suelo se determinará por aplicación del 20 % del módulo de venta de viviendas protegidas autorizadas y anejos sobre rasante, más el 10 % sobre la edificabilidad autorizada construida o proyectada bajo rasante.

b) El valor de la construcción se determinará mediante procedimiento contradictorio de tercer perito, que se iniciará con acta de valoración formulada por la Administración de la Comunidad Autónoma.

TÍTULO III

Disposiciones relativas a agentes intervinientes en materia de vivienda

Artículo 59.— *Agentes intervinientes en materia de vivienda.*

1. A los efectos de esta ley son agentes intervinientes en materia de vivienda, además de las Administraciones públicas, sus sociedades instrumentales y demás entes del sector público, los siguientes:

a) Los promotores de vivienda.

b) Los constructores.

c) Los agentes de la propiedad inmobiliaria.

Artículo 60.— *Los promotores de viviendas.*

1. Son promotores de viviendas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas que, individual o colectivamente, deciden, impulsan, programan y financian, aunque sea ocasionalmente, con recursos propios o ajenos, obras de edificación o rehabilitación de viviendas, tanto para uso propio como para su transmisión a terceros por cualquier título.

2. Son obligaciones de los promotores de viviendas:

a) Ostentar sobre el solar donde se debe construir, o sobre el inmueble a rehabilitar, la titularidad de un derecho que les faculte para realizar las obras correspondientes.

b) Disponer del proyecto técnico de la obra y obtener los preceptivos títulos habilitantes para la edificación.

c) Proporcionar a los adquirentes de las viviendas la documentación e información exigibles en los términos establecidos por esta ley, salvo que se trate de promoción de viviendas individuales para uso propio.

d) Suscribir los seguros y garantías establecidos por el ordenamiento jurídico. Esta obligación no será exigible a los promotores individuales de una única vivienda unifamiliar para uso propio

3. En el caso de promociones en régimen de comunidad de propietarios o de sociedad cooperativa constituida legalmente, se debe garantizar la devolución de las cantidades destinadas a la adquisición del suelo donde deban ubicarse las viviendas que se hayan percibido de las personas físicas integradas en la comunidad o sociedad correspondientes, salvo que concurran causas de fuerza mayor debidamente acreditadas.

Artículo 61.— *Los constructores de viviendas.*

1. A efectos de esta ley son constructores de viviendas las personas físicas o jurídicas que asumen contractualmente ante los promotores de viviendas el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, obras totales o parciales de edificación o rehabilitación de viviendas, con sujeción a los correspondientes proyectos y contratos.

2. Las funciones de los promotores de viviendas y de los constructores de viviendas pueden ser asumidas por una misma persona, física o jurídica.

3. Son obligaciones de los constructores de viviendas las recogidas en la normativa propia de ordenación de la edificación.

Artículo 62.— Agentes de la propiedad inmobiliaria.

1. A los efectos de esta Ley son agentes de la propiedad inmobiliaria las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones de compraventa, opción de compra, arrendamiento, permuta o cualquier otra forma de cesión de viviendas, así como a los derechos relativos a estas operaciones.

2. Los servicios mencionados en el apartado anterior se entenderán prestados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón cuando la vivienda objeto de la transacción se ubique en el mismo o cuando las transacciones se realicen en dicho territorio.

3. Los servicios prestados a distancia por medios electrónicos o telemáticos se entenderán incluidos en el ámbito de aplicación de esta ley cuando en sus ofertas o publicidad anuncien viviendas ubicadas en el ámbito territorial aragonés.

4. Las actividades de intermediación inmobiliaria podrán ser ejercidas sin más requisitos que los establecidos en esta ley y los que, en su caso, puedan exigir otras normas, autonómicas o estatales

Artículo 63.— *Información mínima en las operaciones de intermediación inmobiliaria.*

1. Los agentes de la propiedad inmobiliaria que operen en la Comunidad Autónoma de Aragón actuarán con diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector y con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas.

2. Los agentes de la propiedad inmobiliaria tienen el deber de facilitar información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible conforme a lo previsto en esta ley y en la legislación de defensa de consumidores y usuarios, quedando prohibida la información insuficiente, deficiente o engañosa relativa a la vivienda.

3. Se entiende incompleta, insuficiente o deficiente la información que omita los datos esenciales a que se hace referencia en el artículo siguiente o los contenga en términos capaces de inducir a error o que puedan perturbar el pacífico disfrute de la vivienda en las condiciones de uso habituales.

Artículo 64.— *Hoja de encargo.*

1. Los agentes de la propiedad inmobiliaria no pueden percibir cantidades ni hacer oferta ni publicidad de inmuebles de terceros sin haber suscrito antes una hoja de encargo con quienes les encomienden la transacción.

2. En la hoja de encargo constarán los siguientes datos:

a) La identidad del agente y el número de inscripción en el registro.

b) La identidad del vendedor o arrendador de la vivienda objeto de transacción y, en su caso, de sus representantes.

c) El plazo de duración de la encomienda.

d) La descripción de la operación y las facultades encomendadas al agente.

e) La información mínima exigible sobre las características esenciales de la vivienda y del edificio, incluido el certificado de eficiencia energética, las condiciones de accesibilidad, el estado de ocupación o accesibilidad de la vivienda y 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, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.

f) La información jurídica del inmueble: la identificación registral, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad. Los agentes inmobiliarios verificarán la información que faciliten las personas mandantes en relación con los datos registrales, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza que pudiera tener la vivienda.

g) Las condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.

h) La retribución del agente y la forma de pago. La retribución del agente podrá consistir en un porcentaje de la transacción o en un importe fijo.

Artículo 65.— *Administradores de fincas.*

1. A los efectos de esta ley 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. Para ejercer su actividad, los administradores de fincas deben tener la capacitación profesional requerida y cumplir las condiciones legales y reglamentarias exigibles.

3. En el desarrollo de su actividad profesional, los administradores de fincas deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, garantizando la protección de los derechos de los consumidores.

3. Cuando eventualmente realicen actividades de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias, estarán sometidos al deber de información del artículo 67 de esta ley.

4. Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, directa o colectivamente.

TÍTULO IV

Régimen de protección de la legalidad

CAPÍTULO I

Protección de la legalidad en materia de vivienda

Artículo 66.— *Competencias.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y los Ayuntamientos ejercerán la actividad de protección de la legalidad en materia de vivienda, a través de la inspección y sanción en sus respectivos ámbitos de competencias y de forma coordinada, con el fin de investigar, constatar y garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de vivienda.

2. Cuando actúe la Administración de la Comunidad Autónoma, la competencia sancionadora corresponderá al Director General competente en materia de vivienda para las infracciones leves, al Consejero para las graves y al Consejo de Gobierno para las muy graves.

3. Cuando actúe la Administración municipal el Alcalde será el órgano competente para la imposición de sanciones por la comisión de las infracciones en relación con esta Ley, salvo las muy graves, que corresponderán al Pleno.

Artículo 67.— *Facultades de inspección.*

1. Los inspectores en materia de vivienda tienen la condición de agentes de la autoridad, pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio de los afectados por la actuación inspectora.

2. Los inspectores en materia de vivienda deberán acreditar su condición mediante la correspondiente credencial.

3. Cuando para el ejercicio de la función inspectora fuera precisa la entrada en un domicilio se solicitará la oportuna autorización judicial salvo que medie consentimiento del afectado. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que, en su caso, haya otorgado la autorización de entrada.

4. Se considerará obstrucción a la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia de las posibles consecuencias legales y levantando el acta correspondiente:

a) La negativa a exhibir la documentación justificativa requerida por la inspección.

b) La incomparecencia en el lugar y fecha señalados por la inspección a efectos de la actuación inspectora.

Artículo 68.— *Naturaleza y Contenido de las Actas de Inspección.*

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores en materia de vivienda tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

2. En las actas de inspección se deberán reflejar, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, las circunstancias en las que se realizó la observación de las presuntas infracciones, la identidad del funcionario o funcionarios y personal al servicio de la Administración que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes.

3. Una vez instruidas las citadas diligencias, tras el preceptivo trámite de audiencia a los interesados, se incoará el procedimiento sancionador junto con la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, se estimen oportunas, pudiéndose archivar las actuaciones cuando no se aprecie la concurrencia de infracción alguna.

Artículo 69.— *Funciones de la inspección.*

Corresponde a los inspectores en materia de vivienda, en su ámbito de competencias, el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de vivienda, practicando las actuaciones y pruebas necesarias.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento del ordenamiento en materia de vivienda.

c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.

Artículo 70.— *Adopción de medidas provisionales.*

1. Concluidas las actuaciones mencionadas en el artículo 68 de esta ley, el Consejero competente en materia de vivienda, y, en su caso, el Alcalde, podrán adoptar las siguientes medidas cautelares:

a) Paralización o suspensión de las obras en ejecución cuando se trate de promociones de obra nueva o actuaciones de rehabilitación, o la prohibición de alojamiento de personas si las obras estuvieran concluidas.

b) Clausura de edificaciones residenciales que amenacen con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad física de las personas.

c) Suspensión provisional de los beneficios administrativos o económicos que pudieran corresponder por tratarse de viviendas protegidas o públicas de Aragón.

2. Sin perjuicio de las medidas provisionales citadas en el apartado anterior se podrán adoptar cualesquiera otras que permitan reconducir los incumplimientos advertidos, entre otras las siguientes:

a) orden de ejecución de obras necesarias en atención a los informes emitidos por la inspección.

b) imposición de multas coercitivas por un importe máximo de trescientos euros mensuales hasta la subsanación del incumplimiento.

c) reintegro del importe de ayudas o subvenciones o, en su caso, del importe de los sobreprecios inicialmente apreciados.

d) Prestación de fianza, caución, aval o garantía por un importe máximo de cincuenta mil euros.

Artículo 71.— *Sujetos responsables.*

1. Podrán ser sancionadas por los hechos tipificados en esta Ley como infracción administrativa las personas físicas y jurídicas, así como los grupos de afectados, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios independientes o autónomos que resulten responsables de los mismos a título de dolo o culpa cuando una Ley les reconozca capacidad de obrar.

2. Cuando los promotores responsables hayan adquirido los terrenos destinados por el planeamiento a la promoción de viviendas protegidas por un precio superior al calculado conforme al método residual, obtenido partiendo del valor en venta actualizado a la fecha de solicitud de la calificación provisional y determinado conforme al precio medio máximo aplicable a las viviendas y anejos protegidos y a los valores de mercado acreditados de los demás inmuebles resultantes de la promoción, serán igualmente responsables los sujetos transmitentes de dichos terrenos y sus respectivas entidades gestoras, si se trata de comunidades de bienes, cooperativas de viviendas protegidas o entidades cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas. En estos supuestos, el sobreprecio se considerará beneficio ilegalmente obtenido por el infractor, resultando aplicable el régimen de reintegro a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

3. Asimismo serán responsables los gestores de comunidades de bienes, cooperativas de viviendas protegidas o entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, además de en los supuestos establecidos en el apartado anterior, cuando hayan actuado en ausencia o en contra de acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la correspondiente entidad o, en todo caso, sin estar habilitados para ello. Serán también responsables dichos gestores cuando transmitan a las entidades cuya gestión asuman suelo calificado por el planeamiento para la promoción de vivienda protegida por precio superior al de adquisición incrementado con los costes financieros y cargas urbanísticas correspondientes a la finca.

4. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán solidariamente el coste de las medidas de reposición de la legalidad vulnerada y el reintegro del beneficio derivado de la comisión de la infracción, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros que procedan.

5. Las sanciones impuestas a distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

CAPÍTULO II

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 72.— *Tipos de infracciones y sanciones asociadas.*

1. Las infracciones y sanciones establecidas en esta ley se aplicarán sin perjuicio de otros regímenes sancionadores que puedan afectar a la materia, y en todo caso con carácter subsidiario del previsto en la legislación urbanística.

2. Los ingresos percibidos en concepto de sanciones estarán afectados a la realización de actuaciones de fomento de viviendas protegidas de Aragón o la promoción de viviendas públicas de Aragón.

Artículo 73.— *Infracciones leves.*

Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con multas de seiscientos a tres mil euros las siguientes:

a) Las acciones u omisiones que obstruyan o impidan el ejercicio de las actuaciones de inspección en materia de vivienda.

b) La falta de inclusión en la documentación de la obra terminada las instrucciones de uso y mantenimiento de las viviendas, así como las correspondientes garantías generales.

c) El incumplimiento de los requisitos exigibles para la formalización de los contratos de venta o arrendamiento.

d) El incumplimiento de las obligaciones relativas al libro del edificio establecidas en esta ley.

e) La falta de notificación de la formalización de contratos de compraventa o arrendamiento relativos a viviendas protegidas de Aragón, y de la fecha de ocupación efectiva por parte de los adjudicatarios.

f) La falta de notificación de las circunstancias determinantes del aumento de ingresos que pudieran provocar la pérdida del derecho de uso de las viviendas públicas de Aragón.

g) La falta de ocupación efectiva de las viviendas públicas o protegidas de Aragón en los plazos establecidos en esta ley.

Artículo 74.— *Infracciones graves.*

Constituyen infracciones graves, y serán sancionadas con multas superiores a tres mil euros, hasta un máximo de treinta mil, las siguientes:

a) El uso de las viviendas para actividades distintas a la de residencia, ya sea habitual o temporal en función de cada tipología, salvo que el título habilitante expresamente contemple dicho uso alternativo, o éste sea legalizable.

b) El incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en procedimientos de protección de la legalidad en materia de vivienda.

c) La percepción de precios de venta o de rentas relativos a viviendas protegidas o públicas superiores a los establecidos en la normativa aplicable.

d) El incumplimiento de las obligaciones de ocupación habitual de las viviendas protegidas o públicas de Aragón establecidas en esta ley

e) El inicio de la comercialización de viviendas protegidas de Aragón sin contar con la calificación provisional.

f) La aportación de información falsa sobre las circunstancias determinantes de la posibilidad de adquirir, arrendar o acceder a un uso equivalente de viviendas protegidas o públicas.

g) El incumplimiento, por parte de los promotores, de las exigencias establecidas para la adjudicación de viviendas protegidas, en régimen de venta o arrendamiento.

h) La infracción de las normas reguladoras de las transmisiones afectadas por los derechos de adquisición preferente de la Administración establecidas en esta Ley.

Artículo 75.— *Infracciones muy graves.*

Constituyen infracciones muy graves, y serán sancionadas con multas superiores a treinta mil euros hasta un máximo de trescientos mil, las siguientes:

a) La transmisión, arrendamiento o cesión del uso como vivienda de locales que no cuenten con título habilitante para la primera ocupación específica para ese uso.

b) La presentación de documentos o certificaciones con información falsa cuando sean necesarios para obtener las resoluciones administrativas favorables a solicitudes que conlleven el reconocimiento de beneficios económicos, especialmente en lo relativo a viviendas protegidas o públicas de Aragón, ya sean suscritos por promotores, constructores, redactores de proyectos o directores facultativos de las obras de edificación o rehabilitación de viviendas.

c) La formalización de contratos de venta o arrendamiento de viviendas protegidas de Aragón sin haber obtenido la calificación definitiva, sin perjuicio de la posibilidad de suscribir documentos y compromisos previos que, todo caso, requerirán contar con la calificación provisional y con garantías de resarcimiento si el interesado desistiera tras el otorgamiento de la calificación definitiva.

d) La formalización de contratos de arrendamiento o fórmulas de uso equivalente sin autorización de la Administración, o sociedad instrumental, en las promociones de vivienda pública de Aragón impulsadas en colaboración con el sector privado.

e) La transmisión, arrendamiento o cesión del uso de viviendas públicas o protegidas de Aragón a personas que no cumplen los requisitos para acceder a tal derecho.

f) El acuerdo entre un adjudicatario de vivienda protegida y un tercero sobre el uso de la vivienda a modo de arrendamiento, sin suscribir el correspondiente contrato, y sin conocimiento o autorización de la Administración.

Artículo 76.— *Graduación de las sanciones.*

1. Las sanciones serán proporcionadas a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción, conforme a los criterios establecidos en la legislación de régimen jurídico del sector público.

2. La comisión de las infracciones no podrá suponer un beneficio económico para el infractor en ningún caso, debiendo la Administración en su caso cuantificar dicho beneficio y exigir su pago al infractor al imponer la correspondiente sanción.

3. Son circunstancias agravantes de la responsabilidad, además de las establecidas en la legislación básica:

a) El prevalimiento de la condición de un oficio o cargo público para la comisión de la infracción.

b) La declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos.

c) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en los últimos cuatro años.

4. Son circunstancias atenuantes de la responsabilidad:

a) La ausencia de intencionalidad de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados.

b) La paralización de los actos constitutivos de infracción de modo voluntario tras la advertencia del inspector.

c) La inexistencia de daño sustantivo a los bienes o derechos protegidos por la presente ley.

d) La completa y voluntaria subsanación de los incumplimientos y la reparación de los eventuales daños causados, realizadas con anterioridad a la terminación del procedimiento sancionador.

e) La comisión de infracciones sin obtención de beneficio económico.

En estos supuestos, una vez constatada fehacientemente la reposición o reversión de los incumplimientos, la Administración podrá imponer la multa correspondiente a las infracciones de gravedad inmediatamente inferior. Cuando en la comisión de infracciones leves concurra dicha circunstancia, la multa se impondrá en su cuantía mínima.

5. Son circunstancias atenuantes o agravantes de la responsabilidad, según el caso:

a) El grado de conocimiento de la normativa y de las reglas técnicas de obligatoria observancia por razón del oficio, profesión o actividad habitual.

b) La capacidad económica del infractor

c) La gravedad del daño producido o, en sentido contrario, la inexistencia de daños.

6. La completa y voluntaria subsanación de los incumplimientos y la reparación de los eventuales daños causados, realizadas con anterioridad al inicio del procedimiento sancionador eximirá de responsabilidad.

Artículo 77.— *Prescripción.*

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años.

2. El plazo se computará desde la fecha en que se hubieran cometido los hechos o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que no ha podido incoarse el procedimiento sancionador mientras no aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si en la tramitación del expediente se advirtiera la prescripción de la infracción, se resolverá la conclusión del mismo con archivo de las actuaciones.

4. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Artículo 78.— *Condonación parcial.*

1. El órgano competente para imponer la sanción, previa comprobación fehaciente de la completa y voluntaria subsanación de los incumplimientos y la reparación de los eventuales daños causados con anterioridad al inicio del procedimiento de ejecución forzosa por parte del sancionado, y a solicitud de éste, aplicará una reducción del cincuenta por ciento sobre el importe de la sanción definitivamente impuesta.

2. La reducción indicada en el apartado anterior será compatible/acumulable, en su caso, con la eventual reducción del importe de la sanción condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción propuesta.

Disposición adicional primera.— *Competencias del departamento competente en materia de vivienda.*

1. Corresponden al departamento competente en materia de vivienda, las competencias que la normativa reguladora del patrimonio de la Comunidad Autónoma atribuye al departamento competente en materia de patrimonio, respecto de las viviendas públicas y en régimen de protección o libres, edificaciones complementarias, inmuebles que vayan a incorporarse al parque público de viviendas autonómico y otros inmuebles que tenga adscritos, así como los suelos destinados a esos usos.

Entre esas competencias se encuentran:

a) La administración, gestión, conservación y defensa del patrimonio, así como la enajenación y adquisición, por cualquier título, y la constitución, transmisión, modificación y extinción de toda clase de derechos sobre aquel.

b) El ejercicio de los derechos de adquisición preferente.

c) La resolución que declare la extinción de la cesión de los bienes y derechos de dominio privado del patrimonio de Aragón, se acordará por el titular del Departamento competente en materia de vivienda, implicando la automática reversión de los bienes y derechos que se cedieron con sus pertenencias y accesiones.

d) La inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad o en los registros que procedan, así como la reclamación, en su caso, del importe de los deterioros actualizado al momento en que se ejecute el acuerdo de reversión.

2. La cesión de los bienes y derechos de dominio privado del patrimonio de Aragón, se acordará por el Gobierno de Aragón, a propuesta de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda, previo informe de los servicios jurídicos de la Administración de la Comunidad Autónoma.

3. Corresponde al titular del Departamento en materia de vivienda, la competencia para la firma de los documentos públicos o privados, que se requieran para el ejercicio e instrumentalización de lo dispuesto en el apartado anterior.

Disposición adicional segunda.— *Limitaciones de acceso a beneficios.*

Las personas que hayan sido condenadas en firme por un delito de usurpación de vivienda, no podrán acceder a ninguno de los beneficios para el acceso a una vivienda reconocidos por las Administraciones públicas de Aragón.

Disposición adicional tercera.— *Referencias de género.*

Las menciones genéricas en masculino que aparecen en el articulado se entenderán referidas también a su correspondiente femenino.

Disposición transitoria primera.— *Excepción a la reserva de edificabilidad residencial para uso de viviendas con algún régimen de protección pública.*

La reserva de edificabilidad residencial para uso de viviendas con algún régimen de protección pública a que se refiere el artículo 20.1.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, no será exigible en aquellos Sectores o Áreas para los que el Planeamiento General vigente establezca porcentajes inferiores, salvo que respecto de los mismos se impulsen modificaciones que supongan un incremento de su aprovechamiento urbanístico, en cuyo caso vendrán obligados a su cumplimiento.

Disposición transitoria segunda.— *Calificación de Viviendas Protegidas de Aragón.*

Los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley, se tramitarán con arreglo a la normativa anterior.

Disposición transitoria tercera.— *Procedimientos sancionadores.*

El régimen jurídico aplicable a los procedimientos sancionadores será el vigente en el momento de su inicio, salvo que el previsto en la presente ley resultase más favorable para el infractor.

Disposición transitoria cuarta.— *Recursos administrativos.*

Los recursos administrativos contra resoluciones de órganos con competencias en materias contempladas en la presente ley se resolverán de conformidad con el régimen jurídico vigente en el momento de su interposición.

Disposición transitoria quinta.— *Viviendas protegidas.*

Las promociones de viviendas sobre suelos calificados para modalidades de vivienda protegida de Aragón, no contempladas en esta ley, esto es, de régimen especial y precio tasado, podrán seguir impulsándose conforme a la normativa vigente hasta la entrada en vigor de esta ley, durante un plazo máximo de cinco años. Transcurrido dicho plazo, sólo podrán destinarse al régimen general, y único previsto en esta norma.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta Ley y, en todo caso, las siguientes:

a) el apartado 1 del art. 5, el artículo 6, el apartado 1 del artículo 10, el artículo 11, el apartado 2 del artículo 13, el apartado 3 del artículo 14, el último inciso de la letra a) del apartado 1 del artículo 19, la letra a) del apartado 4 del artículo 33, el apartado 3 del artículo 51, todos ellos de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

b) el artículo 28 de la 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 Comunidad Autónoma de Aragón.

Disposición final primera.— *Revisión de porcentajes, cuantías y plazos.*

Las cifras relativas a porcentajes, cuantías y plazos podrán revisarse por vía reglamentaria en función de factores relacionados con la evolución constatada de la demanda, el estado del presupuesto de gastos, la situación del mercado inmobiliario, de la información proporcionada por el censo de solicitantes de vivienda protegida o del coste de la vida conforme al índice de precios al consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

Se autoriza al Gobierno de Aragón para adecuar periódicamente el importe de las sanciones establecidas en esta ley a las variaciones que pueda experimentar el coste de la vida, conforme al índice de precios al consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

Disposición final segunda.— *Autorización para refundir.*

1. Se autoriza al Gobierno de Aragón para que, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, y a propuesta del consejero competente en materia de vivienda, apruebe un texto refundido de las disposiciones legales aprobadas por las Cortes de Aragón en materia de vivienda y proceda a su sistematización, regularización, renumeración, aclaración y armonización en el marco de los principios contenidos en las respectivas normas reguladoras.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se entiende por disposiciones legales aprobadas por las Cortes de Aragón en materia de vivienda las siguientes:

a) Los preceptos no derogados y vigentes de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

b) Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos.

c) Los preceptos no derogados y vigentes de la 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 Comunidad Autónoma de Aragón.

3. El Gobierno de Aragón, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley y a propuesta del consejero competente en materia de vivienda, aprobará un texto refundido de las disposiciones reglamentarias vigentes en materia de vivienda que resulten aplicables, procediendo a su sistematización, regularización, renumeración, aclaración y armonización en el marco de los principios contenidos en las respectivas normas reguladoras.

4. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se entiende por disposiciones reglamentarias aprobadas por el Gobierno de Aragón en materia de vivienda las siguientes:

a) Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles de Aragón

b) Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación

c) Decreto 127/2005, de 21 de junio, del Gobierno de Aragón, en materia de patrimonio constituido por las viviendas de promoción pública y suelo gestionado por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

d) Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón

e) Decreto 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012

f) Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se crea y regula la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón

g) Decreto 223/2018, de 18 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021

h) Decreto 73/2023, de 17 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban el Plan de Vivienda 2022-2025 y medidas complementarias en materia de rehabilitación energética de viviendas

i) Orden de 25 de abril de 2012, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por la que se crea el Foro de la Vivienda de Aragón

j) Orden de 12 de mayo de 2014, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por la que se regula la calificación de vivienda protegida de Aragón

Disposición final tercera.— *Modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.*

Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 54, que queda con la siguiente redacción:

«Sistema local de equipamientos, destinado a la construcción y uso docente, social, deportivo, polivalente o vivienda dotacional pública de Aragón».

Disposición final cuarta.— *Facultades de desarrollo.*

Se autoriza al Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias en desarrollo y aplicación de esta ley.

Disposición final quinta.— *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el *Boletín Oficial de Aragón.*

8. COMPOSICIÓN DE LOS ÓRGANOS DE LA CÁMARA
8.2. GRUPOS PARLAMENTARIOS

Adscripción de la Diputada D.ª María Jesús Sariñena Anchelergues al G.P. Popular.

PRESIDENCIA DE LAS CORTES DE ARAGÓN

La Mesa de las Cortes de Aragón, en sesión celebrada el día 11 de junio de 2026, visto el escrito presentado por D.ª María Jesús Sariñena Anchelergues por el que expresa su voluntad de incorporarse al G.P. Popular tras la renuncia del Diputado de dicho Grupo D. Octavio López Rodríguez, ha considerado producida dicha incorporación al referido Grupo Parlamentario al cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 45 del Reglamento de la Cámara.

Zaragoza, 11 de junio de 2026.

La Presidenta de las Cortes
MARÍA NAVARRO VISCASILLAS

9. ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN PARLAMENTARIA
9.3. PERSONAL

Resolución de 17 de junio de 2026 de la Letrada Mayor de las Cortes de Aragón por la que se hace pública la modificación de la composición del tribunal de las pruebas selectivas, para el acceso, por el sistema de oposición libre, de dos plazas de Letrado/a de las Cortes de Aragón.

De conformidad con la base 5.1 de la convocatoria aprobada por Acuerdo de la Mesa de las Cortes de Aragón de 4 de septiembre de 2024, por el que se convocan pruebas selectivas, para el acceso por el sistema de oposición libre, a dos plazas de Letrado de las Cortes de Aragón (BOA núm. 180 de 16 de septiembre de 2024), y en base al Acuerdo de la Mesa de las Cortes de Aragón, de 17 de junio de 2026, resuelvo:

Único: De conformidad con lo previsto en la base 5.1 de la convocatoria procede hacer pública la modificación de la composición del tribunal calificador, quedando este constituido por los siguientes integrantes, tanto en calidad de titulares como de suplentes:

MIEMBROS TITULARES:
Presidenta: D.ª Carmen Rubio de Val.
Letrada Mayor de las Cortes de Aragón.
Secretario: D. Jerónimo Blasco Jáuregui.
Letrado de las Cortes de Aragón.
Vocales: D.ª Piedad García Escudero.
Catedrática emérita de Derecho Constitucional de la Universidad Complutense de Madrid. Letrada de las Cortes Generales.
D. José María Gimeno Feliú.
Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Zaragoza.
D. Luis González del Campo.
Letrado del Parlamento de Cantabria.

MIEMBROS SUPLENTES:
Presidente: D.ª Olga Herraiz Serrano.
Letrada de las Cortes de Aragón.
Secretaria: D.ª Carmen Agüeras Angulo.
Letrada de las Cortes de Aragón.
Vocales: D.ª María Salvador Martínez.
Catedrática de Derecho Constitucional de la UNED.
D. Gerardo García-Álvarez García.
Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Zaragoza.
D. Esteban Greciet García.
Letrado de la Asamblea de Madrid.

Contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada, ante la Mesa de las Cortes de Aragón, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Administración de las Cortes de Aragón, de 6 de febrero de 2019, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

Zaragoza, 17 de junio de 2026.

La Letrada Mayor
CARMEN RUBIO DE VAL

ÍNDICE DEL BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES DE ARAGÓN

1. PROCEDIMIENTOS LEGISLATIVOS
   - 1.1. Proyectos de Ley
     - 1.1.1. Aprobados
     - 1.1.2. En tramitación
     - 1.1.3. Rechazados
     - 1.1.4. Retirados
   - 1.2. Proposiciones de Ley
     - 1.2.1. Aprobadas
     - 1.2.2. En tramitación
     - 1.2.3. Rechazadas
     - 1.2.4. Retiradas
   - 1.3. Iniciativas legislativas populares
     - 1.3.1. Aprobadas
     - 1.3.2. En tramitación
     - 1.3.3. Rechazadas
     - 1.3.4. Retiradas
   - 1.4. Procedimientos legislativos especiales
     - 1.4.1. Lectura única
       - 1.4.1.1. Aprobados
       - 1.4.1.2. En tramitación
       - 1.4.1.3. Rechazados
       - 1.4.1.4. Retirados
     - 1.4.2. Proyecto de Ley de Presupuestos
       - 1.4.2.1. Aprobado
       - 1.4.2.2. En tramitación
       - 1.4.2.3. Rechazado
       - 1.4.2.4. Retirado
     - 1.4.3. Reforma del Estatuto de Autonomía
       - 1.4.3.1. Aprobada
       - 1.4.3.2. En tramitación
       - 1.4.3.3. Rechazada
       - 1.4.3.4. Retirada
     - 1.4.4. Procedimientos legislativos ante las Cortes Generales
       - 1.4.4.1. Aprobados
       - 1.4.4.2. En tramitación
       - 1.4.4.3. Rechazados
       - 1.4.4.4. Retirados
       - 1.4.4.5. Caducados
     - 1.4.5. Delegaciones legislativas
       - 1.4.5.1. Comunicación del uso de la delegación legislativa
       - 1.4.5.2. Control del uso de la delegación legislativa
     - 1.4.6. Decretos Leyes
   - 1.5. Reglamento y resoluciones interpretativas
     - 1.5.1. Reglamento
     - 1.5.2. Resoluciones interpretativas

2. PROCEDIMIENTOS DE INVESTIDURA Y RESPONSABILIDAD POLÍTICA
   - 2.1. Sesión de investidura
   - 2.2. Moción de censura
   - 2.3. Cuestión de confianza

3. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL E IMPULSO
   - 3.1. Proposiciones no de Ley
     - 3.1.1. Aprobadas
       - 3.1.1.1. En Pleno
       - 3.1.1.2. En Comisión
     - 3.1.2. En tramitación
       - 3.1.2.1. En Pleno
       - 3.1.2.2. En Comisión
     - 3.1.3. Rechazadas
       - 3.1.3.1. En Pleno
       - 3.1.3.2. En Comisión
     - 3.1.4. Retiradas
     - 3.1.5. Caducadas
   - 3.2. Interpelaciones
     - 3.2.1. En tramitación
     - 3.2.2. Retiradas
   - 3.3. Mociones
     - 3.3.1. Aprobadas
       - 3.3.1.1. En Pleno
       - 3.3.1.2. En Comisión
     - 3.3.2. En tramitación
       - 3.3.2.1. En Pleno
       - 3.3.2.2. En Comisión
     - 3.3.3. Rechazadas
       - 3.3.3.1. En Pleno
       - 3.3.3.2. En Comisión
     - 3.3.4. Retiradas
   - 3.4. Preguntas
     - 3.4.1. Para respuesta oral
       - 3.4.1.1. En Pleno
       - 3.4.1.2. En Comisión
       - 3.4.1.3. En Diputación Permanente
       - 3.4.1.4. Retiradas
     - 3.4.2. Para respuesta escrita
       - 3.4.2.1. Preguntas formuladas
       - 3.4.2.2. Respuestas
       - 3.4.2.3. Retiradas
   - 3.5. Comparecencias
     - 3.5.1. De miembros del Gobierno de Aragón
       - 3.5.1.1. En Pleno
       - 3.5.1.2. En Comisión
     - 3.5.2. De autoridades, funcionarios y otras personas
     - 3.5.3. De colectivos y otras personas físicas o jurídicas
     - 3.5.4. Retirada de solicitudes de comparecencia
   - 3.6. Comunicaciones de la DGA
     - 3.6.1. Comunicaciones
     - 3.6.2. Propuestas de resolución
     - 3.6.3. Resoluciones aprobadas
   - 3.7. Planes y programas remitidos por la DGA
     - 3.7.1. Planes y programas
     - 3.7.2. Propuestas de resolución
     - 3.7.3. Resoluciones aprobadas
   - 3.8. Debate sobre el estado de la Comunidad Autónoma
     - 3.8.1. Comunicación del Presidente de la Diputación General
     - 3.8.2. Propuestas de resolución
     - 3.8.3. Resoluciones aprobadas
   - 3.9. Comisiones de investigación
   - 3.10. Comisiones especiales de estudio
   - 3.11. Ponencias especiales

4. PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A OTRAS INSTITUCIONES Y ÓRGANOS
   - 4.1. Tribunal Constitucional
   - 4.2. Tribunal de Cuentas
   - 4.3. Procedimientos ante otros órganos del Estado
   - 4.4. Otras instituciones y órganos

5. CONVENIOS DE GESTIÓN Y ACUERDOS DE COOPERACIÓN
   - 5.1. Convenios y acuerdos
   - 5.2. Ratificación

6. ELECCIONES, DESIGNACIONES Y PROPUESTAS DE NOMBRAMIENTO
   - 6.1. Senadores en representación de la Comunidad Autónoma
   - 6.2. Justicia de Aragón
   - 6.3. Auditor General
   - 6.4. Vocales de la Junta Electoral
   - 6.5. Terna del Tribunal Superior de Justicia de Aragón
   - 6.6. Consejo Asesor de RTVE en Aragón
   - 6.7. Consejo de la Corporación Aragonesa de Radio y Televisión
   - 6.8. Otras designaciones y propuestas de nombramiento

7. ACTAS
   - 7.1. De Pleno
   - 7.2. De Diputación Permanente
   - 7.3. De Comisión

8. COMPOSICIÓN DE LOS ÓRGANOS DE LA CÁMARA
   - 8.1. Mesa
   - 8.2. Grupos Parlamentarios
   - 8.3. Diputación Permanente
   - 8.4. Comisiones
   - 8.5. Ponencias

9. ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN PARLAMENTARIA
   - 9.1. Organización y normas de funcionamiento
   - 9.2. Régimen interior
   - 9.3. Personal
   - 9.4. Otros

10. JUSTICIA DE ARAGÓN
    - 10.1. Informe anual
    - 10.2. Informes especiales
    - 10.3. Organización y normas de funcionamiento
    - 10.4. Régimen interior

11. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN

12. CÁMARA DE CUENTAS
    - 12.1. Informe anual
    - 12.2. Otros informes
    - 12.3. Organización y normas de funcionamiento
    - 12.4. Régimen interior

13. OTROS DOCUMENTOS
    - 13.1. Cuenta General de la Comunidad Autónoma
      - 13.1.1. Aprobada
      - 13.1.2. En tramitación
      - 13.1.3. Rechazada
    - 13.2. Expedientes de modificación presupuestaria
      - 13.2.1. Aprobados
      - 13.2.2. En tramitación
      - 13.2.3. Rechazados
      - 13.2.4. Retirados
    - 13.3. Resoluciones de modificaciones presupuestarias
    - 13.4. Otros documentos

CORTES DE ARAGÓN - Palacio de la Aljafería - 50071 Zaragoza
www.cortesaragon.es
Edición electrónica: Cortes de Aragón - Servicio de Publicaciones
Depósito Legal: Z-334-1989 - ISSN: 1137-9219