Códigos electrónicos

Código de la Vivienda de Aragón

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José Mª Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 17 de julio de 2025

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

@ Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-16-141-0
NIPO (Papel): 007-16-140-5
NIPO (ePUB): 007-16-142-6
ISBN: 978-84-340-2336-9
Depósito Legal: M-29579-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de Autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA

§ 2. Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida 6

§ 3. Decreto-ley 1/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el Gobierno de Aragón 41

§ 4. Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda 51

§ 5. 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. [Inclusión parcial] 62

§ 6. 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 78

§ 7. 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 115

§ 8. Orden de 25 de abril de 2012, del Consejo de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transporte, por la que se crea el Foro de la Vivienda de Aragón 119

§ 9. Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida 122

§ 10. Orden VMV/1156/2022, de 27 de julio, por la que se declaran nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida 128

§ 11. 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 131

§ 12. Decreto 128/2024, de 17 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Especial de Viviendas Dotacionales Públicas 142

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO: PLANES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

§ 13. Decreto 120/2014, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para el fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas en el período 2014-16 159

§ 14. 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 167

§ 15. Decreto 223/2018, de 18 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021 205

§ 16. Ley 9/2016, de 3 de noviembre, de reducción de la pobreza energética de Aragón 243

§ 17. 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 252

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 18. Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos 270

§ 19. 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 Alquiler Social en Aragón 277

NORMATIVA TÉCNICA

§ 20. Decreto 46/2014, de 1 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan actuaciones en materia de certificación de eficiencia energética de edificios y se crea su registro, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón 288

§ 21. 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 en Aragón 313

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 22. Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos. [Inclusión parcial] 337

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 23. Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón. [Inclusión parcial] 357

§ 24. 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. [Inclusión parcial] 373

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 25. Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón 409

§ 26. Decreto 208/2019, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón 458

NORMATIVA SOBRE EL SECTOR PÚBLICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 27. Decreto 56/2007, de 17 de abril, del Gobierno de Aragón por el que se autoriza la creación de la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, Equipamientos S.A 490

§ 28. Decreto 295/2001, de 6 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea la empresa pública «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.» 498

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de Autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA

§ 2. Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida. 6

Preámbulo 6
TÍTULO PRIMERO. Régimen de la vivienda protegida en Aragón 9
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 9
CAPÍTULO II. Tipología y régimen general de la vivienda protegida 12
CAPÍTULO III. Intervención directa y colaboración de entidades privadas 16
Sección Primera. Intervención directa de la administración pública 16
Sección Segunda. Colaboración de entidades privadas 17
Sección Tercera. Regímenes especiales de vivienda en alquiler. 18
CAPÍTULO IV. Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Comisión de Reclamaciones 19
Sección Primera. Registro de solicitantes de vivienda protegida. 19
Sección Segunda. Comisión de reclamaciones 20
TÍTULO SEGUNDO. Limitaciones al poder de disposición y derechos de adquisición preferente sobre viviendas protegidas 20
TÍTULO TERCERO. Inspección de vivienda, protección y restauración de la legalidad y régimen sancionador . . . 23
CAPÍTULO I. Inspección de vivienda 23
CAPÍTULO II. Protección de la legalidad 24
CAPÍTULO III. Régimen sancionador 25
Sección Primera. Infracciones administrativas y responsabilidad 25
Sección Segunda. Sanciones 30
Sección Tercera. Competencia y procedimiento 32
Disposiciones adicionales 33
Disposiciones transitorias 37
Disposiciones derogatorias 40
Disposiciones finales 40

§ 3. Decreto-ley 1/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el Gobierno de Aragón 41

Preámbulo 41
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 42
CAPÍTULO II. Plan especial de dinamización y autorización de avales 43
CAPÍTULO III. Calificación de viviendas libres como protegidas y ayudas a su adquisición como viviendas usadas 48
Disposiciones derogatorias 48
Disposiciones finales 48
ANEXO. Tabla de precios máximos de las viviendas garantizadas prevista en el artículo 8.1.a) 49

§ 4. Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda. 51

Preámbulo 51
CAPÍTULO I. Medidas relacionadas con las prestaciones económicas de carácter social 54
CAPÍTULO II. Medidas en materia de pobreza energética 55

CAPÍTULO III. Medidas en materia de vivienda . . . 56
Disposiciones adicionales . . . 59
Disposiciones transitorias . . . 60
Disposiciones finales . . . 61

§ 5. 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. [Inclusión parcial] . . . 62

Preámbulo . . . 62
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 64
CAPÍTULO I. Objeto, ámbito de aplicación y tipología de actuaciones protegidas . . . 64
CAPÍTULO II. Disposiciones generales sobre acceso a ayudas . . . 66
TÍTULO I. Acceso a vivienda protegida y a vivienda usada . . . 66
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 66
CAPÍTULO II. Precios y rentas máximos . . . 70
TÍTULO II. Fomento del mercado del alquiler . . . 73

[. . .]

CAPÍTULO III. Viviendas de promoción pública para arrendamiento . . . 73
CAPÍTULO IV. Alojamientos protegidos en arrendamiento para colectivos específicos . . . 73
CAPÍTULO V. Ayudas financieras . . . 74
CAPÍTULO VI. Bolsas públicas de alquiler de viviendas . . . 74
TÍTULO III. Medidas para impulsar la rehabilitación . . . 74

[. . .]

TÍTULO IV. Ayudas a la eficiencia energética en la promoción y renovación de viviendas . . . 74
TÍTULO V. Actuaciones en materia de suelo . . . 74
TÍTULO VI. Participación y seguimiento . . . 75
Disposiciones adicionales . . . 75
Disposiciones transitorias . . . 75
Disposiciones derogatorias . . . 76
Disposiciones finales . . . 76

§ 6. 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 . . . 78

Preámbulo . . . 78
Artículos . . . 81
Disposiciones adicionales . . . 81
Disposiciones transitorias . . . 81
Disposiciones derogatorias . . . 82
Disposiciones finales . . . 82
ANEXO I. Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón . . . 83
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 83
CAPÍTULO I. Concepto y tipología de vivienda protegida . . . 83
CAPÍTULO II. Concierto mediante enajenación de suelo o constitución de derecho de superficie . . . 83
Sección primera. Concurso . . . 83
Sección segunda. Adjudicación directa . . . 85
CAPÍTULO III. Promoción privada convenida . . . 86
TÍTULO II. Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón . . . 87
CAPÍTULO I. Régimen jurídico del Registro . . . 87
Sección primera. Demandantes de vivienda protegida en régimen de propiedad . . . 88
Sección segunda. Demandantes de vivienda protegida en régimen de arrendamiento, con o sin opción de compra . . . 88
CAPÍTULO II. Requisitos generales de inscripción en el Registro y acceso a viviendas protegidas . . . 88
TÍTULO III. Régimen jurídico de la adjudicación de viviendas protegidas . . . 95
CAPÍTULO I. Adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública y promoción privada concertada . . . 95
Sección primera. Procedimiento general . . . 95
Sección segunda. Procedimientos especiales . . . 100
CAPÍTULO II. Procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada por cooperativas o entidades análogas . . . 101
CAPÍTULO III. Procedimiento de adjudicación para las restantes promociones privadas . . . 106

CAPÍTULO IV. Adjudicación de viviendas protegidas vacantes . . . 107
Sección primera. Adjudicación de viviendas vacantes por la administración . . . 107
Sección segunda. Adjudicación de viviendas vacantes por la entidad promotora . . . 107
CAPÍTULO V. Reservas a favor de la Administración . . . 109
CAPÍTULO VI. Disposiciones comunes . . . 109
Sección primera. Disposiciones comunes a los procedimientos en que la adjudicación no corresponda a la Administración . . . 109
Sección segunda. Disposiciones comunes a todos los procedimientos de adjudicación . . . 110
Sección tercera. Viviendas de Promoción Pública . . . 112
TÍTULO IV. Sustitución del recurso de alzada en relación con el Registro y los procedimientos de adjudicación . . . 113
CAPÍTULO I. Sustitución del recurso de alzada . . . 113
CAPÍTULO II. Comisión de Reclamaciones . . . 113
CAPÍTULO III. Procedimiento . . . 113

§ 7. 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 . . . 115

Preámbulo . . . 115
Artículos . . . 115
Disposiciones derogatorias . . . 118
Disposiciones finales . . . 118

§ 8. Orden de 25 de abril de 2012, del Consejo de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transporte, por la que se crea el Foro de la Vivienda de Aragón . . . 119

Preámbulo . . . 119
Artículos . . . 119

§ 9. Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida . . . 122

Preámbulo . . . 122
Artículos . . . 126
Disposiciones transitorias . . . 127
Disposiciones finales . . . 127

§ 10. Orden VMV/1156/2022, de 27 de julio, por la que se declaran nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida . . . 128

Preámbulo . . . 128
Artículos . . . 129
Disposiciones adicionales . . . 129
Disposiciones transitorias . . . 129
Disposiciones finales . . . 129
ANEXO. Municipios de precio máximo superior en vivienda protegida . . . 129

§ 11. 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 . . . 131

Preámbulo . . . 131
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 132
CAPÍTULO II. Disposición y gestión del patrimonio inmobiliario constituido por viviendas y anejos . . . 132
CAPÍTULO III. Disposición y gestión del patrimonio inmobiliario constituido por suelo industrial . . . 134
CAPÍTULO IV. Actos de disposición y gestión sobre el patrimonio inmobiliario constituido por suelos no industriales y otros inmuebles . . . 135
CAPÍTULO V. Órganos competentes . . . 136
Disposiciones adicionales . . . 137
Disposiciones transitorias . . . 137
Disposiciones finales . . . 137
ANEXO . . . 138

§ 12. Decreto 128/2024, de 17 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Especial de Viviendas Dotacionales Públicas . . . 142

Preámbulo . . . 142
Artículos . . . 144
Disposiciones finales . . . 144
ANEXO. Directriz de ordenación territorial viviendas dotacionales públicas . . . 144

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO: PLANES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

§ 13. Decreto 120/2014, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para el fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas en el período 2014-16 . . . 159

Preámbulo . . . 159
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 161
CAPÍTULO II. Programas de ayuda alquiler de vivienda . . . 162
Sección 1.ª Ayuda al alquiler de vivienda . . . 162
Sección 2.ª Fomento del parque público de vivienda en alquiler . . . 163
CAPÍTULO III. Programas de rehabilitación y mejora de la calidad de los edificios, regeneración urbana y fomento de las ciudades sostenibles . . . 163
Sección 1.ª Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria . . . 163
Sección 2.ª Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas . . . 164
Sección 3.ª Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios . . . 164
Sección 4.ª Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas . . . 165
Disposiciones adicionales . . . 165
Disposiciones derogatorias . . . 165
Disposiciones finales . . . 165

§ 14. 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 . . . 167

Preámbulo . . . 167
TÍTULO PRELIMINAR. Objeto . . . 171
TÍTULO I. Plan de Vivienda y Bono Alquiler Joven . . . 172
CAPÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 172
CAPÍTULO I. Programa de subsidiación de préstamos convenidos . . . 178
CAPÍTULO II. Programa de ayuda al alquiler de vivienda . . . 178
CAPÍTULO III. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables . . . 179
CAPÍTULO IV. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida . . . 180
CAPÍTULO V. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico . . . 180
CAPÍTULO VI. Programa de incremento del parque público de viviendas . . . 182
CAPÍTULO VII. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad . . . 183
CAPÍTULO VIII. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares . . . 186
CAPÍTULO IX. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social . . . 188
CAPÍTULO X. Programa de fomento de la puesta a disposición de la Administración autonómica de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social . . . 189
CAPÍTULO XI. Programa de mejora de la accesibilidad . . . 190
CAPÍTULO XII. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda . . . 191
CAPÍTULO XIII. Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia . . . 193
CAPÍTULO XIV. Programa Bono Alquiler Joven . . . 194
TÍTULO II. Medidas complementarias 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 . . . 195
TÍTULO III. Medidas comunes a los dos títulos anteriores . . . 196
Disposiciones adicionales . . . 198
Disposiciones transitorias . . . 199
Disposiciones derogatorias . . . 199

Disposiciones finales 200

§ 15. Decreto 223/2018, de 18 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021 205

Preámbulo 205
CAPÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 208
CAPÍTULO I. Programa de subsidiación de préstamos convenidos 213
CAPÍTULO II. Programa de ayuda al alquiler de vivienda. 213
CAPÍTULO III. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. 216
CAPÍTULO IV. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler 218
CAPÍTULO V. Programa de fomento de la mejora de eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas. 224
CAPÍTULO VI. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas. 227
CAPÍTULO VII. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural 231
CAPÍTULO VIII. Programa de ayuda a los jóvenes. 235
CAPÍTULO IX. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad. 238
Disposiciones adicionales 241
Disposiciones derogatorias 242
Disposiciones finales 242
ANEXO. RENTAS DE ALQUILER O PRECIOS MÁXIMOS DE USO PARA EL PROGRAMA 4 EN LA MODALIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS (artículo 41 de este Decreto) 242

§ 16. Ley 9/2016, de 3 de noviembre, de reducción de la pobreza energética de Aragón 243

Preámbulo 243
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 246
CAPÍTULO II. Medidas para paliar y reducir los efectos de la pobreza energética 247
CAPÍTULO III. Financiación de las medidas previstas en la ley 249
CAPÍTULO IV. Procedimientos de tramitación y colaboración con las Administraciones locales 250
CAPÍTULO V. Régimen sancionador. 250
Disposiciones adicionales 250
Disposiciones finales 251

§ 17. 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 252

Preámbulo 252
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales. 256
TÍTULO I. Medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales. 257
CAPÍTULO I. Garantías generales de las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales . 257
CAPÍTULO II. Tipos de ayudas 258
CAPÍTULO III. Garantías específicas de efectividad del Ingreso Aragonés de Inserción 260
CAPÍTULO IV. Otras garantías de la efectividad de los derechos sociales 260
TÍTULO II. Medidas en materia de vivienda 261
Disposiciones adicionales 266
Disposiciones transitorias 268
Disposiciones derogatorias 268
Disposiciones finales 268

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 18. Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos 270

Preámbulo 270
CAPÍTULO PRIMERO. Obligación de fianza. 271
CAPÍTULO II. Obligaciones de depósito 272
CAPÍTULO III. Inspección 274
CAPÍTULO IV. Infracciones y sanciones 274
Disposiciones transitorias 275
Disposiciones finales 276

§ 19. 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 Alquiler Social en Aragón. 277

Preámbulo 277
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 279
CAPÍTULO II. Requisitos de los cedentes y las viviendas y procedimiento para su inclusión en la Red de Bolsas para el Alquiler Social de Aragón 280
CAPÍTULO III. Beneficiarios 282
CAPÍTULO IV. Gestión de la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social 284
Disposiciones adicionales 286
Disposiciones transitorias 287
Disposiciones finales 287

NORMATIVA TÉCNICA

§ 20. Decreto 46/2014, de 1 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan actuaciones en materia de certificación de eficiencia energética de edificios y se crea su registro, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón 288

Preámbulo 288
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 291
CAPÍTULO II. Condiciones técnicas y administrativas de la certificación energética. 292
CAPÍTULO III. Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios 294
CAPÍTULO IV. Etiqueta de eficiencia energética y publicidad de la calificación energética. 297
CAPÍTULO V. Control independiente 299
CAPÍTULO VI. Inspección 302
CAPÍTULO VII. Régimen Sancionador 303
Disposiciones adicionales 303
Disposiciones transitorias 303
Disposiciones finales 305
ANEXO I 305
ANEXO II 309
ANEXO III 311

§ 21. 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 en Aragón 313

Preámbulo 313
Artículos 313
Disposiciones derogatorias 314
Disposiciones finales 314
ANEXO. Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles en Aragón 314
CAPÍTULO I. Vivienda protegible en Aragón 314
CAPÍTULO II. Control de calidad de obra y mantenimiento. 318
ANEXO I. Número de ensayos, pruebas y documentos de control de calidad según programa mínimo de control. . 319
ANEXO II. Impreso dirección facultativa 319

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 22. Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos. [Inclusión parcial] 337

Artículos 337
Disposiciones derogatorias 337
Disposiciones adicionales 337
Disposiciones finales 338
ANEXO. Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en Materia de Tributos Cedidos 338
TITULO PRELIMINAR. Disposiciones Generales. 338
TÍTULO I. Disposiciones especificas aplicables a los Tributos Cedidos 338

CAPÍTULO I. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas . . . 338
CAPÍTULO II. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados . . . 342
Sección 1.ª Concepto «Transmisiones Patrimoniales» . . . 342
Sección 2.ª Concepto «Actos Jurídicos Documentados» . . . 346
Sección 3.ª Procedimientos tributarios . . . 348
CAPÍTULO III. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones . . . 349
Sección 1.ª Concepto «Sucesiones» . . . 349
Sección 2.ª Concepto «Donaciones» . . . 350
Sección 3.ª Procedimientos tributarios . . . 351
CAPÍTULO IV. Tributos sobre el Juego . . . 351
CAPÍTULO V. Impuesto sobre el Patrimonio . . . 351
CAPÍTULO VI. Régimen Especial de Fiscalidad Diferenciada del Medio Rural de Aragón . . . 351
TÍTULO II. Disposiciones comunes aplicables a los Tributos Cedidos . . . 352
CAPÍTULO I. Normas procedimentales . . . 352
Sección 1.ª Tasación Pericial Contradictoria . . . 352
Sección 2.ª Aplicación de Beneficios Fiscales . . . 354
Sección 3.ª Acreditación de la presentación y el pago de determinados tributos cedidos . . . 354
Sección 4.ª Valoración de bienes inmuebles por otra Administración Tributaria . . . 354
Sección 5.ª Propuestas de liquidación con acuerdo . . . 355
CAPÍTULO II. Obligaciones formales . . . 355
CAPÍTULO III. Notificaciones electrónicas . . . 355
Disposiciones transitorias . . . 356

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 23. Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón. [Inclusión parcial] . . . 357

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 357
TÍTULO I. De la igualdad de oportunidades y no discriminación . . . 361
TÍTULO II. De la salud . . . 361
TÍTULO III. De la educación . . . 361
TÍTULO IV. De la formación y el empleo . . . 361
TÍTULO V. De los servicios sociales . . . 361
TÍTULO VI. De la cultura, el turismo, el deporte y otras actividades de ocio . . . 361
TÍTULO VII. De la autonomía personal y de la accesibilidad universal para todas las personas . . . 362
CAPÍTULO I. Condiciones de accesibilidad y no discriminación . . . 362
CAPÍTULO II. Medidas de acción positiva . . . 364
TÍTULO VIII. De las tecnologías y la investigación . . . 365
TÍTULO IX. Protección jurídica de las personas con discapacidad . . . 365
TÍTULO X. De los medios de comunicación social y la publicidad . . . 365
TÍTULO XI. De la gobernanza en materia de personas con discapacidad . . . 366
CAPÍTULO I. De la planificación y las actuaciones públicas . . . 366

[. . .]

TÍTULO XII. Del régimen sancionador en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal . . . 368
Disposiciones adicionales . . . 371
Disposiciones derogatorias . . . 371
Disposiciones finales . . . 371

§ 24. 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. [Inclusión parcial] . . . 373

TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 373
TÍTULO II. De la accesibilidad urbanística . . . 375
CAPÍTULO I. La accesibilidad urbanística en el ámbito urbano . . . 375
CAPÍTULO II. La accesibilidad urbanística en el ámbito natural . . . 376
TÍTULO III. De la accesibilidad en la edificación . . . 376
CAPÍTULO I. Clasificación de los edificios . . . 376
CAPÍTULO II. Accesibilidad en los edificios de uso público . . . 377
CAPÍTULO III. Accesibilidad de los edificios de uso privado . . . 378
CAPÍTULO IV. Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida o en situación de limitación . . . 379

TÍTULO IV. De la accesibilidad en el transporte 380

[. . .]

TÍTULO V. De la accesibilidad en la comunicación sensorial 380

[. . .]

TÍTULO VI. De la eliminación de las barreras existentes 380
CAPÍTULO I. Barreras arquitectónicas urbanísticas y de la edificación 380
CAPÍTULO II. Supresión de barreras en el transporte 381

[. . .]

CAPÍTULO III. Supresión de barreras en la comunicación sensorial 381

[. . .]

CAPÍTULO IV. Ayudas técnicas 381
TÍTULO VII. De los recursos económicos para la supresión de barreras y promoción de la accesibilidad 382
CAPÍTULO I. Fondo para la supresión de barreras y promoción de la accesibilidad 382

[. . .]

CAPÍTULO II. Otras dotaciones presupuestarias 382

[. . .]

TÍTULO VIII. Del consejo para la promoción de la accesibilidad y eliminación de barreras 382

[. . .]

TÍTULO IX. Medidas de control 382

[. . .]

Disposiciones transitorias 383
Disposiciones derogatorias 383
Disposiciones finales 383
ANEXO I 383
ANEXO II 389
ANEXO III 408

[. . .]

ANEXO IV 408

[. . .]

ANEXO V 408

[. . .]

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 25. Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón 409

Preámbulo 409
Artículos 410
Disposiciones adicionales 410
Disposiciones derogatorias 410
Disposiciones finales 411
Texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón 411
TÍTULO I. De la sociedad cooperativa en general 411
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 411
CAPÍTULO II. Constitución de la Cooperativa 413
CAPÍTULO III. Registro de Cooperativas de Aragón 415
CAPÍTULO IV. De los socios 416
CAPÍTULO V. De los órganos de la cooperativa 421
Sección 1.ª La asamblea general 421
Sección 2.ª Consejo rector 424

Sección 3.ª De los interventores . . . 427
Sección 4.ª Otros órganos sociales . . . 427
CAPÍTULO VI. Del régimen económico . . . 428
CAPÍTULO VII. De los libros y la contabilidad . . . 435
CAPÍTULO VIII. De la modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y transformación . . . 436
TÍTULO II. Clases de cooperativas . . . 439
CAPÍTULO I. Cooperativas de primer grado . . . 439
Sección 1.ª Cooperativas de trabajo asociado . . . 440
Sección 2.ª Cooperativas de servicios . . . 444
Sección 3.ª Cooperativas agrarias . . . 444
Sección 4.ª Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra . . . 446
Sección 5.ª Cooperativas de consumidores y usuarios . . . 446
Sección 6.ª Cooperativas de viviendas . . . 447
Sección 7.ª Cooperativas de crédito . . . 450
Sección 8.ª Cooperativas de seguros . . . 450
Sección 9.ª Cooperativas escolares . . . 450
CAPÍTULO II. Cooperativas de segundo grado y otras formas de integración . . . 450
TÍTULO III. Asociacionismo cooperativo . . . 451
TÍTULO IV. Las cooperativas y la Administración . . . 453
CAPÍTULO I. Inspección, régimen disciplinario y control . . . 453
CAPÍTULO II. Fomento del cooperativismo . . . 455

§ 26. Decreto 208/2019, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón. 458

Preámbulo . . . 458
Artículos . . . 459
Disposiciones adicionales . . . 460
Disposiciones finales . . . 460
REGLAMENTO DE DESARROLLO DEL DECRETO LEGISLATIVO 2/2014, DE 29 DE AGOSTO, DEL GOBIERNO DE ARAGÓN, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE COOPERATIVAS DE ARAGÓN . . . 460
TÍTULO I. Organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Aragón . . . 460
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 460
CAPÍTULO II. Principios registrales . . . 462
CAPÍTULO III. Funciones del Registro . . . 463
CAPÍTULO IV. Funcionamiento del Registro . . . 464
CAPÍTULO V. Calificación e inscripción de la pequeña empresa cooperativa . . . 467
TÍTULO II. Desarrollo del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón . . . 467
CAPÍTULO I. Calificación registral . . . 467
CAPÍTULO II. Inscripción registral . . . 468
CAPÍTULO III. Inscripción de constitución de la sociedad cooperativa . . . 470
CAPÍTULO IV. Inscripción de nombramiento y cese de los cargos sociales . . . 472
CAPÍTULO V. Inscripción de delegación de facultades, otorgamientos de poder y de modificación de estatutos 474
CAPÍTULO VI. Inscripción de fusión y escisión . . . 476
CAPÍTULO VII. Inscripción de transformación . . . 480
CAPÍTULO VIII. Disolución y liquidación . . . 482
CAPÍTULO IX. Procedimiento de descalificación e intervención temporal . . . 485
CAPÍTULO X. Otras anotaciones e inscripciones . . . 486
CAPÍTULO XI. Desarrollo de la pequeña empresa cooperativa . . . 489

NORMATIVA SOBRE EL SECTOR PÚBLICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 27. Decreto 56/2007, de 17 de abril, del Gobierno de Aragón por el que se autoriza la creación de la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, Equipamientos S.A . . . 490

Preámbulo . . . 490
Artículos . . . 491
Disposiciones finales . . . 492
Estatutos de la empresa pública «Suelo y Vivienda de Aragón, Equipamientos, S. A.» . . . 492
TÍTULO I. De la constitución, naturaleza, denominación, objeto, domicilio y duración de la sociedad . . . 492
TÍTULO II. Del capital social y de las acciones . . . 493

TÍTULO III. Órganos de gobierno de la sociedad 494
TÍTULO IV. Del régimen económico de la sociedad 496
TÍTULO V. Disolución y Liquidación de la sociedad 497
TÍTULO VI. Jurisdicción 497

§ 28. Decreto 295/2001, de 6 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea la empresa pública «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.» 498

Preámbulo 498
Artículos 498
Disposiciones finales 500
ANEXO. Estatutos de la Sociedad Mercantil «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.» 501
TÍTULO I. De la constitución, naturaleza, denominación, objeto, domicilio y duración de la Sociedad. 501
TÍTULO II. Del capital social y de las acciones 503
CAPÍTULO I. El capital 503
CAPÍTULO II. Las participaciones 503
TÍTULO III. Órganos de gobierno de la Sociedad 504
TÍTULO IV. Del régimen económico de la Sociedad 506
TÍTULO V. Disolución y liquidación de la Sociedad 506
TÍTULO VI. Jurisdicción 507

§ 1

Nota de Autor

Última modificación: 31 de agosto de 2024

La finalidad de este Código es la de reunir en un sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida. También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Por último, y con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida. Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras.

Se destaca igualmente, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las

medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

1. Normativa sustantiva en materia de vivienda.

2. Acción administrativa de fomento en materia de vivienda.

3. Normativa sobre arrendamientos.

4. Normativa técnica.

5. Normativa fiscal en materia de vivienda.

6. Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.

7. Normativa sobre cooperativas

8. Sector público autonómico en materia de vivienda.

ESPECIFICACIONES TEMÁTICAS

Normativa sustantiva en materia de vivienda.

En cuanto a la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas hay que estar a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida. En este sentido, debe tenerse en cuenta también la Circular de 2 de diciembre de 2009, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación y de la Dirección General de Urbanismo, sobre criterios de aplicación de la normativa de reserva y exención de viviendas y de coordinación de los órganos de la administración de la Comunidad Autónoma de Aragón con competencia en materia de vivienda (BOA nº 5 de 11 de enero de 2010)

En otro orden de cosas, nos gustaría destacar que, con la aprobación del Decreto-Ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda, se crea el Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón que se dirige a articular las medidas precisas para hacer efectivo el derecho de acceso a la vivienda en situaciones de vulnerabilidad. Conocer las viviendas en manos del sector financiero o sus entidades dependientes que están desocupadas es fundamental para poder articular mecanismos que promuevan o impongan su ocupación aprovechando al máximo el parque residencial.

El Pleno del Tribunal Constitucional, por providencia de 4 de octubre de 2016, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 4952-2016, promovido por el Presidente del Gobierno contra los arts. 1, 9 y 12; las disposiciones transitorias segunda y tercera y la disposición adicional cuarta del Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda.

Por último, en cuanto a la duración del régimen de protección y a la descalificación de viviendas protegidas hay que tener en cuenta la CIRCULAR de 8 de junio de 2017, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, sobre duración del régimen de protección y descalificación de viviendas protegidas publicada en el BOA nº 137, de 19/07/2017.

La Ley 10/2017, de 30 de noviembre, de régimen especial del municipio de Zaragoza como capital de Aragón (BOA nº 231, de1 de diciembre de 2017), establece una serie de especialidades en materia de vivienda que vienen reguladas en el art. 26 de esta Ley.

La Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, dispone en su artículo 32 que corresponde al Departamento competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma la investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa sobre políticas públicas de suelo y vivienda conforme a lo establecido en esta Ley. Esta es una labor que se realiza a través de la Inspección de vivienda, cuyas facultades vienen recogidas en el artículo 35 de la misma Ley. Esta atribución se ha concretado para el año 2024 mediante la ORDEN FOM/251/2024, de 11 de marzo, por la que se aprueban el Plan de Inspección de Vivienda para 2024 en materia de vivienda protegida y fianzas, y las medidas complementarias del Plan Antifraude relativas al 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 (BOA nº 58, de 21 de marzo de 2023).

LEY 4/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2021 (BOA nº 258, de 31/12/2020) establece medidas temporales en materia de vivienda protegida. Se suspende la obligación de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, por lo que, en consecuencia, queda suspendida la eficacia de las disposiciones contenidas en los artículos 20.2 y 23 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, así como cualquier otro precepto que obligue a la inscripción en el citado registro. En el caso de promociones de cooperativas, comunidades de bienes o entidades de similar naturaleza, previstas en el artículo 19.1.b) de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, junto con la solicitud de calificación provisional deberán presentar un listado que incluya los cooperativistas o comuneros que formen parte en ese momento de la entidad. En el supuesto de que el número de cooperativistas o comuneros sea inferior al número de viviendas que se van a promover, la cooperativa o comunidad deberá presentar un plan de viabilidad de la promoción. La Administración constatará la viabilidad del plan presentado, en función de las posibilidades sociales, técnicas y financieras de ejecución que ofrezca.

Acción administrativa de fomento:

Para que el Plan Estatal de vivienda aprobado por el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 pueda ser aplicado en Aragón, se requieren dos instrumentos, uno de colaboración y otro normativo. El primero reside en el Convenio entre la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda y la Comunidad Autónoma de Aragón, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. El convenio se ha suscrito el 7 de julio de 2022, y se ha publicado en el "Boletín Oficial del Estado", número 207, de 29 de agosto de este mismo año. El segundo es un instrumento normativo que incorpora ese Plan al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de Aragón. Este instrumento es, precisamente, el 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. El Decreto incorpora tanto las disposiciones previstas en el Real Decreto 42/2022, de 18 enero, como las contenidas en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, en materia de rehabilitación energética.

En el marco del "Plan Aragón Más Vivienda 2024-2030" cuyo fin es favorecer la materialización del derecho a la vivienda en los municipios menos poblados de Aragón, se aprueba la ORDEN FOM/578/2024, de 30 de mayo, conjunta de los Departamentos de Desarrollo Territorial, Despoblación y Justicia y de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones de fomento de viviendas públicas y rehabilitación de inmuebles en municipios de Aragón (BOA nº111, de 10/06/2024). El objeto de esta norma es establecer las bases reguladoras para la concesión de subvenciones a municipios de menos de tres mil habitantes censados de la Comunidad Autónoma de Aragón

Además, hay que tener en cuenta la ORDEN FOM/699/2024, de 18 de junio, por la que se aprueban las bases reguladoras de subvenciones del Plan de Fomento de Vivienda Protegida de Aragón (BOA nº111, de 10/06/2024 y la ORDEN FOM/967/2024, de 21 de agosto, por la que se procede a la corrección de errores de la Orden FOM/699/2024, de 18

de junio, por la que se aprueban las bases reguladoras de subvenciones del Plan de Fomento de Vivienda Protegida de Aragón BOA nº167, de 28/08/2024). Esta Orden tiene por objeto establecer las bases reguladoras de las subvenciones que constituyen el Plan de Fomento de Vivienda Protegida, que se despliega en dos programas:

a. Programa de Fomento de la Oferta de vivienda protegida, destinado a financiar actuaciones de adquisición de suelo, urbanización y edificación.

b. Programa de Fomento de la Demanda de vivienda protegida, destinado a financiar la adquisición de viviendas protegidas por unidades familiares que cumplan con los requisitos de acceso previstos en la legislación de vivienda de protegida.

Normativa de arrendamientos:

De acuerdo con la LEY 2/2022, de 19 de mayo, de aplicación y desarrollo de la Ley 1/2021, de 11 de febrero, de simplificación administrativa (BOA nº 101, de 27 de mayo de 2022), los plazos para resolver y notificar y, en su caso, el sentido del silencio de algunos procedimientos en materia de vivienda son los siguientes:

- La incorporación de una vivienda a la Red de bolsas de vivienda para el alquiler social de Aragón, regulada en el Decreto 102/2013, de 11 de junio, por el que se crea y regula la Red de bolsas de viviendas para el alquiler social de Aragón: tres meses para la resolución y notificación del acto administrativo que pone fin al procedimiento.
- Los procedimientos relativos a financiación en materia de vivienda y suelo que se deriven del Decreto 190/1998, de 17 de noviembre, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001: plazo de resolución y notificación, 3 meses y efecto del silencio desestimatorio.
- Procedimientos sobre condiciones higiénico-sanitarias de viviendas y locales, regulados en el Decreto 62/1986, de 4 de junio, sobre regulación del trámite del informe relativo a condiciones higiénico-sanitarias de viviendas y locales previo a la concesión de la licencia municipal de obras: plazo de resolución y notificación, 3 meses y efecto del silencio desestimatorio.
- Procedimientos en materia de patrimonio de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, regulados por el 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: plazo de resolución y notificación, 3 meses y efecto del silencio desestimatorio.

Normativa técnica:

Debemos destacar la ORDEN EIE/418/2018, de 23 de febrero, por la que se regulan los procedimientos de inscripción en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón y su tramitación telemática (BOA nº 50, de 12 de marzo de 2018). Esta orden tiene por objeto la aprobación y regulación de los procedimientos administrativos de tramitación telemática u ordinaria de inscripción en el Registro de Certificación Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Normativa fiscal en materia de vivienda:

En esta materia, a los solos efectos didácticos, hay que tener en cuenta la ORDEN HAP/1831/2018, de 7 de noviembre, por la que se dispone la publicación del Texto actualizado de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos (BOA nº 225, de 21 de noviembre de 2018)

La disposición final primera de la Ley 10/2018, de 6 de septiembre, de medidas relativas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habilita al Consejero competente en materia de hacienda para que, mediante orden, y en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la misma, publique en el "Boletín Oficial de Aragón", un texto actualizado del texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos. Esta publicación tiene un carácter exclusivamente informativo, en ningún caso normativo, que no aspira a sustituir a los correspondientes textos legales, sino que, yendo más allá de la recomendación divulgadora que efectúa el artículo 86 de la Ley

General Tributaria, pretende ser de utilidad para los contribuyentes y los distintos operadores jurídicos, como garantía del principio de seguridad en el ámbito normativo.

Por otro lado podemos destacar la ORDEN HAP/1226/2017, de 7 de agosto, por la que se regulan las obligaciones formales de los Notarios en el ámbito de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones (BOA nº 166, de 30/8/2017).

Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras

Hay que destacar la Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón, que establece que en los proyectos de viviendas protegidas o que, conforme a la normativa de aplicación, puedan construirse sobre suelos destinados a vivienda protegida, así como de cualquier otro carácter, que se construyan, promuevan, financien o subvencionen por las Administraciones públicas y demás entidades vinculadas o dependientes de estas, se reservará un mínimo del 4% de viviendas de las promociones referidas para personas con discapacidad.

Normativa sobre cooperativas:

Las cooperativas de viviendas se regulan en los artículos 84 y siguientes del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

Sector público autonómico en materia de vivienda.

En esta materia, y muy relacionada con el apartado anterior relativo a las cooperativas de viviendas, hay que destacar, por virtud del Decreto 114/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 295/2001, de 6 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea la empresa pública "Suelo y Vivienda de Aragón, Sociedad Limitada" (BOA nº 149, de 3 de agosto), la modificación del objeto social de "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U." que pretende incorporar y detallar como actividad de la sociedad la asistencia, asesoramiento y gestión de entidades que promuevan viviendas en régimen cooperativo.

Por último, se puede destacar la ORDEN PRE/992/2016, de 5 de agosto, por la que se dispone la publicación del convenio de colaboración entre el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza, a través de la sociedad municipal Zaragoza Vivienda, S.L. U., para la gestión del programa de asesoramiento y mediación en deuda hipotecaria y en deuda de alquiler (BOA Número 170 de 02/09/2016).

§ 2

Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 156, de 31 de diciembre de 2003
«BOE» núm. 14, de 16 de enero de 2004
Última modificación: 30 de diciembre de 2022
Referencia: BOE-A-2004-889

En nombre del Rey y como Presidente de la Comunidad Autónoma de Aragón, promulgo la presente Ley, aprobada por las Cortes de Aragón, y ordeno se publique en el «Boletín Oficial de Aragón» y en el «Boletín Oficial del Estado», todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1 del Estatuto de Autonomía.

PREÁMBULO

1

En la presente Ley, cuya urgencia viene justificada por la actual situación del mercado inmobiliario y la necesidad de establecer las medidas precisas para agilizar las actuaciones públicas en ejecución en materia de vivienda, se afronta la regulación de la política pública de vivienda clarificando la distribución de competencias en la materia y asignando un relevante papel a los municipios en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda y suelo, la definición del concepto de vivienda protegida, el alcance de la participación privada en la promoción de viviendas protegidas, los procedimientos de adjudicación o los regímenes de uso, disposición y extinción del régimen de protección. Estas regulaciones, unidas a las que contiene la legislación urbanística, que no se ve sustancialmente afectada en sus contenidos sino para perfeccionar el régimen de reservas de terrenos destinadas a viviendas protegidas y los derechos de adquisición preferente, cuestiones ambas que ya se regularon en dicha norma, proporcionan a las Administraciones aragonesas el marco jurídico indispensable para afrontar con garantías de éxito la gestión de la política de vivienda. Se garantiza, además y muy especialmente, la agilidad y transparencia de los procedimientos, la participación de los afectados, la implicación y estrecha colaboración del sector privado de la promoción inmobiliaria y el cooperativismo y, conforme a los más elevados postulados constitucionales, la igualdad de oportunidades de todos los ciudadanos en el acceso a la vivienda protegida, con especial referencia a las familias numerosas, familias monoparentales, jóvenes y personas discapacitadas.

Esta normativa aspira, de este modo, a garantizar la efectividad de las políticas públicas de intervención en el mercado del suelo y la vivienda. Y es que, ciertamente, el problema de la vivienda, presente desde hace largo tiempo en nuestra sociedad, ha cambiado sustancialmente en las últimas décadas, pues de la preocupación por el mantenimiento de

umbrales adecuados de calidad se ha pasado a la dificultad de las familias para acceder a la vivienda, ya sea en propiedad o en régimen de alquiler.

En la Comunidad Autónoma de Aragón, en los últimos años y como resultado de un inadecuado sistema de financiación de las haciendas locales que ha convertido la actividad urbanística, esencialmente fundada en la iniciativa privada, en medio de financiación de infraestructuras y equipamientos precisos para la comunidad local, entre otros factores concurrentes como el evidente retraimiento de la promoción de vivienda protegida, acaso debido a la incertidumbre competencial en la materia en los primeros años de puesta en marcha del Estado autonómico, venimos asistiendo a un espectacular repunte de los precios del suelo y la vivienda, tremendamente acentuado en la ciudad de Zaragoza, pero también acusado en otras como Huesca o Teruel. No puede imputarse la exclusiva responsabilidad, como hicieron en su momento sucesivas normas urbanísticas estatales, a los agentes privados o públicos. La actuación de unos y otros, la mayor parte de las veces tratando de alcanzar objetivos legítimos, contribuyó a la situación actual. Es más, no sólo los operadores urbanísticos y del sector vivienda son los responsables. Circunstancias sociológicas, económicas o derivadas del proceso de integración europea, entre otras transcendentes del ámbito territorial y de intereses de Aragón, están muy probablemente en la base del actual repunte de los precios del suelo y la vivienda.

En los meses y años venideros, en el mercado de la vivienda de Aragón, va a inyectarse un importante número de viviendas sujetas a los diversos regímenes de protección pública ya existentes, u otros que podrá establecer el Gobierno de conformidad con esta Ley, a las que será posible acceder además, en la mayoría de ocasiones, con financiación cualificada procedente de los fondos estatales que nutren el Plan de Vivienda en curso, que podrán ser suplementados con fondos autonómicos en el marco del Plan Aragonés de Vivienda.

2

La presente Ley se estructura en tres títulos y diversas disposiciones adicionales, transitorias y finales. El primer título de la Ley incorpora las bases fundamentales de la nueva política de vivienda protegida que se propone desarrollar la Comunidad Autónoma de Aragón con la colaboración de las entidades locales y los agentes privados. Así, se regula la programación pública de vivienda protegida, que corresponde establecer y desarrollar a las Administraciones públicas competentes, y se refuerza la afección de los terrenos protegidos a la construcción de viviendas protegidas, ampliando, además, las reservas establecidas con tal fin en la legislación urbanística. Constituye esta ampliación una de las claves de la nueva política de vivienda que, en combinación con el establecimiento de nuevos regímenes de protección, basados en la tasación del precio o rentas máximos de las viviendas sin los condicionantes de la actual normativa estatal sobre financiación de actuaciones protegibles, puede contribuir decisivamente a potenciar, desbloquear y agilizar actuaciones urbanísticas a gran escala, con implicación de la iniciativa privada sobre suelo privado, al limitar la carga financiera que provocan los actuales regímenes de protección. En todo caso, la exigencia de reservas se gradúa en función de la entidad de los municipios, distinguiendo, a tal efecto, las tres capitales de provincia, los municipios con población superior a cinco mil habitantes y los restantes.

También en este primer título de la Ley se regula la tipología de viviendas protegidas de Aragón en función de la entidad promotora, distinguiéndose la promoción pública, impulsada por entes de tal naturaleza, de la promoción privada, realizada por entidades privadas de cualquier índole. Dentro de la promoción privada de vivienda protegida, a su vez, se distingue la promoción concertada o la sujeta a convenio de la restante, en función de la implicación de los fondos o terrenos públicos en las diferentes actuaciones, que tendrá como consecuencia fundamental un mayor y decisivo papel de la Administración en los procedimientos de adjudicación.

Por otra parte, se establece el régimen básico de los diferentes tipos de viviendas protegidas en aspectos tales como las diferentes modalidades de cesión, el régimen de uso, la extinción del régimen de protección y la autorización de transmisión de viviendas protegidas y, muy especialmente, los procedimientos de adjudicación. En relación con esta cuestión, se distinguen aquellos supuestos en los que la adjudicación corresponde a la Administración autonómica o a las entidades locales, según los casos, de los restantes. Así,

adjudicarán la Administración autonómica o la entidad local correspondiente sus respectivas promociones públicas así como las privadas promovidas por empresas públicas, las privadas que concierten o, en el caso de la Administración autonómica, las privadas no concertadas afectadas por convenios en los que así se establezca, salvo las de cooperativas de viviendas u otras entidades análogas que se sujetan a otro procedimiento de control. Los procedimientos de adjudicación serán semejantes en cuanto a su desarrollo temporal e hitos fundamentales, pero la decisión acerca de los cupos de posibles adjudicatarios, instrumento decisivo a la hora de orientar en uno u otro sentido las políticas de vivienda, las adoptará la Administración competente para adjudicar. En los restantes supuestos, esto es, en las promociones privadas no concertadas ni sujetas a convenio o, en todo caso, en las realizadas por cooperativas y entidades análogas, la adjudicación corresponderá a la entidad promotora, si bien se establece un procedimiento de fiscalización administrativa a través del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón con objeto de verificar la corrección de la adjudicación.

También en el título primero y como soporte físico para la actuación administrativa en el nuevo contexto que inaugura esta Ley, se regula el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, que permitirá centralizar toda la información en la materia para proporcionar a la Administración autonómica y a las entidades locales un soporte real sobre el cual diseñar sus políticas de vivienda protegida y articular los procedimientos de adjudicación, cuando conforme a esta norma les corresponda realizarla.

El Registro está concebido, en primer lugar, como una fuente permanentemente actualizada de información sobre la demanda de vivienda protegida, base fundamental para la programación pública de vivienda, de la que hoy desgraciadamente carece la Administración. Pero, además, el Registro es también el fundamental instrumento de gestión para hacer posible el nuevo sistema de adjudicación, ya que, cuando la adjudicación corresponda a la Administración autonómica o a las entidades locales, será el propio Registro el que facilite los datos precisos para realizar el procedimiento de adjudicación conforme a lo requerido por la Administración competente, mientras que en los supuestos de adjudicación privada, el Registro será el contraste que permitirá fiscalizar tales adjudicaciones.

En cualquier caso, toda persona que aspire a resultar adjudicataria de una vivienda protegida, ya sea por acuerdo de la Administración autonómica, de una entidad local o de una entidad privada, deberá estar inscrita en el Registro. La llevanza del Registro corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, que asume, de este modo, la fundamental carga de gestión en la materia, dejando a las entidades locales la adopción de las decisiones sustantivas sobre criterios de adjudicación y la adjudicación efectiva de las viviendas protegidas que promuevan conforme a su programación. Se establece así un marco de colaboración administrativa en el que la Comunidad Autónoma asume la gestión más gravosa, sin merma alguna de la autonomía que corresponde a las entidades locales.

Por otra parte, como plasmación directa de la transparencia que la Comunidad Autónoma de Aragón desea introducir en los procedimientos y política de vivienda está la sustitución del recurso de alzada en relación con las viviendas protegidas de Aragón en el ámbito de competencias de la Comunidad Autónoma, que permite hacer copartícipes de cualquier decisión adoptada en vía de recurso, en los ámbitos en los que se realiza la sustitución, gestión del Registro y adjudicación, a los agentes interesados a través de la Federación Aragonesa de Municipios y Provincias, las asociaciones de consumidores y los representantes de los promotores y cooperativistas.

3

En el título segundo se establecen diversas limitaciones al poder de disposición y derechos de adquisición preferente a favor de la Administración autonómica y de las entidades locales sobre viviendas protegidas. En realidad no se trata de una normativa nueva en nuestra Comunidad Autónoma, pues la cuestión ya se regula, de manera imperfecta, en el artículo 93 bis de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, introducido por la Ley 15/1999, de 29 de diciembre. Se trata únicamente de perfeccionar dicha regulación, trayéndola al marco de la legislación de vivienda e introduciendo al efecto los retoques oportunos en la Ley Urbanística.

Por lo demás, con esta Ley se renueva totalmente también el régimen sancionador en la materia, superando los indeseables efectos que la difícil aplicación de una normativa sancionadora, que, en gran medida, no estaba concebida para la realidad actual, venía generando. Además, se regula la inspección de vivienda, a la que se atribuyen relevantes facultades en relación con la materia objeto de la Ley. Con ello se trata de garantizar la posible exigencia de responsabilidad de todos los agentes implicados en la producción de la vivienda protegida, sin excepción alguna, de manera que la Administración no se encuentre inerme frente a prácticas ilegales, ocasionales pero innegables, cuya existencia perjudica al conjunto de la política pública de vivienda protegida y siembra la duda acerca de la actuación de unos operadores privados que, habitualmente, ajustan su actuación estrictamente al marco normativo vigente. Es más, lejos de cualquier hipotético afán recaudador, el régimen sancionador que establece la Ley prevé cauces que, a través de la reducción de la gravedad de la sanción e incluso de la aplicación de bonificaciones, permiten estimular a hipotéticos infractores a que corrijan su actuación, ajustándola a la legalidad, mediante el cumplimiento de las medidas de restauración acordadas por la Administración.

La Ley se completa con una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales sobre cuestiones diversas. En cualquier caso, el carácter inaplazable de esta Ley, consecuencia de la urgencia en la adopción de las medidas que en ella se establecen, impone un estudio detenido de la situación y, a tal efecto, se encarga al Gobierno de Aragón la redacción de un Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón que realice una regulación integral de la materia y, con carácter previo, la redacción de un Libro Blanco de la Vivienda que sirva de base a la formulación de la futura Ley.

TÍTULO PRIMERO

Régimen de la vivienda protegida en Aragón

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la programación pública de vivienda protegida.*

La programación pública de vivienda tendrá por objeto ampliar y diversificar el parque público de vivienda, alcanzar las condiciones necesarias para que todos los ciudadanos puedan disfrutar una vivienda digna y adecuada tanto en el medio urbano como en el medio rural, especialmente aquellos que tengan dificultades especiales para ello, contribuir a diversificar la oferta de viviendas corrigiendo los desequilibrios existentes en el mercado inmobiliario y ampliando la oferta de viviendas destinadas al alquiler, y quebrar situaciones especulativas en coyunturas de gran demanda e insuficiente oferta de viviendas. Las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda ejercerán sus potestades discrecionales de la manera más adecuada para lograr la consecución de tales finalidades.

Artículo 2. *Competencias en la programación pública de vivienda protegida.*

Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, las entidades locales y sus respectivas entidades instrumentales, conjunta o separadamente, la programación pública de vivienda bajo cualesquiera modalidades de protección de las reguladas por el Gobierno de Aragón conforme a esta Ley, directamente, mediante concierto o convenio con la iniciativa privada o por ésta libremente, en régimen de propiedad, arrendamiento, precario u otras modalidades de ocupación que permitan el acceso diferido a la propiedad.

Artículo 3. *Medidas sobre los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. **(Derogado)**

2. La enajenación de dichos terrenos o la constitución sobre los mismos del derecho de superficie para la construcción de viviendas protegidas tendrá lugar mediante concurso. Su pliego de condiciones expresará, al menos, las siguientes circunstancias:

a) El precio de licitación.

b) Los precios máximos de venta de las viviendas en primera transmisión y los criterios de actualización para las ulteriores.

c) La renta máxima de las viviendas cuando sean en régimen de arrendamiento.

d) Los plazos máximos para la realización de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización cuando los suelos no tuvieran la condición de solares.

e) El régimen de recuperación de la propiedad del suelo por la Administración cuando el adjudicatario incumpliese alguna de las obligaciones que le incumban en virtud del acuerdo de adjudicación o de disposiciones legales o reglamentarias.

Los pliegos de los concursos podrán prever la participación tanto de entidades con ánimo de lucro como de cooperativas de viviendas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, siempre que no tengan ánimo de lucro, así como de sus entidades gestoras, o limitar los posibles participantes a unas u otras entidades. En todo caso, las cooperativas de viviendas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas deberán aportar el listado provisional de adjudicatarios de las viviendas, conforme a lo que señalen el pliego y el acuerdo de adjudicación de la promoción concertada.

Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de tres meses, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el concurso.

Artículo 4. *Adjudicación directa.*

Las Administraciones competentes podrán adjudicar directamente, conforme a lo establecido en la legislación reguladora de su patrimonio, la promoción concertada, la constitución del derecho de superficie sobre terrenos de su propiedad o la concesión de ayudas o beneficios a sus respectivas entidades instrumentales o a otras entidades en las que la participación pública sea mayoritaria o que se encuentren bajo control público. La adjudicación directa se formalizará en convenios de colaboración o contratos-programa cuyos objetivos y contenido se establecerán reglamentariamente, indicando en todo caso las condiciones económicas, el número de viviendas que han de promover conforme al artículo anterior y su régimen de protección y uso.

Artículo 5. *Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas.*

1. Las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas se ajustarán a los siguientes criterios:

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbana y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de su desarrollo, deberán establecer, en suelo urbano no consolidado que deba someterse a actuaciones de renovación urbana que impliquen la reurbanización del ámbito, o urbanizable, cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas de acuerdo con lo establecido en la legislación básica del Estado, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta.

b) En los municipios con población de derecho superior a tres mil habitantes y que no sean capitales de provincia, mediante acuerdo del Gobierno de Aragón podrá establecerse una reserva mínima inferior de la establecida en la legislación básica del Estado, por encima, en todo caso, del 10 por 100, cuando se justifique por razones de satisfacción de la demanda de vivienda protegida.

c) En municipios con población de derecho no superior a tres mil habitantes no existirá obligación de reserva de suelos con dicha finalidad, sin perjuicio de que puedan establecer la que consideren necesaria en sus instrumentos de planeamiento.

2. Para el establecimiento de las reservas de terrenos establecidas en este artículo se seguirán las siguientes reglas:

a) En suelo urbano no consolidado, las reservas se computarán y exigirán respecto de cada unidad de ejecución o, si estuviese delimitado, sector de uso predominante residencial,

y, en suelo urbanizable, respecto de cada sector de uso predominante residencial, sin que en ningún caso el cómputo global pueda resultar inferior al porcentaje mínimo anteriormente señalado, sin perjuicio de lo establecido en el apartado tercero.

b) **(Derogado)**

c) El porcentaje de reserva de edificabilidad residencial en cada caso aplicable se aplicará igualmente sobre el número total de viviendas del ámbito de que se trate, que deberán ser igualmente objeto de reserva independientemente de la relación entre techo y vivienda resultante del planeamiento.

d) Cuando en el ámbito correspondiente existan terrenos de los patrimonios públicos de suelo, la reserva se prorrateará entre los mismos y los de titularidad privada en función de su participación total en el ámbito de referencia, sin que ello condicione en modo alguno la equitativa distribución de los aprovechamientos residenciales resultantes de los procesos de gestión urbanística.

e) Cuando no sea posible, de conformidad con la normativa sobre calificación de actuaciones protegidas, hacer efectivas total o parcialmente las reservas para la construcción de viviendas protegidas establecidas en esta Ley por resultar inviable la calificación, dichas reservas podrán sustituirse, en las condiciones que establezca el Gobierno de Aragón, por actuaciones de rehabilitación en el exterior del ámbito de actuación, o su equivalente en metálico, por importe equivalente a la diferencia del precio de mercado de los aprovechamientos residenciales no sujetos a protección y el precio máximo medio legalmente establecido para la vivienda protegida.

f) La cesión de aprovechamiento que legalmente corresponda al Municipio se calculará aplicando el porcentaje procedente a la totalidad de productos inmobiliarios resultantes de la actuación, salvo que medie acuerdo con el Municipio.

g) Los umbrales demográficos se considerarán en el momento de la aprobación inicial del Plan General.

3. No podrán aprobarse inicialmente planes urbanísticos que establezcan la ordenación pormenorizada incumpliendo el régimen de reservas sin previo acuerdo de exención del Gobierno de Aragón. Sólo podrá eximirse de la reserva establecida en este artículo, de manera excepcional y motivada, en los siguientes supuestos:

a) En ámbitos del mismo sujetos a actuaciones consideradas de renovación o reforma interior conforme a la normativa urbanística. La exención podrá ser total o parcial en función de las mayores cargas de urbanización, dotacionales u otras de carácter público que, por sus características y ubicación, deba asumir la actuación.

b) En otros ámbitos distintos de los anteriores, siempre que quede garantizado, en el instrumento de ordenación correspondiente, el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social. La exención podrá ser total o parcial y se compensará necesariamente, en las mismas condiciones y cuantías, en otros ámbitos del Municipio, en la misma o diferente clase de suelo. En estos supuestos, la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito exento comportará la imposición al ámbito en que haya de localizarse la reserva del porcentaje mínimo preciso para realizar la compensación como determinación de Plan General y sin necesidad de modificación de éste.

En cualesquiera supuestos, las propuestas de exención podrán ser elevadas al Gobierno de Aragón únicamente por el Departamento competente en materia de urbanismo, a iniciativa propia o del Municipio correspondiente.

4. La calificación del suelo con destino a vivienda protegida de Aragón tendrá carácter permanente, independientemente de la situación jurídica de las viviendas promovidas sobre el mismo.

5. La Administración de la Comunidad Autónoma o los Municipios podrán expropiar los terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas cuando su titular incumpla los plazos establecidos en el planeamiento para edificarlas o, en su defecto, el de dos años desde que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar. El justiprecio se determinará conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. Podrá expropiarse con beneficiario, que será seleccionado mediante

concurso conforme a lo establecido en el artículo 3.2 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

6. El coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida será establecido en el planeamiento general y será único para todas las tipologías. Mediante Orden del Departamento competente en materia de vivienda se establecerán, justificadamente por referencia a su valor de mercado en relación con el característico, coeficientes de ponderación supletorios respecto de los establecidos por el planeamiento general para todo Aragón o para las concretas áreas geográficas que se determinen.

7. Los Notarios y Registradores exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, Proyectos de Reparcelación la acreditación del cumplimiento del régimen de reservas establecido en esta Ley y en sus disposiciones de desarrollo. Se considerará acreditado el cumplimiento en todo caso cuando el informe autonómico al planeamiento habilitante así lo considere expresamente.

CAPÍTULO II

Tipología y régimen general de la vivienda protegida

Artículo 6. *Concepto de vivienda protegida.*

Tendrán la condición de viviendas protegidas de Aragón, independientemente de que provengan de actuaciones de promoción, rehabilitación o adquisición de viviendas de nueva construcción o ya construidas y de su régimen de cesión o uso, las calificadas expresamente como tales por la Administración de la Comunidad Autónoma conforme a los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo, independientemente de que obtengan o no financiación cualificada y de que se financien con cargo a recursos propios o de otras Administraciones, y, en todo caso, las siguientes:

a) Las viviendas calificadas de protección oficial conforme al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, y las disposiciones que lo desarrollan.

b) Las promovidas sobre terrenos que formen parte de los patrimonios públicos de suelo, urbanizados en ejecución de actuaciones protegidas en materia de suelo o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización.

c) Las promovidas sobre terrenos de titularidad privada no obtenidos en virtud de concurso para la enajenación de terrenos de los patrimonios públicos de suelo incluidos en ámbitos en los que la Administración esté habilitada, como mínimo, para tasar su precio o renta. El régimen de protección de estas viviendas consistirá, como mínimo, en la tasación de la renta o precio máximo de venta por la Administración de la Comunidad Autónoma y su sujeción a derechos de adquisición preferente a favor de la Administración conforme a lo establecido en esta Ley.

Artículo 7. *Tipología de vivienda protegida.*

1. Son viviendas protegidas de promoción pública las promovidas directamente, en el marco de la programación pública de vivienda, por la Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales, así como por los organismos públicos que de ellas dependan.

2. Son viviendas protegidas de promoción privada las promovidas, en el marco de la programación pública de vivienda, por cualesquiera entidades privadas, mediando en su caso los correspondientes conciertos o convenios con las Administraciones públicas competentes. Serán promociones concertadas, en todo caso, las impulsadas por las Administraciones competentes mediante la adjudicación de suelo a su promotor o la constitución a su favor del derecho de superficie, a través de cualesquiera procedimientos, las promovidas sobre suelo urbanizado con ayudas públicas y las de viviendas en régimen de alquiler cuando para su construcción hayan percibido subvenciones a fondo perdido. Podrán celebrarse convenios entre la Administración de la Comunidad Autónoma y los promotores que reciban otras ayudas o beneficios en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo.

Artículo 8. *Calificación como actuación protegida.*

1. La calificación como actuación protegida recaerá sobre aquellos proyectos que tengan las características y cumplan las condiciones técnicas exigibles, determinando, al menos, el número y tipo de viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, así como las obras de urbanización que comprendan, el régimen de uso y utilización, los beneficios que se otorguen y los plazos de iniciación y terminación de las obras.

2. Reglamentariamente, se establecerán el procedimiento de calificación, que distinguirá necesariamente entre la calificación provisional y la definitiva, y las determinaciones específicas de los acuerdos de calificación de las diferentes modalidades de actuación protegida, así como los plazos máximos para la obtención de la financiación cualificada.

3. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del veinte por ciento, o del treinta por ciento en el caso de viviendas de precio tasado, de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado que resulte de aplicación por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. En promociones que incluyan diferentes tipologías de vivienda protegida, la repercusión de suelo se calculará aplicando el porcentaje que corresponda a cada tipología por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas de las diferentes tipologías.

Artículo 9. *Condiciones de protección.*

1. Las características, superficies máximas, tipologías, condiciones técnicas, requisitos de acceso y precios y rentas máximas en las actuaciones protegidas de vivienda serán los establecidos reglamentariamente.

2. En las actuaciones protegidas de vivienda promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, el coste máximo de las viviendas protegidas para los mismos, incluidos cualesquiera beneficios o gastos de las cooperativas o entidades o de sus gestores o apoderados, no podrán superar el precio máximo establecido para las viviendas correspondientes.

3. Las comunidades de bienes, las entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas. y sus empresas gestoras, cuando promuevan viviendas protegidas, quedarán sujetas a lo establecido en las disposiciones específicas reguladoras de las cooperativas de viviendas, con excepción de las relativas a la promoción por fases y al régimen especial de los promotores sociales preferentes de vivienda protegida.

Artículo 10. *Régimen de cesión.*

1. El régimen de cesión de las viviendas protegidas será el establecido reglamentariamente. Podrán cederse en propiedad, en arrendamiento o en modalidades de ocupación que permitan el acceso diferido a la propiedad, así como en derecho de superficie cuando tal haya sido el régimen de cesión del suelo para la ejecución de la promoción. Las viviendas de promoción pública podrán también cederse en precario.

2. El régimen de uso y disposición de inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo que no queden sujetos a limitaciones de precio o renta será el establecido reglamentariamente de conformidad con las siguientes reglas:

a) No podrá disponerse en forma alguna de tales inmuebles a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas antes de la elevación a escritura pública de las ventas o la formalización de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas u otros elementos anejos protegidos.

b) La enajenación o arrendamiento de tales bienes a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas, o su valoración cuando sean propiedad de cooperativas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, no podrá tener lugar por precio superior al aplicable a los elementos anejos protegidos salvo que se enajenen a terceros.

c) Los inmuebles señalados que estén situados en actuaciones protegidas de vivienda de promoción pública podrán adjudicarse directamente cuando hayan de destinarse a

servicios públicos u otros fines de utilidad pública o interés social y cuando quedase desierto el procedimiento de enajenación.

3. Los Notarios no podrán autorizar escrituras públicas que documenten la transmisión, incluida la adjudicación en el caso de sociedades cooperativas, comunidades de bienes u otras personas jurídicas sin ánimo de lucro, de viviendas protegidas con anterioridad a la emisión de la calificación definitiva por parte del órgano administrativo competente. Cualquier escritura pública realizada contraviniendo esta disposición será nula de pleno derecho.

Artículo 11. *Destino.*

1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente de su propietario o, en su caso, del inquilino o persona que haya de disfrutarlas bajo otros regímenes con la posibilidad de acceso diferido a la propiedad, y habrán de ser ocupadas en el plazo de nueve meses desde la calificación definitiva.

2. Cuando se produzca una modificación de las circunstancias económicas o un traslado de residencia por motivos laborales, cuando suponga más de cincuenta kilómetros de distancia entre la residencia y el centro de trabajo, provocando la imposibilidad de iniciar o mantener la ocupación de la vivienda como domicilio habitual, el particular afectado podrá solicitar autorización para no residir acreditando debidamente alguna de estas circunstancias. La autorización, en su caso, le será concedida por el plazo máximo de dos años, transcurrido el cual, el interesado deberá ocupar la vivienda o cederla en los términos y con los requisitos del artículo 14 de esta Ley, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar el plazo original anualmente si las condiciones iniciales persistiesen.

Cuando por motivos graves dentro de la unidad familiar residente, se produzca una modificación sustancial de las circunstancias que motivaron la recepción de esta vivienda, la Administración pública podrá, previa petición debidamente justificada y avalada por servicios sociales de la Administración pública, autorizar la no residencia en esa vivienda, o la permuta dentro del territorio aragonés de esta vivienda protegida por otra con las compensaciones económicas que hubiera lugar como consecuencia de la distinta valoración de los bienes, que permita ayudar a resolver esta situación de gravedad.

Artículo 12. *Mejoras.*

Con carácter general, no se autorizará la realización de mejoras que impliquen un sobrecoste para los destinatarios de la vivienda. No obstante, la Administración de la Comunidad Autónoma, al calificar provisionalmente, podrá autorizar la realización de mejoras en elementos privativos de las viviendas protegidas, por importe total no superior al cinco por ciento del precio máximo de la vivienda que resulte aplicable conforme al acuerdo de calificación provisional. El solicitante de la calificación provisional deberá someter a autorización administrativa la oferta valorada de las mejoras a los adjudicatarios de las viviendas, quienes podrán aceptarla o rechazarla voluntariamente conforme a lo que se establezca reglamentariamente, comunicándolo a la Administración. Transcurrido el plazo para resolver y notificar, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud.

Artículo 13. *Extinción del régimen de protección.*

1. El régimen de protección de las actuaciones de vivienda se extinguirá por alguna de las siguientes causas:

a) Por el transcurso del tiempo de duración del régimen legal de protección, que será de treinta años desde su calificación definitiva o, en su caso, el tiempo superior que pudiera establecerse para concretas modalidades de actuación protegida.

b) Por medida complementaria adoptada conforme a lo establecido en esta Ley.

c) A petición del propietario de la vivienda, salvo en el caso de viviendas de promoción pública, conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

2. La Administración concederá la descalificación de viviendas protegidas, a petición de su propietario, una vez transcurridos los siguientes plazos:

a) Veinte años desde la calificación definitiva de viviendas protegidas de promoción privada concertada o por convenio, si así se prevé en este.

b) Quince años desde la calificación definitiva de las restantes viviendas protegidas de promoción privada, salvo las señaladas en la letra c) del artículo 6 de esta ley.

c) Diez años desde la calificación definitiva de las viviendas a que se refiere la letra c) del artículo 6 de esta ley.

d) Una vez transcurrido el plazo de amortización del préstamo subsidiado para la promoción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

Lo dispuesto en este apartado será de aplicación, sin perjuicio de las disposiciones que para estos supuestos se contemplen en los distintos planes de vivienda que se aprueben.

Artículo 14. *Autorización de cesión y visado de contratos.*

1. Las viviendas protegidas de Aragón no podrán ser cedidas en propiedad, arrendamiento, precario o por cualquier otro título, ni gravadas con derechos reales, salvo el de hipoteca, sin autorización administrativa previa de la Administración autonómica. La solicitud de autorización podrá formularse simultáneamente con la comunicación establecida en el artículo 29 de esta Ley. La autorización de enajenación de viviendas de promoción pública se regirá por lo establecido en el artículo 27 de esta Ley, sin perjuicio de la exigencia de visado y de la aplicación de lo establecido en este artículo, en lo que proceda.

2. La autorización administrativa y visado de contratos tendrán lugar conforme a las siguientes reglas:

a) El transmitente deberá presentar un modelo de contrato que será aprobado por los Servicios Provinciales del Departamento competente en materia de vivienda. La autorización concedida permitirá al transmitente suscribir los correspondientes contratos de enajenación de las viviendas.

Al mismo tiempo que presente el modelo de contrato o con posterioridad a su aprobación, el transmitente deberá acreditar que el futuro adquirente de la vivienda cumple los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate y se halla inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida. Si queda acreditado, los Servicios Provinciales del Departamento competente en materia de vivienda autorizarán la transmisión.

El transmitente deberá presentar copia de los contratos, una vez suscritos, para su visado. Los Servicios Provinciales comprobarán que el contrato suscrito coincide con el modelo autorizado. En el supuesto de denegación de visado, se entenderá que el contrato suscrito carece de validez.

b) Lo establecido en la letra anterior se aplicará también a las transmisiones de garajes o trasteros no vinculados a favor de quienes figuren como titulares de viviendas protegidas situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción. En tal caso, no se exigirá la inscripción en el Registro.

c) En los supuestos previstos en la letra anterior, así como en los casos de segundas transmisiones que afecten a una sola vivienda, no será necesaria la presentación del modelo de contrato, pudiéndose presentar el contrato ya firmado junto con la documentación necesaria señalada en la letra a) de este apartado. El Servicio Provincial procederá a autorizar la enajenación y visar el contrato en un solo acto.

d) En el caso de arrendamientos de vivienda protegida se procederá en la misma forma establecida en las letras anteriores.

e) Reglamentariamente podrá establecerse la documentación necesaria que habrá de presentarse para la tramitación de la autorización y el visado. El plazo para resolver la aprobación del modelo de contrato será de un mes a contar desde el día siguiente a la solicitud. El plazo para resolver la autorización de cesión será también de un mes. El plazo para el visado será de quince días. En el caso de que se hayan tramitado conjuntamente la autorización y el visado, el plazo para resolver será de dos meses. La falta de resolución expresa en cualquiera de estos casos tendrá efectos estimatorios.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá autorizar discrecionalmente segundas o ulteriores transmisiones de viviendas protegidas siempre que hayan transcurrido al menos cinco años desde la calificación definitiva, conforme al procedimiento que se

establezca reglamentariamente, en el que habrán de acreditarse suficientemente los hechos y circunstancias alegados.

Antes del transcurso de cinco años, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá autorizar segundas o ulteriores transmisiones, en las mismas condiciones, únicamente en los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiese sido adquirida para la sociedad conyugal y ésta se haya disuelto en virtud de separación, nulidad o divorcio del matrimonio, así como cuando hubiese sido adquirida proindiviso por los futuros contrayentes o por personas integrantes de parejas de hecho con aportaciones de ambos y concurriese la ruptura del vínculo de afectividad.

b) Cuando concurran circunstancias laborales u otras de fuerza mayor, apreciadas como tales por el Departamento competente en materia de vivienda, que exijan necesariamente el cambio de domicilio.

c) Cuando la vivienda resulte objetivamente inadecuada para la unidad de convivencia según su distribución y características en el momento de la calificación definitiva. Se considera, en todo caso, objetivamente inadecuada la vivienda cuando, dada la composición familiar, deban compartir habitación ascendientes y descendientes de la unidad familiar o la vivienda disponga, además de cocina, baño y salón-comedor, de una habitación para tres o más miembros de la familia, dos habitaciones para cuatro o más miembros y tres habitaciones para seis o más miembros.

d) Cuando el titular de la vivienda acredite suficientemente, a juicio del Departamento competente en materia de vivienda, una alteración sustancial de sus circunstancias económicas que determine la imposibilidad de continuar haciendo frente a la amortización de los préstamos con garantía hipotecaria concertados para la adquisición de la vivienda.

4. Las viviendas protegidas de Aragón que hayan sido adjudicadas en arrendamiento o precario, tanto en promociones públicas como en privadas, no podrán ser cedidas por ningún título por el arrendatario o precarista. Tampoco podrán ser cedidas en arrendamiento o precario las viviendas protegidas de promoción pública adjudicadas en propiedad.

5. El régimen previsto en este artículo no será de aplicación a las transmisiones mortis causa. En este caso, el nuevo titular de la vivienda deberá comunicar la transmisión al Servicio Provincial correspondiente.

Artículo 15. *Requisitos de los contratos.*

1. Los contratos a los que se refiere el artículo anterior deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria que se establezcan reglamentariamente.

2. No podrán elevarse a escritura pública los contratos de cesión por cualquier título que no hayan obtenido el preceptivo visado, ni inscribirse en el Registro de la Propiedad. Serán nulas de pleno derecho las escrituras públicas de cesión, por cualquier título, de viviendas protegidas si no se ha obtenido con anterioridad a su otorgamiento el preceptivo visado.

CAPÍTULO III

Intervención directa y colaboración de entidades privadas

Sección Primera. Intervención directa de la administración pública

Artículo 16. *Modalidades de intervención.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, las entidades locales y sus organismos públicos podrán promover viviendas directamente, ya sea ejecutando directamente la construcción, adquiriendo viviendas de nueva construcción o usadas o rehabilitando viviendas.

2. Las viviendas adquiridas o rehabilitadas por la Administración se regirán por el régimen de protección que resultase de aplicación o, en su defecto, por el establecido para las viviendas protegidas de promoción privada concertada.

Artículo 17. *Modalidades de cesión y adjudicación.*

1. Las viviendas de promoción pública podrán cederse en propiedad, en arrendamiento, en precario o en modalidades de ocupación que permitan el acceso diferido a la propiedad y habrán de ser destinadas en cualquier caso a domicilio habitual y permanente del adjudicatario. La adjudicación en régimen de arrendamiento o de acceso diferido a la propiedad son las modalidades preferentes para las familias que no puedan acreditar ingresos suficientes para adquirir una vivienda de promoción pública en régimen de propiedad. La adjudicación en precario sólo tendrá lugar excepcionalmente en circunstancias debidamente justificadas. Podrán también cederse en derecho de superficie cuando tal haya sido el régimen de cesión del suelo para la ejecución de la promoción.

2. Las diversas modalidades de utilización, los procedimientos y las condiciones y cupos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública, que responderán a criterios objetivos, se establecerán reglamentariamente, debiendo quedar garantizada la existencia de una oferta suficiente de viviendas en alquiler. En todo caso, la adjudicación de las viviendas de promoción pública corresponderá a la Administración promotora a través de los correspondientes sorteos, si fueren precisos por razón de la demanda, entre quienes tengan derecho a acceder a una vivienda del cupo general o de los diferentes cupos especiales que se incluyan en el acuerdo de iniciación del procedimiento de adjudicación.

3. Los contratos a los que se refiere este artículo deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria que se establezcan reglamentariamente.

Sección Segunda. Colaboración de entidades privadas

Artículo 18. *Modalidades y condiciones de colaboración.*

1. Las entidades privadas colaborarán con la Administración en la política pública de vivienda y suelo desarrollando cualesquiera actuaciones de las previstas en el apartado segundo del artículo 7 de esta Ley tanto sobre terrenos privados como procedentes de los patrimonios públicos de suelo.

2. Las condiciones de acceso a las viviendas y ayudas y beneficios para la promoción, rehabilitación o adquisición de viviendas en sus diferentes modalidades, o la adquisición y urbanización de suelo y, en particular, los compromisos que han de asumir los promotores, adquirentes, inquilinos u ocupantes, el régimen de uso o la cuantía máxima de los precios y rentas de las viviendas protegidas de promoción privada, serán fijados reglamentariamente de conformidad con esta Ley.

Artículo 19. *Procedimientos de adjudicación.*

1. La adjudicación de las viviendas protegidas se ajustará a las siguientes reglas:

a) Las viviendas protegidas de promoción privada, que no sean promovidas por cooperativas, comunidades de bienes o entidades de similar naturaleza, serán adjudicadas por la entidad promotora directamente entre unidades de convivencia que cumplan los requisitos establecidos normativamente. Cuando los promotores de dichas viviendas adquieran suelo público, deberán cumplir con los procesos de adjudicación previstos en los pliegos administrativos correspondientes.

b) Las cooperativas, comunidades de bienes o entidades de similar naturaleza seleccionarán directamente a sus socios o comuneros, respectivamente, entre unidades de convivencia que cumplan los requisitos establecidos normativamente. Cuando estas entidades adquieran suelo público deberán cumplir con los procesos de adjudicación previstos en los pliegos administrativos correspondientes.

c) Cuando el promotor sea una entidad pública, la adjudicación de las viviendas se realizará de acuerdo con los principios de publicidad y objetividad que se establezcan reglamentariamente.

d) En todo caso, las entidades promotoras, cooperativas, comunidades de bienes y entidades de naturaleza similar deberán comunicar al órgano competente en materia de vivienda los adjudicatarios seleccionados, con los documentos necesarios para la comprobación de que cumplen los requisitos legalmente establecidos.

2. Los contratos deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria que se establezcan reglamentariamente.

3. Reglamentariamente, se establecerán las garantías adecuadas de solvencia de quienes resulten adjudicatarios de viviendas protegidas conforme a lo establecido en este artículo.

Sección Tercera. Regímenes especiales de vivienda en alquiler

Artículo 19 bis. *Viviendas protegidas en régimen de alquiler.*

1. Las viviendas protegidas en régimen de alquiler podrán ser adjudicadas por la entidad promotora, directamente o mediante entidad interpuesta.

2. Se adjudicarán también directamente en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de viviendas protegidas en régimen de alquiler promovidas por Administraciones públicas o sus entidades instrumentales destinadas a domicilio habitual y permanente de personas físicas mediante arrendamiento u otras formas de cesión justificadas por razones sociales, y adjudicadas, especialmente con fines de integración social, entre jóvenes de hasta treinta y cinco años, personas mayores de sesenta y cinco años y sus familias, discapacitados, víctimas de la violencia de género o terrorista, familias numerosas, familias monoparentales o personas con discapacidad y sus familias u otros colectivos en situación de riesgo o exclusión social. Estas viviendas podrán ser adjudicadas por la Administración pública promotora u otras Administraciones públicas o sus entidades instrumentales así como, por razones de interés público o social, por otras entidades sin ánimo de lucro, siempre que, en este último supuesto, se destinen a domicilio habitual y permanente de personas físicas mediante arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda habitual y la residencia colectiva y tengan características adecuadas para atender a los colectivos a que se dirijan.

b) Cuando se trate de viviendas de promoción privada en régimen de alquiler destinadas a trabajadores de la empresa promotora o de su grupo de empresas, en aquellos supuestos en los que, por la ubicación de la actividad empresarial y los elevados precios de la vivienda en la zona derivados del carácter predominantemente turístico del uso residencial, existan dificultades objetivas de alojamiento.

c) Cuando se trate de viviendas en régimen de alquiler promovidas por Administraciones públicas o sus entidades instrumentales destinadas a trabajadores con contrato de temporada en zonas en las que existan dificultades objetivas de alojamiento. Estas viviendas podrán ser adjudicadas por la Administración pública promotora u otras Administraciones públicas o sus entidades instrumentales.

d) Cuando se trate de viviendas universitarias, en régimen de alquiler, en cuyo caso podrá convenirse con la universidad correspondiente la forma de gestión de las viviendas y el procedimiento de adjudicación.

3. En todos los supuestos del apartado anterior no será preciso cumplir los requisitos de inscripción en el Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas de Aragón ni la inscripción previa de los adjudicatarios. No obstante, la adjudicación deberá comunicarse a la Administración pública competente en materia de vivienda para la constancia y control del arrendamiento u ocupación de las viviendas, a los efectos establecidos en su normativa reguladora.

Podrán establecerse para ello procedimientos de comunicación telemática.

4. Queda habilitado el Departamento competente en materia de vivienda para desarrollar mediante Orden lo establecido en este artículo.

CAPÍTULO IV

Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Comisión de Reclamaciones

Sección Primera. Registro de solicitantes de vivienda protegida

Artículo 20. *Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.*

1. La inscripción y verificación del cumplimiento de los requisitos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública o privada corresponderá a la Administración autonómica, que llevará, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda y de los Servicios Provinciales, el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

2. Toda unidad de convivencia interesada en acceder a viviendas protegidas, independientemente de que esté compuesta por una o varias personas, deberá inscribirse como tal en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón. Conforme a lo que se establezca reglamentariamente, constituirán unidades de convivencia compuestas por varias personas aquellos grupos de personas físicas que acrediten convivir efectivamente en un mismo domicilio, se comprometan a hacerlo en plazo determinado o respecto de los que no haya podido desvirtuarse la presunción de convivencia que les afecta.

Queda suspendida la aplicación del apartado 2 según establece la disposición transitoria 3 de la Ley 8/2022, de 29 de diciembre. Ref. BOE-A-2023-1960

Artículo 21. *Inscripción, modificación y cancelación.*

El Gobierno de Aragón establecerá los procedimientos y requisitos para la inscripción, modificación y cancelación de los datos del Registro. En todo caso, para ser inscrito en el Registro, el solicitante deberá cumplir como mínimo los siguientes requisitos:

a) Alguno de los futuros titulares de la vivienda protegida habrá de residir en un municipio de Aragón y acreditarlo mediante el correspondiente certificado de empadronamiento en el que conste la fecha de antigüedad, sin perjuicio de lo establecido en la normativa reguladora de las comunidades aragonesas en el exterior.

b) Tener necesidad de vivienda. No existirá necesidad de vivienda cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia tenga a su disposición una vivienda adecuada para dicha unidad en propiedad, derecho de superficie o usufructo en la fecha de solicitud de la inscripción en el Registro. El Gobierno establecerá los supuestos en los que la vivienda no resulta adecuada para la unidad de convivencia o se presume que no está a su disposición.

Artículo 22. *Solicitud de inscripción.*

Las solicitudes de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón se presentarán debidamente cumplimentadas en el modelo oficial que se facilitará por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón, así como por las entidades colaboradoras, junto con la documentación exigida en cada caso, indicando necesariamente el área geográfica definida por la normativa reguladora del Registro en la que se desee optar a la adjudicación de vivienda protegida.

Artículo 23. *Obligación de inscripción para la adjudicación.*

1. La adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública tendrá lugar entre quienes estén inscritos en el Registro como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda con la antelación mínima que se señale, que no podrá ser superior a dos meses, al iniciar el procedimiento de adjudicación.

2. La adjudicación pública de viviendas protegidas de promoción privada tendrá lugar entre quienes estén inscritos como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda con la antelación mínima que se señale, que no podrá ser superior a dos meses, al iniciar el procedimiento de adjudicación, o, cuando la adjudicación no

corresponda a la Administración, en la fecha en que se someta a autorización administrativa el listado provisional de adjudicatarios.

3. En las promociones de vivienda protegida en las que la adjudicación no corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma, la entidad pública promotora o el promotor privado, incluidas las cooperativas de viviendas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas, o sus entidades gestoras, deberán comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, en el plazo que resulte aplicable en cada caso, el listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas, que sólo podrá elevarse a definitivo previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda. Dicha resolución comportará la baja registral de los adjudicatarios como solicitantes, sin perjuicio de su constancia como adjudicatarios. Los adjudicatarios definitivos sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa, por el nuevo adjudicatario que, de conformidad con el listado de reservas, señale la Administración.

4. Únicamente se tendrán en cuenta, a los efectos de participación en los procedimientos públicos de adjudicación o de control de las adjudicaciones provisionales realizadas por particulares, los datos de inscripción existentes con la antelación mínima que se señale, que no podrá ser superior a dos meses, al iniciar el procedimiento de adjudicación, o, cuando la adjudicación no corresponda a la Administración, en la fecha en que se someta a autorización administrativa el listado provisional de adjudicatarios. En ningún caso se considerarán a estos efectos los datos comunicados pendientes de tramitación.

Queda suspendida la aplicación de este artículo según establece la disposición transitoria 3 de la Ley 8/2022, de 29 de diciembre. Ref. BOE-A-2023-1960

Sección Segunda. Comisión de reclamaciones

Artículos 24 a 26.

(Derogados)

TÍTULO SEGUNDO

Limitaciones al poder de disposición y derechos de adquisición preferente sobre viviendas protegidas

Artículo 27. *Limitaciones al poder de disposición de viviendas protegidas de promoción pública.*

1. El primer adjudicatario o adquirente posterior de viviendas nuevas o rehabilitadas de promoción pública, en tanto se mantenga el régimen de protección, únicamente podrá transmitir ínter vivos la vivienda a favor de la Administración promotora por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de análoga tipología en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, salvo que, conforme a la normativa sobre financiación de actuaciones protegibles fuese de aplicación otro precio máximo diferente.

En las transmisiones gratuitas, el precio aplicable será el máximo vigente para las viviendas de análoga tipología.

2. Una vez le haya sido ofrecida la vivienda, la Administración promotora podrá renunciar a su derecho a adquirirla en el plazo de un mes. En tal caso, el titular, siempre por precio no superior al máximo aplicable conforme al apartado anterior, podrá enajenar la vivienda, con autorización expresa de la Administración promotora, que se entenderá emitida cuando no haya sido notificada en el plazo de un mes desde la solicitud, a favor de personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos aplicables para acceder a viviendas de promoción pública.

3. Las reglas establecidas en los dos apartados precedentes se aplicarán igualmente en segunda y ulteriores transmisiones, cuando la Administración promotora no adquiera la vivienda en la primera o sucesivas transmisiones. El derecho preferente de la misma a

adquirir la vivienda en las condiciones establecidas en el apartado primero de este artículo subsistirá durante el plazo señalado en el mismo, independientemente de las transmisiones que se realicen durante dicho periodo.

4. La falta de respuesta de la Administración en los plazos establecidos para ejercer su derecho de adquisición preferente implicará la renuncia a su ejercicio.

5. Los derechos de adquisición preferente regulados en este artículo serán de aplicación únicamente en las transmisiones inter vivos, onerosas o gratuitas. Se exceptúan en todo caso las transmisiones resultantes de procedimiento de apremio, las derivadas de la disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal. Reglamentariamente podrán establecerse otras excepciones de carácter análogo.

Artículo 28. *Opción de compra sobre viviendas protegidas.*

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma y a la entidad local donde radiquen viviendas protegidas de promoción privada el derecho de opción de compra sobre las mismas. Tendrá preferencia la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la opción, salvo que se trate de viviendas de promoción privada concertada por Ayuntamiento o Comarca, en cuyo caso la preferencia corresponderá a la entidad local.

2. Las entidades promotoras de viviendas protegidas, cualquiera que sea su naturaleza, al solicitar la calificación provisional, presentarán a la Administración de la Comunidad Autónoma la oferta de venta, que deberá comunicarla a las entidades locales correspondientes, a fin de que, en el plazo de un mes computado desde la presentación de la oferta de venta a la Administración de la Comunidad Autónoma, pueda ejercerse el derecho de opción de compra.

3. Transcurrido dicho plazo sin que ninguna de las tres Administraciones notifique su voluntad de ejercer su derecho, el promotor podrá vender a terceros conforme al régimen que resulte de aplicación.

Artículo 29. *Derecho de tanteo sobre viviendas protegidas de promoción privada.*

1. El titular de viviendas protegidas de promoción privada podrá transmitirlas conforme a la normativa y precios máximos que resulten de aplicación, respetando, en todo caso, el derecho de tanteo que, de acuerdo con lo establecido en los apartados siguientes de este artículo, corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma y a la entidad local donde radiquen, en tanto se mantenga el régimen de protección. Tendrá preferencia la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio del tanteo, salvo que se trate de viviendas de promoción privada concertada por Ayuntamiento o Comarca, en cuyo caso la preferencia corresponderá a la entidad local.

2. El tanteo se ejercerá por un precio máximo igual al vigente para las viviendas protegidas de análoga tipología en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, salvo que, conforme a la normativa sobre financiación de actuaciones protegibles, fuese de aplicación otro precio máximo diferente.

En las transmisiones gratuitas, el precio aplicable será el máximo vigente para las viviendas de análoga tipología.

3. Con objeto de hacer posible el ejercicio del derecho de tanteo, los propietarios de las viviendas sujetas al mismo deberán comunicar a la Administración de la Comunidad Autónoma la decisión de enajenarlas, el precio y la forma de pago pactados y las restantes condiciones esenciales de la transmisión. La Administración de la Comunidad Autónoma dará traslado de la comunicación a las entidades locales correspondientes.

4. Transcurrido el plazo de un mes sin que ninguna de las tres Administraciones notifique su voluntad de ejercer su derecho, el propietario podrá vender a terceros conforme al régimen que resulte de aplicación. En todo caso, si la transmisión no tiene lugar dentro de los cuatro meses siguientes al anterior contado desde la comunicación, se entenderá realizada sin ésta y, en consecuencia, subsistente el derecho de retracto establecido en el artículo siguiente de esta Ley.

5. El derecho de tanteo regulado en este artículo será de aplicación únicamente en las transmisiones inter vivos, onerosas o gratuitas. Se exceptúan en todo caso las transmisiones resultantes de procedimiento de apremio, las derivadas de la disolución de comunidad

conyugal o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal. Reglamentariamente podrán establecerse otras excepciones de carácter análogo.

Artículo 30. *Derecho de retracto.*

1. La Administración tendrá derecho de retracto, en tanto se mantenga el régimen de protección, respecto de las viviendas que sean transmitidas infringiendo lo establecido en los artículos anteriores y, en particular, cuando no tengan lugar el ofrecimiento o se haya denegado la autorización de venta de la vivienda de promoción pública o las comunicaciones previstas en los dos artículos anteriores, cuando sean éstas defectuosas, cuando la transmisión se efectúe en condiciones diferentes a las comunicadas, antes de la caducidad del derecho de tanteo o finados los efectos habilitantes de la comunicación realizada sin el ejercicio del mismo.

2. El retracto podrá ejercerse en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a aquel en que el transmitente comunique a la Administración de la Comunidad Autónoma y la entidad local la realización de la transmisión, el precio y la forma de pago pactados y las restantes condiciones esenciales de la misma. En el caso de que no tenga lugar dicha comunicación, el plazo de ejercicio del derecho de retracto se computará desde que la Administración tenga conocimiento por cualquier medio de la transmisión realizada.

3. El retracto se ejercerá, como máximo, por el precio máximo legalmente aplicable, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, actualizado en la forma prevista en los mismos.

Artículo 30 bis. *Adquisición preferente a favor de tercero.*

1. Las Administraciones públicas podrán ejercer los derechos de adquisición preferente establecidos en los artículos anteriores a favor de terceros incluidos en las listas de espera elaboradas a tal fin por la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. Las listas de espera serán públicas. Serán confeccionadas y aprobadas por la Administración de la Comunidad Autónoma sobre la base de los datos de demanda del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

3. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de tercero, los gastos que genere la transmisión serán de cuenta de éste. La actuación de la Administración se limitará al ejercicio fehaciente de su derecho conforme a lo establecido en esta Ley, indicando expresamente que ejerce su derecho a favor de tercero incluido en lista de espera del ámbito territorial y cupo que correspondan.

4. En las escrituras públicas que documenten las transmisiones de propiedad resultantes del ejercicio de derechos de adquisición preferente a favor de tercero conforme a esta Ley, se indicará expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá necesariamente un representante de la Administración que ejerza el derecho de adquisición preferente.

Artículo 31. *Elevación a escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad y otras garantías.*

1. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras que documenten la transmisión de viviendas sujetas a lo establecido en este Título que se acredite por el transmitente la comunicación a la Administración de la oferta de venta, de su intención de transmitir, del otorgamiento de la autorización administrativa para transmitir a terceros viviendas de promoción pública o de la comunicación de la realización de la transmisión, que deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

2. La Dirección General competente en materia de tributos de la Administración de la Comunidad Autónoma, con objeto de facilitar el control de las transmisiones sujetas a esta Ley, comunicará a la Dirección General competente en materia de vivienda, con periodicidad no inferior a seis meses, las viviendas cuya transmisión le conste durante el periodo correspondiente.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma llevará, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, un Registro administrativo de las transmisiones

y comunicaciones previstas en este Título, cuya organización y funcionamiento se establecerán reglamentariamente.

TÍTULO TERCERO

Inspección de vivienda, protección y restauración de la legalidad y régimen sancionador

CAPÍTULO I

Inspección de vivienda

Artículo 32. *Competencias.*

Corresponde al Departamento competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma la investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa sobre políticas públicas de suelo y vivienda conforme a lo establecido en esta Ley.

Artículo 33. *Facultades.*

1. Los inspectores de vivienda tienen la condición de agentes de la autoridad, pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente ámbito competencial, especialmente de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado y de las Policías Locales, y están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en inmuebles, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio de los interesados. Los inspectores de vivienda deberán acreditar en todo caso su condición con la correspondiente credencial.

Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial, salvo consentimiento del afectado. Cuando sea precisa la autorización judicial, en la solicitud de autorización se deberá identificar de la forma más precisa posible el local o recinto que se pretenda inspeccionar, justificando los indicios que hagan sospechar de la comisión de una infracción administrativa e identificando al funcionario que dirigirá la inspección, así como el número de personas que hayan de acompañarle. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que haya otorgado la autorización de la entrada.

2. Los inspectores de vivienda podrán recabar la exhibición de la documentación relevante que obre en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado para el adecuado ejercicio de la función inspectora. Los titulares, representantes legales o encargados de las fincas, construcciones y demás lugares sujetos a la actividad inspectora están obligados a facilitar a los inspectores de vivienda el examen de las dependencias y el análisis de cualquier documento relativo a la acción inspectora.

3. Las compañías suministradoras de servicios, cuando sea solicitado por la Inspección de Vivienda, remitirán la información que esta precise sobre los consumos que presentan las viviendas protegidas, con la ubicación que se especifique en la petición.

4. Se considerará obstrucción de la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia de las posibles consecuencias legales y procediendo, si es preciso, al levantamiento del acta correspondiente:

a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible la autorización judicial y no se haya obtenido esta.

b) La negativa a efectuar la exhibición de la documentación a que se refiere el apartado anterior.

c) La incomparecencia injustificada en el lugar y fecha señalados por la inspección a efectos de la acción inspectora.

d) La negativa a remitir la información acerca de los consumos de la vivienda.

Artículo 34. *Actas de inspección.*

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores de vivienda tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario. A efectos de la fe pública a que se refiere este apartado, se entiende por inspector de vivienda el funcionario público o persona al servicio de la Administración cuya relación contractual comporte similares garantías de imparcialidad y cualificación, que tenga entre sus funciones la realización de labores de inspección de vivienda.

2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, la descripción detallada de las presuntas infracciones y las circunstancias en las que se realizó su observación, la identidad del funcionario o funcionarios o 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. Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

3. Las actas que carezcan de un requisito formal relevante conforme a la legislación del procedimiento administrativo común o no procedan de un inspector de vivienda o funcionario dotado de fe pública se considerarán como denuncias y darán lugar a las actuaciones correspondientes.

Artículo 35. *Funciones.*

1. Corresponde a los inspectores de vivienda el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de esta Ley, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre vivienda protegida que resulte aplicable en la Comunidad Autónoma de Aragón, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.

c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y medidas de protección y restablecimiento de la legalidad que procedan.

d) La propuesta de ejercicio del derecho de retracto cuando, a su juicio, proceda, cuantificando el precio máximo legalmente exigible o el inferior que hubiere de satisfacer la Administración titular del mismo.

2. Las funciones inspectoras no podrán comportar ninguna disminución de las obligaciones que correspondan a los interesados conforme a la legislación vigente.

CAPÍTULO II

Protección de la legalidad

Artículo 36. *Protección de la legalidad.*

Con independencia de las sanciones correspondientes, la Administración impondrá las obligaciones que procedan para garantizar la protección de la legalidad y la restauración del orden jurídico perturbado, la exigencia de las responsabilidades civiles, penales o disciplinarias a que pudiere haber lugar y, en su caso, las pertinentes para la indemnización de los daños y la reparación de los perjuicios.

Artículo 37. *Actuaciones, omisiones o usos en ejecución.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá adoptar para la protección de la legalidad las medidas de suspensión temporal o definitiva de actos, usos o actividades, prestación de fianzas, paralización de obras, precinto o retirada de materiales o maquinaria del lugar en el que hayan de ser utilizados o suspensión de suministros de energía, agua,

gas y telefonía en relación con cualesquiera actuaciones, omisiones o usos en curso de ejecución que, requiriendo autorización de los órganos competentes en materia de vivienda, estén realizándose sin ella o contra sus determinaciones o cuando, contando con autorización, sea ésta ilegal.

2. La competencia para la adopción de tales medidas, que serán notificadas al interesado y no estarán sometidas a procedimiento contradictorio, sin perjuicio de los recursos administrativos que procedan, corresponde a los órganos autonómicos competentes en relación con los actos autonómicos que hayan dictado o les competa dictar.

3. Cuando la actuación, omisión o uso fuese susceptible de legalización, el órgano que adopte la medida de protección de la legalidad requerirá al interesado para que, en el plazo de un mes, solicite la autorización pertinente o su modificación. En caso de no proceder la legalización, el órgano competente podrá adoptar las medidas definitivas que procedan para restaurar el orden jurídico perturbado.

Artículo 38. *Actuaciones, omisiones o usos concluidos.*

1. El mismo régimen previsto en el artículo anterior se aplicará cuando se trate de actuaciones, omisiones o usos concluidos que, requiriendo autorización de los órganos competentes en materia de vivienda, hayan sido realizados sin ella o contra sus determinaciones o cuando, contando con autorización, sea ésta ilegal, siempre que no haya transcurrido el plazo de prescripción de la infracción.

2. El mero transcurso del plazo para la adopción de las medidas de protección y restauración de la legalidad infringida no conllevará la legalización de las obras que pudieren haberse realizado.

Artículo 39. *Autorizaciones ilegales.*

Cuando las actuaciones, omisiones o usos a los que se refieren los dos artículos precedentes contasen con autorización y fuere ésta ilegal, el órgano competente dispondrá la suspensión de sus efectos, si estuviesen en curso de ejecución, o su revisión, todo ello conforme a lo establecido en la vigente normativa de régimen jurídico de las Administraciones públicas y de la jurisdicción contencioso-administrativa. Las medidas adoptadas se mantendrán hasta que se dicte sentencia, procediéndose a partir de tal momento conforme a lo acordado en la misma. En ningún caso habrá lugar a indemnización como consecuencia de la anulación de las autorizaciones a las que se refiere este apartado si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

Artículo 40. *Colaboración de la fuerza pública y ejecución forzosa.*

Para la efectividad de las medidas adoptadas conforme a los artículos anteriores, el órgano competente interesará, cuando sea necesaria, la colaboración de la fuerza pública. Finalizado el plazo determinado por la Administración para la ejecución de las medidas adoptadas sin que el interesado la haya llevado a efecto, se procederá a su ejecución forzosa mediante apremio sobre el patrimonio o la imposición de multas coercitivas en la forma establecida en el artículo 61 de esta Ley

CAPÍTULO III

Régimen sancionador

Sección Primera. Infracciones administrativas y responsabilidad

Artículo 41. *Principios generales.*

1. Son infracciones las acciones y omisiones, dolosas o culposas, que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ley.

2. Sólo podrán ser sancionadas las infracciones consumadas.

3. Las infracciones tipificadas en esta Ley se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 42. *Infracciones leves.*

Constituyen infracciones administrativas leves:

a) La inexistencia de la placa exigible en los inmuebles resultantes de la ejecución de actuaciones protegidas.

b) Facilitar la ocupación u ocupar las viviendas, una vez concluidas, antes de que se cumplan los requisitos establecidos para ello, salvo que sea constitutiva de infracción grave o muy grave.

c) La transmisión de viviendas de promoción pública a terceros sin cumplir los requisitos exigidos cuando se realice a favor de persona que cumpla los requisitos de acceso a viviendas de promoción pública y dentro del precio máximo legalmente exigible.

d) La omisión de las comunicaciones exigidas por la legislación vigente para facilitar el ejercicio por la Administración de los derechos de opción de compra, tanteo y retracto cuando se consume la transmisión a favor de persona que cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente y dentro del precio máximo legalmente exigible.

e) El incumplimiento de las obligaciones de gestión, conservación y mantenimiento de las viviendas cuando no haya mediado requerimiento.

f) La transmisión de viviendas protegidas de promoción privada sin la previa autorización administrativa a favor de persona que cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente, salvo que constituya infracción muy grave.

g) El incumplimiento injustificado por las empresas suministradoras de sus obligaciones de suspender los suministros, conforme a lo establecido en esta Ley. Se entenderán incumplidas tales obligaciones cuando se contraten definitivamente los suministros o se eleve a definitiva su contratación provisional sin que conste la emisión de la certificación técnica acreditativa de la finalización de las obras.

h) No incluir en los contratos las cláusulas de inserción obligatoria.

i) Falsear los datos exigidos para ser inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

Artículo 43. *Infracciones graves.*

Constituyen infracciones administrativas graves:

a) El incumplimiento de las condiciones señaladas en las resoluciones de calificación provisional o definitiva de actuación protegida, salvo que sea constitutivo de infracción muy grave.

b) La realización de cualesquiera obras que modifiquen o no se encuentren previstas en el proyecto aprobado, previas o posteriores a la calificación definitiva de protección, sin autorización previa del órgano competente cuando sea preceptiva.

c) La alteración del régimen de uso de las viviendas protegidas establecido en la calificación definitiva de protección.

d) El incumplimiento por el propietario de las normas o plazos sobre cesión de viviendas protegidas, salvo que constituya infracción muy grave.

e) El incumplimiento por el promotor o propietario del deber de facilitar a adquirentes, inquilinos o quienes ocupen las viviendas en régimen de acceso diferido a la propiedad la documentación exigible.

f) La utilización de más de una vivienda protegida sin la pertinente autorización administrativa.

g) No desocupar las viviendas de promoción pública cuando proceda habiendo sido requerido para ello.

h) El incumplimiento de las obligaciones de gestión, conservación y mantenimiento de las viviendas habiendo sido requerido para ello.

i) No contratar los seguros obligatorios.

j) La transmisión de viviendas de promoción pública a terceros sin cumplir los requisitos exigidos cuando se realice a favor de persona que no cumpla los requisitos de acceso a viviendas de promoción pública y dentro del precio máximo legalmente exigible.

k) La omisión de las comunicaciones exigidas por la legislación vigente para facilitar el ejercicio por la Administración de los derechos de opción de compra, tanteo y retracto cuando se consume la transmisión a favor de persona que no cumpla los requisitos de

acceso a la categoría de viviendas correspondiente y dentro del precio máximo legalmente exigible.

l) La obstrucción o falta de la debida colaboración con la inspección de vivienda en ejercicio de sus funciones.

m) La publicidad engañosa sobre vivienda protegida realizada por cualquiera de los posibles intervinientes en la transmisión o cesión de uso, incluidos intermediarios comerciales. Se entenderá como tal, en todo caso, la oferta de venta, arrendamiento o adjudicación de viviendas sujetas a lo establecido en esta Ley por precio, renta o coste superiores a los legalmente establecidos, o que falsee u omita la condición de vivienda protegida en todos sus pormenores.

n) Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda protegida o para obtener la financiación cualificada.

ñ) No destinar las viviendas a domicilio habitual y permanente en el plazo legalmente establecido desde su entrega o, de manera sobrevenida, por período superior a nueve meses, salvo que exista autorización administrativa para ello y esté dentro del plazo concedido.

o) Destinar las viviendas a usos distintos del de domicilio habitual y permanente sin disponer de autorización.

p) La infracción del régimen de uso o disposición de los inmuebles no sujetos a protección resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo.

q) Incumplir los principios o trámites esenciales en la adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada que no corresponda a la Administración.

r) La transmisión de viviendas protegidas de promoción privada sin la previa autorización administrativa a favor de persona que no cumpla los requisitos de acceso a la categoría de viviendas correspondiente, salvo que constituya infracción muy grave.

s) Incumplir la obligación de formalizar la compraventa de viviendas protegidas o sus anejos en escritura pública.

t) Cualesquiera acciones u omisiones que diesen lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación, salvo que concurra causa de fuerza mayor o constituyan infracción muy grave.

u) La celebración de contratos o la percepción de cualquier cantidad que exceda de la renta máxima y no esté autorizada conforme a la normativa vigente en el arrendamiento de viviendas protegidas.

v) El incumplimiento de las medidas de restauración de la legalidad, sin perjuicio de las medidas de ejecución forzosa o de lo establecido en los artículos 40 y 61 de esta Ley, cuando no constituya infracción muy grave.

Artículo 44. *Infracciones muy graves.*

Constituyen infracciones administrativas muy graves:

a) Destinar los préstamos, subvenciones y demás ayudas a finalidades diferentes de las que han motivado su otorgamiento.

b) Dar un destino al suelo urbanizado cedido por cualquier título por la Administración pública distinto al determinado en el acuerdo de cesión o en la normativa que la regule.

c) La celebración de contratos o la percepción de cualquier sobreprecio, prima, cantidad prohibida o que exceda de las máximas establecidas conforme a esta Ley y sus disposiciones de desarrollo.

d) La gestión de las comunidades de bienes, las cooperativas de viviendas o de entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que genere sobrecoste para los comuneros, cooperativistas, socios o partícipes con respecto a los costes máximos y en los supuestos de responsabilidad de los gestores establecidos conforme a esta Ley.

e) La transmisión de viviendas de promoción pública a terceros sin cumplir los requisitos exigidos por precio superior al máximo legalmente exigible.

f) La omisión de las comunicaciones exigidas por la legislación vigente para facilitar el ejercicio por la Administración de los derechos de opción de compra y tanteo y retracto cuando se consume la transmisión superando el precio máximo legalmente exigible.

g) Falsear los datos en los documentos y certificaciones expedidos por los promotores o por la Dirección facultativa de las obras de urbanización o edificación.

h) El incumplimiento de la normativa técnica de edificación para las diferentes modalidades de vivienda protegida.

i) No comunicar a la Administración los listados provisionales de adjudicatarios cuando así proceda conforme a esta Ley.

j) Celebrar contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas sin previa resolución administrativa que comporte el carácter definitivo de la adjudicación.

k) La transmisión de viviendas protegidas de promoción privada sin la previa autorización administrativa por precio superior al máximo legalmente exigible.

l) La enajenación de terrenos destinados por el planeamiento a la promoción de viviendas protegidas por un precio superior al valor determinado conforme al apartado tercero del artículo 8 de esta Ley.

m) Cualesquiera acciones u omisiones por parte de promotores o constructores que diesen lugar a que la obra no se ejecute conforme a las condiciones de calidad previstas en el proyecto como consecuencia de no utilizar los elementos de fabricación o construcción idóneos cuando afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales.

n) Destinar los terrenos calificados por el planeamiento para la construcción de viviendas protegidas a cualesquiera otros usos.

ñ) No destinar los terrenos calificados por el planeamiento para la construcción de viviendas protegidas a tal uso en los plazos que resulten de aplicación conforme a la normativa urbanística.

o) El incumplimiento reiterado de las medidas de restauración de la legalidad, una vez sancionado con falta grave.

Artículo 45. *Prescripción de infracciones.*

1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año ; para las graves, de tres años, y para las muy graves, de seis 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 puede incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. 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.

3. 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.

4. La entrega de copia del acta levantada en el curso de la actividad de inspección a alguna de las personas presentes, debidamente identificada, en el lugar en que ésta se realice o la negativa de las personas presentes en el lugar de la inspección a recibir la copia de la misma, a identificarse o a ambas cosas, surtirán el efecto de interrumpir la prescripción de las posibles infracciones, lo que se hará constar expresamente en el acta, siempre que en ella figure la identificación del inspector, los hechos observados presuntamente constitutivos de infracción y una calificación jurídica provisional de los mismos y el procedimiento sancionador se inicie, formalmente, en el plazo máximo de tres meses si la Administración pública competente para ello es la misma que realizó la inspección o en el de cinco meses si son Administraciones distintas.

Artículo 46. *Responsabilidad.*

1. La responsabilidad por las infracciones administrativas recaerá directamente en el autor del hecho tipificado como infracción cuando exista dolo o culpa.

2. Serán responsables de las infracciones tipificadas en esta Ley los promotores de vivienda y suelo en sus diferentes modalidades, los adjudicatarios de viviendas protegidas, ocupantes y, en general, los beneficiarios de financiación cualificada en forma de préstamos, subvenciones y demás ayudas o cualesquiera otras medidas de fomento en materia de

vivienda, así como los agentes de intermediación en la venta o arrendamiento de viviendas sujetas a lo establecido en esta Ley.

3. Cuando las personas o entidades promotoras 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, aplicado partiendo del valor en venta actualizado a la fecha en que se solicite la calificación provisional y determinado conforme al precio medio máximo que resulte de aplicación a las viviendas y anejos protegidos y a los valores de mercado acreditados de los restantes inmuebles resultantes de la promoción, serán igualmente responsables las personas o entidades que transmitieron dichos terrenos, así como, tratándose 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, sus respectivas entidades gestoras. En estos supuestos, se considerará beneficio ilegalmente obtenido por el infractor el sobreprecio, resultando de aplicación el régimen de reembolso establecido en el artículo 55 de esta Ley.

4. Serán igualmente 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.

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

Artículo 47. *Circunstancias agravantes.*

Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables las siguientes:

a) El haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) La utilización de cualquier tipo de violencia o forma de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de esta Ley, o mediante soborno.

c) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimaren la actuación, o mediante falsificación de los documentos en que se acreditare el fundamento legal de la actuación.

d) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados.

e) No cumplir las medidas provisionales o definitivas adoptadas por cualquiera de los órganos competentes en la materia.

f) La reiteración y la reincidencia.

g) El realizarla sin contar con proyecto técnico y dirección de técnico competente, cuando sean preceptivos, con riesgo para la vida de las personas o para bienes de tercero.

h) Ser titular de poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción de comunidades de bienes o cooperativas de viviendas protegidas sin ser cooperativista o comunero.

Artículo 48. *Circunstancias atenuantes.*

Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables las siguientes:

a) El no haber tenido intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.

b) El haber procedido el culpable a reparar o disminuir el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras o de adopción de medidas de restitución de la legalidad infringida.

c) El cumplimiento voluntario de las medidas de restitución de la legalidad.

Artículo 49. *Circunstancias mixtas.*

Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad las siguientes:

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad técnica para restaurar la legalidad infringida.

Artículo 50. *Concurrencia de infracciones.*

1. En el caso de que, en aplicación de esta Ley, se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción que será la correspondiente a las actuaciones que supongan el efecto final de las infracciones cometidas, en su cuantía máxima.

2. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Sección Segunda. Sanciones

Artículo 51. *Tipificación e individualidad de sanciones.*

1. Las infracciones tipificadas en esta Ley, acreditada la culpabilidad y previa instrucción del oportuno expediente administrativo, serán objeto de sanción administrativa, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.

2. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

3. Las infracciones tipificadas en esta Ley darán lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves, con multa de 150 a 3.000 euros.

b) Las infracciones graves, con multa de 3.001 a 30.000 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multa de 30.001 a 300.000 euros.

4. El Gobierno de Aragón podrá revisar y actualizar la cuantía de las multas establecidas en este artículo conforme al índice de precios al consumo del Instituto Nacional de Estadística, o el que lo sustituya.

Artículo 52. *Graduación de sanciones.*

1. La cuantía de la multa habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción, justificándola en atención a las circunstancias modificativas de la responsabilidad que concurran.

2. Cuando en el hecho concurran una o varias circunstancias agravantes, la cuantía de la multa no podrá ser inferior a la mitad de la prevista en esta Ley.

3. Cuando en el hecho concurran una o varias circunstancias atenuantes, la cuantía de la multa no podrá superar la mitad de la prevista en esta Ley.

4. Cuando concurriesen circunstancias atenuantes y agravantes, éstas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras.

5. Cuando no concurran circunstancias atenuantes ni agravantes, la Administración impondrá la sanción en su tercio intermedio.

6. Cuando en la comisión de infracciones graves o muy graves concurra la atenuante muy cualificada de cumplimiento voluntario de las medidas de reparación de daños o restablecimiento de la legalidad infringida, en atención a las circunstancias concurrentes, 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.

Artículo 53. *Medidas complementarias.*

Con independencia de las sanciones personales, la Administración impondrá las obligaciones de reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal si ello es posible y conveniente, indemnizar los daños y perjuicios causados a la propia Administración y abonar a ésta la cantidad en la que se haya cuantificado, al imponer la correspondiente sanción, cualquier beneficio derivado de la comisión de la infracción.

Artículo 54. *Expropiación, desahucio y pérdida de beneficios.*

1. La imposición de sanciones por la comisión de infracciones graves o muy graves podrá dar lugar, independientemente de las sanciones impuestas y sin perjuicio del mantenimiento del régimen de protección de que se trate, a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, el desahucio o la pérdida del derecho de uso, que se ejecutarán conforme a su legislación específica, así como a la pérdida de los beneficios, ayudas o subvenciones públicas que se disfrutasen por el infractor y a la prohibición de obtenerlos de nuevo por plazo de hasta seis años en los supuestos de comisión de infracción grave o doce años en los de infracción muy grave.

2. El incumplimiento de las condiciones de acceso o disfrute de las diferentes actuaciones protegidas objeto de financiación cualificada, incluso la no obtención de calificación definitiva de protección conforme a esta Ley, podrá conllevar, independientemente de las sanciones impuestas y sin perjuicio del mantenimiento del régimen de protección de que se trate, la pérdida de la condición de préstamo cualificado y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso de las cantidades hechas efectivas por las mismas en concepto de ayudas económicas directas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

Artículo 55. *Reintegro del sobrecoste, sobreprecio o sobrerrenta percibidos.*

Sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponderles y de las responsabilidades de cualquier orden en que pudieran haber incurrido, quienes hayan adquirido o arrendado viviendas protegidas por precios o rentas superiores a los legalmente aplicables en cada caso, podrán dirigirse a la Administración de la Comunidad Autónoma a fin de que, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, en su caso, en el marco del mismo, exija del gestor de la comunidad de bienes, cooperativa o entidad o persona jurídica cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, cuando pudiera resultar responsable por la comisión de infracciones tipificadas en esta ley, del vendedor o del arrendador el reintegro, en concepto de beneficio ilegalmente obtenido, del sobrecoste, sobreprecio o sobrerrenta percibidos, que serán reembolsados al comunero, cooperativista, comprador o arrendador denunciante. A tal efecto, el ingreso del sobreprecio se realizará mediante depósito en la Administración de la Comunidad Autónoma, que procederá a entregarlo a las personas designadas en la resolución que haya puesto fin al procedimiento sancionador. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá utilizar la vía de apremio si fuere necesario.

El sobreprecio tendrá el carácter de ingreso de derecho público y será exigido de conformidad con el procedimiento de apremio sobre el patrimonio y de recaudación de los ingresos de derecho público.

Artículo 56. *Afectación de las sanciones.*

Las cantidades que pudiera ingresar la Administración como consecuencia de sanciones o medidas complementarias, salvo lo establecido en el artículo anterior, deberán afectarse a las políticas públicas de suelo y vivienda en las condiciones establecidas para los ingresos procedentes de los patrimonios públicos del suelo.

Artículo 57. *Prescripción de las sanciones.*

1. Las sanciones impuestas prescriben en el plazo de un año para las leves, dos años para las graves y tres años para las muy graves, contados desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.
2. Las sanciones prescritas no podrán ser objeto de ejecución forzosa por la autoridad competente, debiendo hacerse constar la prescripción en el expediente administrativo.

Sección Tercera. Competencia y procedimiento

Artículo 58. *Competencia para incoar procedimientos y sancionar.*

1. Los órganos competentes para la imposición de las sanciones previstas en esta Ley son los siguientes:

a) El Consejero competente en materia de vivienda, para las sanciones de multa correspondientes a las infracciones muy graves.
b) El Director General competente en materia de vivienda, para las sanciones de multa correspondientes a las infracciones graves.
c) El Director del Servicio Provincial competente en materia de vivienda, para las sanciones de multa correspondientes a las infracciones leves.

2. La competencia para incoar los procedimientos sancionadores por la comisión de las infracciones tipificadas en esta Ley corresponderá a los siguientes órganos:

a) Para infracciones leves y graves, al Director del Servicio Provincial competente en materia de vivienda.
b) Para infracciones muy graves, al Director General competente en materia de vivienda.

3. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción tipificada en esta Ley, el órgano instructor aprecie que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sea competente, propondrá su comunicación al órgano que, a su juicio, lo sea.

Artículo 59. *Procedimiento aplicable y caducidad.*

1. El procedimiento se regirá por las disposiciones contenidas en la normativa autonómica de régimen jurídico y, en su caso, en la normativa estatal.
2. El plazo para resolver y notificar la resolución del procedimiento sancionador será de un año contado desde la fecha de su iniciación.
3. **(Derogado)**
4. Transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar sin que se dictase y notificase la resolución, se entenderá caducado el procedimiento y se procederá al archivo de las actuaciones. Para computar el plazo máximo para resolver y notificar, deberán tenerse en cuenta las posibles interrupciones por causas imputables a los interesados o por la suspensión del procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

Artículo 60. *Medidas provisionales.*

1. El órgano competente para iniciar o resolver podrá adoptar en cualquier momento, mediante acuerdo motivado, las medidas de carácter provisional que resulten necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, el buen fin del procedimiento, evitar el mantenimiento de los efectos de la infracción y atender a las exigencias de los intereses generales.

2. Las medidas de carácter provisional adoptadas una vez iniciado el procedimiento sancionador garantizarán la efectividad de las medidas de restablecimiento que procedan.

3. Una vez iniciado el procedimiento sancionador podrán adoptarse cualesquiera medidas provisionales o definitivas de las establecidas en los artículos 36 a 39 de esta Ley.

Artículo 61. *Ejecución forzosa y estímulos al cumplimiento voluntario.*

1. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores mediante apremio sobre el patrimonio o la imposición de multas coercitivas, de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes:

a) Procederá el apremio sobre el patrimonio cuando la resolución del expediente sancionador acuerde la imposición de una o varias multas y estas no sean abonadas en periodo voluntario o cuando se trate de la obligación de reintegrar cantidades indebidamente percibidas y el sancionado no cumplimente dicha obligación en el plazo concedido al efecto, siguiéndose el procedimiento establecido por las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía de apremio.

b) Procederá la imposición de multas coercitivas sucesivas e independientes de las sanciones que pudieran imponerse como consecuencia de expediente sancionador y compatible con estas, cuando la resolución del expediente sancionador imponga al infractor una obligación de hacer y el sancionado no cumplimente dicha obligación en el plazo concedido al efecto. Entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo necesario para cumplir lo ordenado. La cuantía de la primera multa coercitiva será de hasta trescientos euros, de hasta seiscientos euros la segunda, y de hasta mil doscientos euros las sucesivas, en número no superior a doce. No obstante, cuando se trate de ejecutar resoluciones que impongan la obligación de hacer, la cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el 20% del importe estimado de las obras que hayan de ejecutarse, que constituirán el límite de las multas coercitivas que podrán imponerse.

2. El Gobierno de Aragón podrá revisar y actualizar la cuantía de las multas coercitivas establecidas en este artículo conforme al índice de precios al consumo del Instituto Nacional de Estadística, o el que lo sustituya.

3. El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones a las que se refieren los artículos 36 a 40, 53 a 55 y 61 de esta Ley dentro del plazo concedido para ello podrá dar lugar, a petición del interesado, a la condonación de hasta un cincuenta por ciento de la sanción principal. Corresponderá acordar dicha condonación al órgano al que corresponda imponer la sanción.

Disposición adicional primera. *Competencias sobre patrimonio en relación con vivienda y suelo.*

1. El Departamento competente en materia de patrimonio adscribirá expresamente al competente en materia de vivienda aquellas fincas del patrimonio de la Comunidad Autónoma, que sean necesarias para el cumplimiento de los fines propios de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, respecto a las cuales ejercerá su administración, gestión y conservación.

2. Asimismo, corresponde al Departamento competente en materia de vivienda, respecto de las viviendas protegidas, locales de negocio, edificaciones complementarias y otros inmuebles que tenga adscritos conforme al apartado anterior, las competencias que la normativa reguladora del patrimonio de la Comunidad Autónoma atribuye, con carácter general, al Departamento competente en materia de patrimonio.

3. También corresponderá a dicho Departamento competente en materia de vivienda el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, que se atribuyen en esta Ley a la Administración de la Comunidad Autónoma sobre viviendas protegidas.

4. La competencia para la firma de los documentos, públicos o privados, que hayan de otorgarse en ejercicio de las anteriores facultades, se atribuye al Consejero con atribuciones en materia de vivienda, que podrá delegarla en los titulares de los órganos administrativos del Departamento.

5. Queda autorizado el Consejero competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones precisas para el ejercicio de estos derechos por los diferentes órganos del Departamento.

Disposición adicional segunda. *Modificación de la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de Fianzas de arrendamientos y otros contratos.*

1. Se añade un nuevo apartado tercero al artículo 2 de la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de Fianzas de Arrendamientos y otros contratos, redactado del siguiente modo:

«3. En los contratos de arrendamientos de viviendas protegidas, únicamente podrá pactarse como garantía adicional la prestación por el arrendatario de un aval por importe no superior a cuatro mensualidades de la renta pactada».

2. Se añade un nuevo apartado quinto al artículo 19 de la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de Fianzas de Arrendamientos y otros contratos, redactado del siguiente modo:

«5. Cuando en la comisión de infracciones graves o muy graves concurran una atenuante muy cualificada o dos o más, en atención a las circunstancias concurrentes, 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».

Disposición adicional tercera. *Modificación de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.*

1. La letra f) del artículo 33 queda redactada del siguiente modo:

«f) Reservas de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas conforme a la legislación de vivienda.»

2. El apartado primero del artículo 35 queda redactado del siguiente modo:

«1. En suelo urbano no consolidado, cuando el Plan General prevea actuar directamente a través de unidades de ejecución, incluirá, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución y, en su caso, la reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas conforme a la legislación de vivienda.»

3. Se introduce una nueva letra f) en el apartado segundo del artículo 35:

«f) Reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas, en su caso, conforme a la legislación de vivienda.»

4. Se introduce una nueva letra h) en el artículo 37:

«h) Reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas conforme a la legislación de vivienda.»

5. Se introduce una nueva letra f) en el artículo 45:

«f) Reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas conforme a la legislación de vivienda.»

6. Los apartados primero, segundo, cuarto y séptimo del artículo 93 bis, introducido por la Ley 15/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias, Financieras y Administrativas, quedan redactados del siguiente modo:

«1. En todo caso, la enajenación o cesión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo deberá efectuarse en condiciones que aseguren, cuando proceda, los plazos máximos de urbanización y edificación y los precios finales de las viviendas.»

«2. Estarán sujetas al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto a favor de la Administración enajenante, las transmisiones onerosas y gratuitas de los bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, provenientes de los patrimonios públicos de suelo. No obstante, las viviendas protegidas conforme a la normativa de vivienda les será de aplicación el régimen en ella establecido.»

«4. Los propietarios afectados deberán notificar al Ayuntamiento, a través del registro administrativo del apartado anterior, la decisión de enajenar estos bienes con expresión del precio y forma de pago proyectados y las restantes condiciones esenciales de la transmisión a los efectos del posible ejercicio de tanteo. El precio no podrá ser superior al precio de adquisición actualizado conforme al índice de precios al consumo en Aragón. Este derecho de tanteo podrá ejercitarse durante el plazo de sesenta días naturales a contar desde el día siguiente al que se haya producido la notificación.»

«7. Estarán también sujetos al derecho de tanteo y retracto a favor del patrimonio municipal del suelo los bienes inmuebles que tengan la condición de bienes de interés cultural o estén situados en conjuntos histórico-artísticos.»

Disposición adicional cuarta. *Protección de datos de carácter personal.*

1. Se crea el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, en el que se inscribirán, conforme a esta Ley y sus disposiciones de desarrollo, quienes deseen optar a la adjudicación de una vivienda protegida en la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. La finalidad del Registro es, por un lado, facilitar a través de los procedimientos reglamentariamente establecidos, los datos precisos para la adjudicación de viviendas protegidas y, por otro, proporcionar información actualizada que permita a las Administraciones locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus programaciones públicas de vivienda protegida a la demanda existente.

3. El órgano responsable del fichero es la Dirección General competente en materia de vivienda.

4. Los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos personales se ejercerán ante la Dirección General competente en materia de vivienda a través, en su caso, de los Servicios Provinciales competentes por razón de la materia.

5. Los datos a incluir en el Registro son los identificativos de quienes conformen las unidades de convivencia demandantes de vivienda y los de ésta, así como los necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos de inscripción y adjudicación establecidos en esta Ley y sus disposiciones de desarrollo.

6. Las medidas de seguridad del Registro son las correspondientes al nivel, medio o alto, según la sensibilidad de los datos.

7. La comunicación o cesión de datos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón a terceros tendrá lugar, en su caso, conforme a lo establecido en esta Ley y en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

8. En el plazo máximo de seis meses tras la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno desarrollará lo establecido en esta disposición conforme a lo prescrito en la vigente normativa sobre ficheros automatizados y protección de datos de carácter personal. El Registro deberá estar en funcionamiento dentro de dicho plazo.

Disposición adicional quinta. *Presentación a las Cortes de Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón.*

En el plazo de doce meses desde la entrada en vigor de esta Ley el Gobierno de Aragón remitirá a las Cortes un Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón comprensivo de la regulación integral de la materia y, en particular, de las garantías que hayan de establecerse para la protección de los adquirentes de viviendas en el marco de lo establecido en la normativa de protección del consumidor y la estatal de edificación, las garantías de la calidad y la habitabilidad de los edificios, el régimen jurídico de la vivienda protegida y el régimen sancionador. Previamente a la presentación de este Proyecto de Ley, el Gobierno de Aragón redactará un Libro Blanco de la Vivienda.

Disposición adicional sexta. *Viviendas de promoción pública directa o convenida por el Instituto del Suelo y de la Vivienda de Aragón pendientes de calificación definitiva.*

1. Quedan calificadas definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley las viviendas de promoción pública directa o convenida por el extinto Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón que no lo hubiesen sido con anterioridad a la misma.

2. Los plazos establecidos a efectos de descalificación y limitaciones al poder de disposición se computarán desde la fecha de la escritura de declaración de obra nueva o, en su defecto, desde la fecha del acta de recepción provisional de las obras y, en defecto de ésta, desde la fecha en que recayó la calificación provisional.

3. Mediante resolución de los Directores de los Servicios Provinciales, se regularizará la situación de los adquirentes, arrendatarios u ocupantes de estas viviendas.

Disposición adicional séptima. *Promotores sociales preferentes de vivienda protegida.*

1. El departamento competente en materia de vivienda podrá declarar promotores sociales preferentes de vivienda protegida a aquellos promotores, cooperativas de viviendas y empresas gestoras de cooperativas de viviendas que cumplan, al menos, las siguientes condiciones:

a) Haber impulsado en Aragón, directa o indirectamente y como mínimo, más de ochocientas viviendas protegidas en los doce últimos años. Reglamentariamente, con la finalidad de estimular la promoción de vivienda protegida en el medio rural, podrán establecerse umbrales mínimos específicos en función del número de viviendas o de promociones cuando todas se hayan impulsado en municipios de Aragón de población inferior a ocho mil habitantes.

b) No haber sido sancionados por la comisión de infracciones graves ni muy graves en materia de vivienda protegida, subvenciones públicas, Seguridad Social, trabajo o tributaria.

2. Reglamentariamente se establecerá el régimen jurídico de los promotores sociales preferentes de vivienda protegida, que incluirá, al menos, las siguientes cuestiones:

a) El procedimiento y las condiciones de declaración, que tendrá lugar previa convocatoria pública.

b) La duración de la declaración, que no podrá ser inferior a tres años siempre que se mantengan las condiciones exigibles.

c) Las obligaciones específicas de los promotores sociales preferentes, desde la perspectiva de la comunicación, la relación con sus clientes de vivienda protegida y, en su caso, la resolución de conflictos con estos.

d) La adjudicación por procedimiento restringido entre los promotores sociales preferentes para la promoción concertada de viviendas protegidas sobre suelos procedentes de los patrimonios públicos de suelo con calificación adecuada a tal fin. La convocatoria deberá motivarse por razones de interés público y para dar respuesta a necesidades de vivienda de colectivos específicos, que hayan de atenderse mediante tipologías adecuadas de vivienda protegida de escasa oferta en el ámbito de demanda en el que se ubiquen los terrenos.

3. La condición de promotor social preferente se acreditará mediante certificado expedido al efecto por el departamento competente en materia de vivienda, que indicará al menos el período de vigencia y las condiciones esenciales de la declaración.

Disposición adicional octava.

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 20.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en el caso de viviendas protegidas, la autorización administrativa necesaria para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable será la calificación definitiva emitida por el órgano administrativo competente.

2. Mientras no se regule por la Administración autonómica un sistema de control de la eficiencia energética de los edificios, en el caso de los de viviendas protegidas, la eficiencia energética quedará acreditada por el certificado emitido por la dirección facultativa de la obra.

Disposición adicional novena.

Los propietarios de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de planes de vivienda que no hubieran sido vendidas, podrán solicitar autorización para su arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas reglamentariamente para las viviendas protegidas en alquiler a 10 años. La venta, en su caso, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, estará sujeta a la preceptiva autorización administrativa.

Disposición adicional décima. *Reserva de viviendas para finalidades sociales.*

Mediante Resolución del Director General competente en materia de vivienda, la Administración podrá reservar viviendas, con finalidades sociales, de una promoción de viviendas de promoción pública. Esta reserva deberá ejercerse en el momento de pronunciarse sobre el derecho de opción de compra previsto en el artículo 28 de esta Ley.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio de los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.*

1. La adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón que corresponda a la Administración tendrá lugar conforme a lo establecido en esta Ley cuando no haya recaído la declaración inicial o calificación provisional de la actuación como protegida. No obstante, en tanto se aprueben las disposiciones de desarrollo convenientes, la Administración podrá optar entre aplicar el procedimiento de adjudicación directa de las viviendas protegidas conforme a lo que se establezca en la resolución administrativa que dé inicio al procedimiento de adjudicación o autorizar la adjudicación privada conforme a los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia, a través de los procedimientos, criterios objetivos de adjudicación y plazos que, sometidos a aprobación del Departamento competente en materia de vivienda, sean autorizados por éste.

2. La adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón construidas sobre terrenos que no procedan de patrimonios públicos de suelo y que cuenten con ayudas públicas para la urbanización reconocidas a la entrada en vigor de esta Ley se realizará por quien las haya promovido, conforme a lo establecido en la letra c) del apartado primero del artículo 19 de esta Ley.

3. La adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón que no corresponda a la Administración tendrá lugar conforme a lo establecido en esta Ley cuando no haya recaído la declaración inicial o calificación provisional de la actuación como protegida.

Disposición transitoria segunda. *Régimen aplicable a los procedimientos sancionadores.*

Esta Ley no será de aplicación a los procedimientos sancionadores en materia de vivienda que se hayan iniciado antes de su entrada en vigor, que se regirán por la normativa anterior.

Disposición transitoria tercera. *Reservas de terrenos para la construcción de viviendas de protección pública.*

1. La reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en suelo urbano o urbanizable, conforme a lo establecido en esta Ley, tendrá lugar necesariamente cuando se proceda a la revisión del planeamiento general vigente.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, los instrumentos de planeamiento general vigentes podrán también modificarse, cuando no resulte necesario conforme a la normativa urbanística proceder a su revisión, para adaptarlos al régimen de reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en suelo urbano o urbanizable establecido en esta Ley.

3. En tanto se proceda a la revisión o modificación del planeamiento general vigente, sin perjuicio de la aplicación de la normativa anterior a la entrada en vigor de esta Ley, cuando proceda, se aplicarán las siguientes reglas:

a) En el suelo urbano no consolidado no resultará de aplicación el régimen de reservas establecido en esta Ley.

b) En el suelo urbanizable cuyo planeamiento de desarrollo haya sido inicialmente aprobado a la entrada en vigor de esta Ley no resultará de aplicación el régimen de reservas en ella establecido.

c) En el suelo urbanizable cuyo planeamiento de desarrollo no haya sido inicialmente aprobado a la entrada en vigor de esta Ley, hasta tanto transcurran los plazos previstos para su ejecución, cuando existan, o cuando transcurran dichos plazos sin que la ejecución se haya llevado a efecto por causas imputables a la Administración, el porcentaje mínimo de reservas de terrenos al que se refiere el artículo quinto de esta Ley será del veinticinco por ciento en Huesca, Teruel y Zaragoza, y del veinte por ciento en los municipios de más de cinco mil habitantes.

d) En el suelo urbanizable cuyo planeamiento de desarrollo no haya sido inicialmente aprobado a la entrada en vigor de esta Ley, una vez transcurridos los plazos previstos para su ejecución, cuando existan, salvo que la ejecución no se haya llevado a efecto por causas imputables a la Administración, se aplicará el régimen de reservas de terrenos establecido en esta Ley.

4. Cuando de conformidad con esta disposición el planeamiento de desarrollo haya de establecer reservas, los umbrales demográficos se considerarán en el momento de su aprobación inicial.

Disposición transitoria cuarta. *Normativa autonómica vigente a la entrada en vigor de esta Ley y normativa estatal supletoria.*

1. Las normas reglamentarias autonómicas vigentes en las materias reguladas en esta Ley continuarán en vigor en la medida en que resulten compatibles con ella.

2. En lo no regulado por esta Ley, continuará siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que resulte compatible con la misma, la normativa estatal sobre viviendas protegidas.

Disposición transitoria quinta. *Limitaciones al poder de disposición y derechos de adquisición preferente respecto de viviendas protegidas existentes.*

Las viviendas protegidas de promoción privada existentes a la entrada en vigor de esta Ley no quedarán sujetas a los derechos de adquisición preferente en ella establecidos cuando hayan transcurrido quince años desde su declaración final o calificación definitiva.

Disposición transitoria sexta. *Régimen aplicable a los procedimientos de enajenación de suelo proveniente de patrimonios públicos de suelo.*

La enajenación de suelo proveniente de los patrimonios públicos de suelo tendrá lugar, en todo caso, conforme a lo establecido en esta Ley, salvo que, tratándose de procedimientos en competencia, a su entrada en vigor se haya iniciado ya el procedimiento de licitación.

Disposición transitoria séptima. *Régimen aplicable a la descalificación de viviendas protegidas existentes a la entrada en vigor de esta Ley.*

Las viviendas protegidas de promoción privada existentes a la entrada en vigor de esta Ley podrán ser descalificadas conforme a lo establecido en la misma una vez transcurrido el plazo de quince años desde su declaración final o calificación definitiva.

Disposición transitoria octava. *Registro administrativo de transmisiones de viviendas protegidas.*

1. El Gobierno creará y regulará el Registro administrativo al que se refiere el artículo 31 de esta Ley en el plazo de un año tras su entrada en vigor.

2. En tanto se cree dicho Registro no será preceptiva la inscripción de las transmisiones y comunicaciones a las que se refiere el Título Segundo de esta Ley.

Disposición transitoria novena. *Régimen transitorio de la autorización de mejoras.*

El régimen de autorización de mejoras establecido en esta Ley no será de aplicación a las actuaciones protegidas de vivienda que hayan obtenido la declaración inicial o calificación provisional a su entrada en vigor.

Disposición transitoria décima. *Régimen de uso y disposición de inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo que no queden sujetos a limitaciones de precio o renta.*

Lo establecido en el artículo 10.2.b) no será de aplicación cuando se acredite que los bienes a los que se refiere dicho precepto habían sido adquiridos a precio libre con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

Disposición transitoria undécima. *Condiciones para la suspensión de la aplicación de la reserva de vivienda protegida en los instrumentos de planeamiento municipal.*

1. En los municipios con población de derecho superior a tres mil habitantes se desplaza temporalmente lo dispuesto en el artículo 5.1.b) de esta ley, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, con las condiciones establecidas en la presente disposición transitoria.

2. Los planes urbanísticos municipales aprobados definitivamente después de la entrada en vigor de la presente disposición no estarán obligados a cumplir la reserva de vivienda protegida legalmente exigible, siempre que justifiquen suficientemente en la memoria la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el municipio superior al 15 por 100 de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y la desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas. El Consejo Provincial de Urbanismo, con carácter previo a la aprobación definitiva, elevará consulta a la Dirección General de Vivienda, que deberá emitir informe favorable en el plazo máximo de un mes, siendo el sentido de la consulta positivo a la suspensión de la reserva en caso de no emitirse en este plazo.

3. Los Ayuntamientos en los que existan planes urbanísticos municipales aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de la presente disposición, cuyo proyecto de reparcelación no haya sido aprobado definitivamente antes de dicha entrada en vigor, podrán solicitar la suspensión de la aplicación de la reserva de vivienda protegida conforme al procedimiento regulado en este apartado.

a) El Ayuntamiento interesado, de oficio o a instancia de parte y mediante acuerdo plenario, deberá solicitar la suspensión de la reserva para el término municipal ante el Consejo Provincial de Urbanismo aportando la justificación de la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por 100 de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y la existencia de desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

b) En el caso de que sea necesaria la adaptación de la ordenación urbanística vigente o la alteración de los parámetros relativos al aprovechamiento o edificabilidad determinados en el plan, se deberá tramitar por el Ayuntamiento la correspondiente modificación del planeamiento, que deberá aprobarse definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo, previa consulta a la Dirección General de Vivienda, emitida en el mismo término y condiciones establecidos en el apartado 2 de esta disposición, antes de la finalización de la prórroga establecida en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

c) Si no fuera necesaria la modificación del planeamiento, el Consejo Provincial de Urbanismo decidirá en el plazo máximo de dos meses sobre la suspensión o no de la reserva de la vivienda protegida, previa consulta a la Dirección General de Vivienda, emitida en el mismo término y condiciones establecidos en el apartado 2 de esta disposición. En caso de no adoptarse acuerdo por el Consejo Provincial de Urbanismo en dicho plazo, se entenderá favorable a la solicitud.

4. Una vez finalizado el plazo de la suspensión de la aplicación de la reserva establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se observarán las siguientes reglas:

a) Los planes y las modificaciones de los mismos que hayan sido aprobados definitivamente antes de dicha fecha no tendrán la obligación de adecuarse a la reserva de vivienda protegida, siempre que se cumplan los plazos máximos para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización establecidos en los mismos. En caso contrario, será de plena aplicación la reserva de vivienda protegida y el plan aprobado deberá adaptarse a la misma, incluso mediante la oportuna modificación si fuera necesario.

b) Los planes y las modificaciones de los mismos que no hayan sido aprobados definitivamente antes de dicha fecha deberán aplicar la reserva de vivienda protegida en todo caso.

c) En los supuestos de aprobación definitiva parcial del Plan, las áreas objeto de suspensión parcial que no hayan sido aprobadas definitivamente antes de dicha fecha, o que habiéndolo sido incumplan los plazos máximos para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización, deberán aplicar la reserva de vivienda protegida.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley y, en particular, los artículos 16 y 17 de la Ley 26/2001, de 28 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Queda autorizado el Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones exigidas para el desarrollo de esta Ley en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la misma.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

§ 3

Decreto-ley 1/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el Gobierno de Aragón

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 73, de 17 de abril de 2009
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOA-d-2009-90262

La situación de los mercados inmobiliarios y financieros ha variado radicalmente en los últimos meses quebrando abruptamente la escalada inflacionista de los precios del suelo y la vivienda de los últimos diez años. Así, de incrementos que superaban ampliamente el diez por ciento anual se ha pasado en la actualidad a decrementos en términos reales y monetarios. Asimismo, de un mercado inmobiliario extraordinariamente dinámico se ha pasado hoy a un mercado agarrotado, a un desencuentro muy acentuado entre demanda, oferta y financiación.

Aun cuando pudiera pensarse que situaciones como la actual resultan de la normal evolución de los ciclos económicos el problema al que se enfrentan los sectores inmobiliario y financiero parece ser hoy diferente. El normal funcionamiento de los mecanismos de mercado difícilmente resolverá por sí mismo, sin estímulos adicionales, el embolsamiento de oferta producto de la gran caída de la demanda en estos meses. Ello no debe suponer, sin embargo, que los poderes públicos deban sustituir al mercado. Ni puede ni debe ser así en el actual contexto europeo y constitucional.

Pero la situación actual sí requiere, en cambio, que los poderes públicos adopten medidas que, incidiendo en los aspectos más problemáticos determinantes de las disfunciones detectadas, estimulen la recuperación del mercado, corrijan los problemas advertidos y reubiquen al sector inmobiliario en una senda de crecimiento racional y sostenible que contribuya decisivamente a la recuperación económica en general y del empleo en particular.

En definitiva, en la especial situación actual confluyen una serie de problemas de gran repercusión en el desarrollo económico y social de la sociedad que precisan la adopción de inmediatas medidas que permitan contribuir a su solución, medidas que exigen ser adoptadas por norma con rango de ley. La concurrencia de todas estas circunstancias ponen de manifiesto la existencia de una situación de extraordinaria y urgente necesidad que justifican la aprobación de un decreto-ley.

Es por ello que mediante este decreto-ley se adoptan medidas para estimular la comercialización del parque de vivienda libre existente, para facilitar las transacciones. Se trata, por tanto, de ayudar al mercado, no de suplantarlo como mecanismo regulador de precio, oferta y demanda. El objetivo es resolver el apalancamiento financiero negativo del sector inmobiliario derivado de la existencia de importantes stocks de vivienda que no

encuentran comprador, ayudar a las familias atrapadas entre transacciones y facilitar el acceso al crédito de las familias mediante el aval del Gobierno para la adquisición de vivienda garantizada, libre o protegida. Es preciso igualmente fijar unos precios máximos de referencia razonables, realistas, sujetos al mercado, teniendo en cuenta la repercusión que soportan las diferentes promociones. Es necesario, por último, abrir una vía nueva para que quienes siendo potenciales adjudicatarios de vivienda protegida y disponiendo de recursos suficientes para hacer frente a la adquisición de una vivienda garantizada encuentren satisfacción a su necesidad de vivienda.

Para ello, este decreto-ley regula un plan especial de dinamización y garantía del sector de la vivienda, diferente aunque complementario de los planes estatal y aragonés de vivienda protegida y suelo, que gira en torno a la nueva vivienda garantizada, que podrá ser toda aquella vivienda libre o protegida que cumpla las condiciones de promoción, precio y transmisión para ella establecidas. Además, se incorporan al decreto-ley las medidas anticíclicas implementadas por el Estado, al permitir transitoriamente la calificación de viviendas iniciadas como libres como protegidas o la financiación de su transmisión como viviendas usadas hasta el 31 de diciembre de 2009.

Es indispensable la colaboración de todos los operadores para lograr la eficacia de este decreto-ley. La administración autonómica quiere colaborar con las entidades financieras, las empresas inmobiliarias y los agentes inmobiliarios para resolver eficazmente los problemas a los que se enfrenta el sector. Sobre tales bases, colaborando con las entidades financieras que se adhieran mediante convenio al sistema y con los restantes operadores del sector, prestará aval y aportará los recursos disponibles en las condiciones establecidas en relación con las transacciones de vivienda garantizada, libre o protegida, que se realicen durante su vigencia. En todo caso, la vigencia de este plan especial está limitada al transcurso de dos años o a la prestación de avales por la totalidad del importe autorizado. Para ello se establece que durante el año 2009 se podrán conceder avales hasta un importe máximo de noventa millones de euros, considerándose incrementado en dicha cuantía el límite establecido en el artículo 36 de la Ley 10/2008 de 29 de diciembre de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2009; sin perjuicio, lógicamente, de que durante la tramitación de las Leyes de Presupuestos para 2010 y 2011 resulte necesario establecer un incremento del límite de avales que permita continuar aplicando las medidas previstas en este decreto-ley.

Las medidas establecidas mediante este decreto-ley se amparan en las competencias que atribuyen a la Comunidad Autónoma los apartados décimo y trigésimo segundo del artículo 71 del Estatuto de Autonomía y se enmarcan en la actividad de fomento que, en ejercicio de dichas competencias, puede desarrollar de conformidad con el artículo 79 del mismo Estatuto.

En su virtud, en uso de la autorización contenida en el artículo 44 del Estatuto de Autonomía de Aragón, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 14 de abril de 2009,

DISPONGO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este decreto-ley tiene por objeto:

a) Regular el plan especial de dinamización del sector de la vivienda.

b) Autorizar al Gobierno de Aragón para la prestación de avales en los supuestos en él establecidos a favor de los adquirentes o inquilinos de las viviendas que se incluyan en el mismo.

c) Regular el régimen transitorio de calificación de determinadas viviendas libres como protegidas o autorizar ayudas a sus adquirentes como viviendas usadas a los efectos de los planes estatal y aragonés de vivienda.

Artículo 2. *Ámbito temporal de aplicación.*

Podrán declararse viviendas garantizadas o comprometer la prestación de avales conforme a este decreto-ley hasta que se produzca uno de los siguientes hechos:

a) El transcurso del plazo de dos años contados desde el día de entrada en vigor de este decreto-ley.
b) El agotamiento del importe máximo del aval autorizado mediante este decreto-ley. De esta circunstancia se dará publicidad cancelando el plan especial mediante orden conjunta de los departamentos competentes en materia de hacienda y vivienda.

CAPÍTULO II

Plan especial de dinamización y autorización de avales

Artículo 3. *Plan especial de dinamización del sector de la vivienda.*

El Plan especial de dinamización del sector de la vivienda podrá incluir todas las viviendas que sean declaradas como viviendas garantizadas.

Artículo 4. *Vivienda garantizada.*

1. Podrán declararse viviendas garantizadas, en las condiciones establecidas en este decreto-ley, las siguientes:

a) Viviendas libres cuyas obras se iniciaron en virtud de licencia de obras obtenida con posterioridad al 1 de enero de 2006 y antes de la entrada en vigor de este decreto-ley que en esta última fecha no hayan sido objeto de primera transmisión.
b) Viviendas libres que constituyan o hayan constituido residencia habitual de unidades familiares que adquirieron con posterioridad al 1 de enero de 2006 y antes de la entrada en vigor de este decreto-ley otra vivienda para trasladar directamente a la misma su residencia habitual siempre que el producto de la venta de la vivienda originaria haya de reinvertirse en la compra de la segunda.

2. Las viviendas protegidas de Aragón o viviendas acogidas a las ayudas para la adquisición de vivienda usada adquiridas durante la vigencia de este decreto-ley podrán declararse viviendas garantizadas a los solos efectos de lo establecido en el artículo 11 y en el apartado cuarto de artículo 16.
3. Las viviendas garantizadas deberán estar ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón y destinarse a domicilio habitual y permanente de sus adquirentes durante el periodo de garantía. Si se transmitiesen antes podrá revocarse la garantía prestada por la administración de la Comunidad Autónoma cuando, a su juicio, se alteren sustancialmente las condiciones de solvencia en las que fue otorgado.
4. La declaración de vivienda garantizada deberá constar expresamente en los instrumentos públicos que documenten la primera y ulteriores transmisiones y en su inscripción registral.

Artículo 5. *Régimen jurídico.*

1. El régimen jurídico de las viviendas garantizadas será el establecido en este decreto-ley y comportará:

a) La sujeción a los precios y rentas máximos establecidos de acuerdo con este decreto-ley durante el periodo de garantía.
b) La obtención de financiación por sus adquirentes o arrendatarios en el marco de los convenios celebrados por el Gobierno de Aragón y entidades financieras.

c) La prestación de aval por el Gobierno de Aragón, por plazo máximo de diez años desde la adquisición o primer contrato de arrendamiento y por importe no superior al diez por ciento del precio de compraventa.

d) La aplicación del régimen de declaración y de las condiciones técnicas establecidas de acuerdo con este decreto-ley.

2. La duración legal del periodo de garantía de las viviendas garantizadas, durante el cual estará vigente el aval y se aplicará a las viviendas el régimen establecido en este decreto-ley, será de diez años desde su declaración.

3. Las viviendas a las que se refiere el apartado segundo del artículo cuarto se regirán íntegramente por su normativa específica, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en el artículo 11 y en el apartado cuarto de artículo 16 de este decreto-ley.

Artículo 6. *Compatibilidad con planes de vivienda.*

Las viviendas de nueva construcción podrán considerarse viviendas usadas, a los efectos de obtención de las ayudas y subvenciones previstas en los planes de vivienda, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya transcurrido al menos un año entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de arrendamiento con opción de compra o compraventa.

b) Cuando, no existiendo opción de compra ni compraventa en el plazo señalado en la letra anterior, durante el mismo la vivienda haya sido ocupada en régimen de arrendamiento con promesa de venta otorgada por el titular de la vivienda a favor del inquilino. La promesa de venta se otorgará al menos durante el año siguiente al establecido en la letra anterior.

c) En los supuestos establecidos en el artículo 18 de este decreto-ley.

Artículo 7. *Tipologías.*

Las tipologías de las viviendas garantizadas serán las siguientes:

a) Venta.

b) Arrendamiento con promesa de venta.

Artículo 8. *Precios y rentas máximos.*

1. El precio máximo de las viviendas garantizadas será el resultante de aplicar las siguientes reglas:

a) Los precios máximos aplicables a la vivienda, que podrán incrementarse con el importe correspondiente a los anejos, serán los establecidos en la tabla recogida en el Anexo I de este decreto-ley en función de la superficie útil y ubicación de la vivienda.

b) Los anejos de las viviendas garantizadas, vinculados o no, estarán sujetos al régimen jurídico general y de precios previsto en relación con los anejos de las viviendas protegidas de Aragón. En particular, serán de aplicación las normas para la determinación de precios máximos de anejos establecidas en la normativa de vivienda protegida.

c) Para la determinación del precio máximo podrán computarse como máximo noventa metros cuadrados útiles destinados a vivienda y treinta y tres metros cuadrados útiles destinados a anejos vinculados, considerando para ello las superficies que consten en la inscripción registral o, en su caso, en la calificación definitiva, todo ello en la forma y con las excepciones establecidas en la normativa de vivienda protegida.

2. Las rentas máximas de las viviendas garantizadas serán las resultantes de aplicar sobre el precio máximo de venta un cuatro por ciento en la forma establecida en la normativa de vivienda protegida.

3. Los precios y rentas máximos de las viviendas protegidas declaradas garantizadas serán los que resulten de aplicación conforme a la normativa que las regula.

4. La infracción del régimen de precios y rentas máximos se sancionará en la forma establecida para las viviendas protegidas de Aragón en el título III de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Artículo 9. *Condiciones técnicas.*

1. Las viviendas garantizadas deberán cumplir la normativa de habitabilidad y la superficie mínima de vivienda exigible conforme a la normativa urbanística y de vivienda que resulte de aplicación.

2. El cumplimiento de condiciones técnicas se acreditará mediante copia cotejada de la cédula de habitabilidad, calificación definitiva o la licencia de primera ocupación.

Artículo 10. *Adquirentes o arrendatarios.*

1. Los adquirentes o arrendatarios con promesa de venta de viviendas garantizadas deberán estar inscritos o inscribirse en el registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón, pertenecer a unidades de convivencia cuyos ingresos anuales calculados conforme a la normativa de vivienda protegida no superen los máximos admisibles para acceder al registro de solicitantes y reunir las condiciones de solvencia que señalen los convenios a los que se refiere el artículo 13 de este decreto-ley.

2. Los adquirentes o arrendatarios con promesa de venta serán propuestos por el titular de la vivienda, acreditando fehacientemente su conformidad y aportando la documentación preceptiva y, en el caso de requerir el adquirente financiación con garantía hipotecaria y estar ya inscrito en el registro de solicitantes de vivienda protegida, oferta vinculante de entidad financiera que haya suscrito el convenio al que se refiere el artículo 13 de este decreto-ley. Cuando en la fecha de propuesta el adquirente o inquilino no estuviese inscrito en el registro de solicitantes no se exigirá dicha oferta vinculante hasta que le sea notificada la inscripción. La oferta vinculante tendrá una vigencia mínima de un mes.

3. No podrán acogerse a este decreto-ley compraventas o arrendamientos con promesa de venta a adquirentes o inquilinos que no cumplan lo establecido en este artículo.

Artículo 11. *Aval público.*

1. Se autoriza al Gobierno de Aragón la prestación de avales para la adquisición o arrendamiento con promesa de venta de viviendas garantizadas, incluidas en todo caso las viviendas a las que se refiere el apartado segundo del artículo 4 de este decreto-ley.

2. Los avales se prestarán, como garantía adicional del préstamo hipotecario, en la forma establecida en la legislación de hacienda y presupuestaria de la Comunidad Autónoma de Aragón, a iniciativa del Departamento competente en materia de vivienda.

3. Los avales se referirán únicamente al principal de la operación de que se trate y tendrán carácter civil o mercantil, según proceda.

4. El importe individual de cada aval no podrá superar el diez por ciento del precio de compraventa o promesa de venta de la vivienda, incluidos anejos vinculados. La prestación de aval en los supuestos de arrendamiento con promesa de venta se hará efectiva una vez se ejecute la promesa de venta.

5. El importe total de avales a prestar durante todo el periodo de vigencia de este decreto-ley no podrá superar los noventa millones de euros.

En el año 2009 se podrán conceder avales hasta un importe máximo de noventa millones de euros, considerándose incrementado en dicha cuantía el límite establecido en el artículo 36 de la Ley 10/2008, de 29 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2009.

6. El aval devengará a favor del Gobierno de Aragón una comisión del dos por ciento anual sobre el importe avalado, con un mínimo de veinticinco euros al mes, que se cargará prorrateada en las cuotas mensuales del préstamo hipotecario.

7. En caso de incumplimiento por el avalado del préstamo garantizado resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 1838 y siguientes del Código Civil.

8. No cabrá la ejecución parcial del aval.

Artículo 12. *Derecho de tanteo previo a la ejecución hipotecaria.*

1. Las viviendas garantizadas libres se considerarán protegidas a los efectos de los derechos de adquisición preferente establecidos en relación con las viviendas protegidas a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma mientras dure el periodo de garantía.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá ejercer los derechos de adquisición preferente, en la forma establecida en la normativa general de vivienda, antes de que se proceda a la ejecución de la hipoteca y desde que sea notificada tal circunstancia por parte de la entidad financiera beneficiaria de la garantía.

3. Del precio de la vivienda, que no superará el de la compraventa a la que se refirió el aval actualizado conforme al índice de precios al consumo, se entregará al propietario lo que reste una vez descontados los gastos en que por su causa hubiese incurrido la Administración de la Comunidad Autónoma y el importe correspondiente a la deuda pendiente determinada por la entidad financiera antes de instar la ejecución hipotecaria.

4. Antes de instar la ejecución de la hipoteca, la entidad financiera podrá ofrecer al titular de la vivienda la adquisición de la vivienda con compromiso recíproco de arrendamiento con opción de compra.

5. Si llegase a ejercerse el derecho de adquisición preferente por la Administración de la Comunidad Autónoma, como regla general tendrá lugar a favor de tercero en la forma establecida en la normativa de vivienda. Sólo excepcionalmente la adquirirá el Gobierno de Aragón, para sí o para sus entidades instrumentales.

6. La infracción del régimen de los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma producirá los efectos establecidos en el título II de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y se sancionará en la forma establecida para las viviendas protegidas de Aragón en el título III de la misma Ley.

Artículo 13. *Convenios con entidades financieras.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma promoverá la celebración de convenios con entidades financieras que deseen colaborar en la ejecución del plan especial regulado en este decreto-ley.

2. Los convenios tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Objeto y plazo de vigencia.

b) Condiciones de solvencia de adquirentes o inquilinos para acceder a la financiación.

c) Características y condiciones financieras de los préstamos convenidos.

d) Procedimiento de aprobación de las operaciones de préstamo por ambas partes concretando plazos máximos.

e) Contenido de las escrituras de préstamo.

f) Participación comprometida por cada entidad financiera y, en particular, condiciones de difusión y gestión del plan especial a través de su red de oficinas o, en su caso, de oficinas mixtas.

g) Gestión de ayudas financieras.

h) Régimen de ejecución de la garantía prestada por la Comunidad Autónoma. A tal fin se autoriza al Gobierno de Aragón a convenir la renuncia al beneficio de excusión y que el aval sea a primer requerimiento.

i) Acuerdos sobre seguimiento y coordinación de actuaciones.

Artículo 14. *Sistema de difusión de oferta de vivienda.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma creará un sistema de difusión de la oferta de vivienda, coordinado con el registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón, con la finalidad de facilitar el normal funcionamiento del mercado, estimular la oferta de vivienda garantizada y promover la transparencia en el sector inmobiliario.

2. El sistema de difusión de la oferta de vivienda podrá recibir las ofertas de vivienda que pudiera ser declarada garantizada, la canalizará hacia los solicitantes inscritos en el registro de vivienda protegida de Aragón que reúnan las condiciones mínimas de solvencia para acceder a ella y facilitará la comunicación entre demandantes y oferentes de vivienda.

3. Podrán solicitar la inclusión de viviendas susceptibles de ser calificadas como viviendas garantizadas en el sistema público de difusión de oferta de vivienda, independientemente de que se trate de vivienda nueva o usada, las siguientes personas o entidades:

a) Sus titulares.

b) Los agentes de intermediación en el sector inmobiliario que cuenten con habilitación suficiente para ello por parte del titular de la vivienda siempre que se comprometan fehacientemente a no obtener como contraprestación por su intervención profesional y por todos los conceptos una retribución superior al dos por ciento del precio efectivo de compraventa de la vivienda, que deberá abonar el vendedor.

Artículo 15. *Declaración.*

1. Las personas y entidades legitimadas podrán solicitar simultáneamente la declaración como vivienda garantizada y la resolución de autorización de la compraventa o arrendamiento con promesa de venta a la unidad de convivencia que se proponga. Deberán aportar la documentación acreditativa que se establezca mediante Orden conjunta de los Departamentos competentes en materia de vivienda y hacienda.

2. La declaración y autorización de venta o arrendamiento con promesa de venta, así como el acuerdo de prestación de aval y el reconocimiento del derecho a financiación concertada cuando proceda, serán objeto de resolución simultánea.

3. Para la declaración como garantizadas de las viviendas protegidas o que se acojan a las ayudas para adquisición de vivienda usada y el otorgamiento de aval se requerirá únicamente la solicitud, acompañada del contrato de compraventa y oferta vinculante de la correspondiente entidad financiera.

Artículo 16. *Préstamos convenidos y ayudas públicas.*

1. Los adquirentes de viviendas garantizadas podrán acogerse a préstamos convenidos en los términos que establezcan los convenios con las entidades financieras.

2. Los préstamos convenidos tendrán las características generales previstas en el artículo 12 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, con las siguientes especialidades:

a) El plazo de amortización no será superior a treinta y cinco años, salvo que medie acuerdo entre la entidad financiera y el prestatario.

b) El tipo de interés no será superior en ningún caso al vigente en cada momento para los préstamos convenidos estatales a los adquirientes de vivienda protegida de nueva construcción.

c) Los préstamos convenidos podrán concederse por importe equivalente al noventa por ciento del precio de venta efectivamente pactado, dentro de los límites establecidos en este decreto-ley.

d) La entidad financiera y el prestatario podrán acordar periodos de carencia para la amortización del capital prestado no inferiores a un año ni superiores a tres.

e) El cumplimiento de las condiciones de solvencia y de los restantes requisitos establecidos en los convenios con las entidades financieras será necesario para la obtención del préstamo convenido, previa verificación por parte de la entidad financiera concedente.

3. El Gobierno de Aragón subsidiará los préstamos convenidos a adquirientes o inquilinos con promesa de venta de vivienda garantizada que no haya sido calificada como protegida ni se acoja a las ayudas de vivienda usada, siempre que sus ingresos familiares no superen los límites que se establecen, conforme a las siguientes cuantías anuales por cada diez mil euros de préstamo convenido:

Ingresos de los adquirentes	Cupo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
>3,5 y ≤4,5 IPREM	1000	0,00	10,00	20,00	20,00	20,00	20,00	10,00
>2,5y <3,5 IPREM	500	20,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	20,00
≤2,5 IPREM	500	60,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	60,00

4. El Gobierno de Aragón subsidiará los préstamos convenidos a adquirientes de vivienda garantizada acogida a las ayudas de vivienda usada siempre que los préstamos convenidos no puedan ser objeto de la subsidiación establecida en la normativa estatal por superarse el precio máximo correspondiente a las viviendas de régimen general. La subsidiación será la prevista en el apartado anterior.

CAPÍTULO III

Calificación de viviendas libres como protegidas y ayudas a su adquisición como viviendas usadas

Artículo 17. *Calificación de viviendas libres como protegidas.*

1. Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido una licencia de obras antes del 1 de septiembre de 2008 podrán solicitar, hasta el 31 de diciembre de 2009, su calificación como viviendas protegidas, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes, plazos mínimos de protección y cumplimiento del código técnico de la edificación en cuanto resulte exigible.

2. La calificación podrá otorgarse para viviendas individuales o para la promoción completa y comportará la sujeción de la vivienda al régimen jurídico de la tipología de vivienda protegida que conste en la calificación en las materias establecidas en el apartado anterior.

3. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá autorizar la calificación provisional de estas viviendas o promociones, aunque no se acredite el cumplimiento del límite de repercusión del suelo y urbanización sobre la vivienda protegida de que se trate, previa justificación de las garantías económicas que aseguren el cumplimiento de la limitación de precios de las viviendas protegidas. Esta autorización sólo será posible en el caso de que el promotor haya adquirido el suelo con anterioridad al 1 de septiembre de 2008.

Artículo 18. *Ayudas a adquisición de viviendas usada.*

1. Hasta el 31 de diciembre de 2009 no será aplicable el periodo mínimo de un año a partir de la licencia de primera ocupación, certificado final de obras o cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre cuando se cumplan las condiciones previstas en la letra c) del apartado segundo de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

2. Estas viviendas podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de una vivienda usada que corresponda en la fecha del contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 por ciento de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio a hacer efectivo en el momento de la compra de la vivienda.

Artículo 19. *Prórroga.*

El límite de 31 de diciembre de 2009 al que se refieren los dos artículos anteriores se entenderá prorrogado automáticamente en el caso y en los términos que pudiera acordar el Consejo de Ministros de conformidad con lo dispuesto en el apartado segundo de la disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este decreto-ley.

Disposición final primera. *Facultad de desarrollo.*

Quedan autorizados los titulares de los Departamentos competentes en materia de hacienda y vivienda para dictar las disposiciones de desarrollo de este decreto-ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

1. Este decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, sólo podrá solicitarse la declaración de viviendas garantizadas una vez publicada la Orden a la que se refiere el apartado primero del artículo 15 de este decreto-ley.

ANEXO

Tabla de precios máximos de las viviendas garantizadas prevista en el artículo 8.1.a)

Sup Viv (2)	APMS A (1)	€/m2u	APMS B (1)	€/m2u	APMS C (1)	€/m2u	Resto	€/m2u
90	225.000,00	2.500,00	196.473,60	2.183,04	159.634,80	1.773,72	122.796,00	1.364,40
89	223.612,50	2.512,50	195.262,01	2.193,96	158.650,39	1.782,59	122.038,76	1.371,22
88	222.205,50	2.525,06	194.033,40	2.204,92	157.652,14	1.791,50	121.270,87	1.378,08
87	220.778,84	2.537,69	192.787,62	2.215,95	156.639,94	1.800,46	120.492,26	1.384,97
86	219.332,36	2.550,38	191.524,52	2.227,03	155.613,68	1.809,46	119.702,83	1.391,89
85	217.865,89	2.563,13	190.243,98	2.238,16	154.573,24	1.818,51	118.902,49	1.398,85
84	216.379,28	2.575,94	188.945,85	2.249,36	153.518,50	1.827,60	118.091,15	1.405,85
83	214.872,35	2.588,82	187.629,97	2.260,60	152.449,35	1.836,74	117.268,73	1.412,88
82	213.344,94	2.601,77	186.296,22	2.271,91	151.365,68	1.845,92	116.435,14	1.419,94
81	211.796,89	2.614,78	184.944,44	2.283,26	150.267,35	1.855,15	115.590,27	1.427,04
80	210.228,03	2.627,85	183.574,48	2.294,68	149.154,26	1.864,43	114.734,05	1.434,18
79	208.638,18	2.640,99	182.186,19	2.306,15	148.026,28	1.873,75	113.866,37	1.441,35
78	207.027,17	2.654,19	180.779,44	2.317,69	146.883,30	1.883,12	112.987,15	1.448,55
77	205.394,84	2.667,47	179.354,06	2.329,27	145.725,18	1.892,53	112.096,29	1.455,80
76	203.741,02	2.680,80	177.909,91	2.340,92	144.551,81	1.902,00	111.193,70	1.463,07
75	202.065,51	2.694,21	176.446,84	2.352,62	143.363,06	1.911,51	110.279,27	1.470,39
74	200.368,16	2.707,68	174.964,69	2.364,39	142.158,81	1.921,06	109.352,93	1.477,74
73	198.648,79	2.721,22	173.463,30	2.376,21	140.938,93	1.930,67	108.414,56	1.485,13
72	196.907,21	2.734,82	171.942,53	2.388,09	139.703,30	1.940,32	107.464,08	1.492,56
71	195.143,25	2.748,50	170.402,21	2.400,03	138.451,79	1.950,03	106.501,38	1.500,02
70	193.356,73	2.762,24	168.842,19	2.412,03	137.184,28	1.959,78	105.526,37	1.507,52
69	191.547,46	2.776,05	167.262,31	2.424,09	135.900,62	1.969,57	104.538,94	1.515,06
68	189.715,27	2.789,93	165.662,41	2.436,21	134.600,70	1.979,42	103.539,00	1.522,63
67	187.859,96	2.803,88	164.042,33	2.448,39	133.284,39	1.989,32	102.526,45	1.530,25
66	185.981,36	2.817,90	162.401,90	2.460,63	131.951,55	1.999,27	101.501,19	1.537,90
65	184.079,28	2.831,99	160.740,97	2.472,94	130.602,04	2.009,26	100.463,11	1.545,59
64	182.153,53	2.846,15	159.059,38	2.485,30	129.235,74	2.019,31	99.412,11	1.553,31
63	180.203,92	2.860,38	157.356,94	2.497,73	127.852,52	2.029,41	98.348,09	1.561,08
62	178.230,25	2.874,68	155.633,51	2.510,22	126.452,23	2.039,55	97.270,94	1.568,89
61	176.232,35	2.889,05	153.888,91	2.522,77	125.034,74	2.049,75	96.180,57	1.576,73
60	174.210,01	2.903,50	152.122,97	2.535,38	123.599,91	2.060,00	95.076,86	1.584,61
59	172.163,04	2.918,02	150.335,53	2.548,06	122.147,61	2.070,30	93.959,70	1.592,54
58	170.091,25	2.932,61	148.526,40	2.560,80	120.677,70	2.080,65	92.829,00	1.600,50
57	167.994,44	2.947,27	146.695,43	2.573,60	119.190,04	2.091,05	91.684,64	1.608,50
56	165.872,40	2.962,01	144.842,44	2.586,47	117.684,48	2.101,51	90.526,52	1.616,55
55	163.724,95	2.976,82	142.967,24	2.599,40	116.160,89	2.112,02	89.354,53	1.624,63
54	161.551,87	2.991,70	141.069,68	2.612,40	114.619,11	2.122,58	88.168,55	1.632,75
53	159.352,97	3.006,66	139.149,56	2.625,46	113.059,02	2.133,19	86.968,48	1.640,91
52	157.128,04	3.021,69	137.206,72	2.638,59	111.480,46	2.143,86	85.754,20	1.649,12
51	154.876,88	3.036,80	135.240,97	2.651,78	109.883,29	2.154,57	84.525,61	1.657,36
50	152.599,28	3.051,99	133.252,13	2.665,04	108.267,36	2.165,35	83.282,58	1.665,65
49	150.295,03	3.067,25	131.240,03	2.678,37	106.632,52	2.176,17	82.025,02	1.673,98
48	147.963,92	3.082,58	129.204,47	2.691,76	104.978,63	2.187,05	80.752,79	1.682,35
47	145.605,75	3.097,99	127.145,27	2.705,22	103.305,53	2.197,99	79.465,79	1.690,76
46	143.220,29	3.113,48	125.062,25	2.718,74	101.613,08	2.208,98	78.163,91	1.699,22
45	140.807,34	3.129,05	122.955,22	2.732,34	99.901,12	2.220,02	76.847,02	1.707,71
44	138.366,68	3.144,70	120.824,00	2.746,00	98.169,50	2.231,13	75.515,00	1.716,25
43	135.898,09	3.160,42	118.668,39	2.759,73	96.418,07	2.242,28	74.167,74	1.724,83
42	133.401,36	3.176,22	116.488,20	2.773,53	94.646,67	2.253,49	72.805,13	1.733,46
41	130.876,26	3.192,10	114.283,25	2.787,40	92.855,14	2.264,76	71.427,03	1.742,12
40	128.322,58	3.208,06	112.053,33	2.801,33	91.043,33	2.276,08	70.033,33	1.750,83
39	125.740,09	3.224,10	109.798,26	2.815,34	89.211,08	2.287,46	68.623,91	1.759,59

Sup Viv (2)	APMS A (1)	€/m2u	APMS B (1)	€/m2u	APMS C (1)	€/m2u	Resto	€/m2u
38	123.128,56	3.240,23	107.517,83	2.829,42	87.358,24	2.298,90	67.198,65	1.768,39
37	120.487,78	3.256,43	105.211,86	2.843,56	85.484,63	2.310,40	65.757,41	1.777,23

(1) Los precios «APMS A», «APMS B» y «APMS C» se aplicarán a viviendas sitas en las áreas de precio máximo singular declaradas conforme a la normativa de vivienda protegida. A las restantes viviendas se aplicarán los precios «Resto».

(2) Los restos se valorarán aplicando el precio por metro cuadrado que corresponda en función del tipo de municipio y superficie de la vivienda.

§ 4

Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 243, de 18 de diciembre de 2015
Última modificación: 14 de febrero de 2019
Referencia: BOA-d-2015-90619

La delicada situación de emergencia social que atraviesa una parte importante de la sociedad aragonesa ha derivado en la consecuente disminución de los ingresos de las familias, impidiendo la satisfacción de las necesidades de vivienda o generando dificultades para afrontar otros gastos necesarios lo que ha conducido a estas personas a una situación de precariedad e imposibilidad de vivir con dignidad y una mínima calidad de vida.

Esta situación, reflejo de la del resto de España, a pesar de las medidas adoptadas que promovían la vivienda protegida en el marco de la legislación de vivienda, tanto en régimen de alquiler como de venta, ha provocado la llamada situación de emergencia habitacional por la que muchas personas y familias que disfrutaban de una vivienda han dejado de tenerla, existiendo un problema no sólo desde la perspectiva del acceso sino muy especialmente, por su impacto social, en lo que respecta al mantenimiento de la vivienda que se venía disfrutando por distintos títulos y, uniéndose, a una situación de vulnerabilidad o exclusión social.

En Aragón, de conformidad con los datos del segundo trimestre del 2015 del Instituto Aragonés de Estadística, se cifra en 31.700 hogares tienen a todos sus miembros en paro y 13.420 de estos hogares no perciben ingreso alguno. En cuanto a las ayudas económicas de carácter social, se indica que durante el 2014, que se concedieron 4.063 ayudas de integración familiar y 7.717 ayudas correspondientes al Ingreso Aragonés de Inserción. Por último, en cuanto al ámbito de la vivienda, en Aragón durante el segundo trimestre del 2015 se iniciaron 331 ejecuciones hipotecarias en relación con viviendas nuevas (42) y usadas (289) y, a ello, se unen las dificultades para afrontar el pago de los alquileres que ha generado un aumento significativo del porcentaje de desahucios en arrendamientos de viviendas.

Al mismo tiempo, resulta alarmante el crecimiento de la pobreza energética, entendida como la dificultad de las familias para afrontar las facturas de los suministros básicos de electricidad, gas y agua, junto a las implicaciones sanitarias, sociales y ambientales que tiene. Según el Estudio «Alcance de la Pobreza energética en la Comunidad Autónoma de Aragón» de 2014, promovido por el Gobierno de Aragón, de un tiempo a esta parte han aumentado de forma exponencial los hogares incapaces de pagar una cantidad de servicios de la energía suficiente para satisfacer sus necesidades domésticas, que durante el año 2014 sería de unos 1.300 hogares y los que se ven obligados a destinar una parte excesiva

de sus ingresos a pagar la factura energética de la vivienda. Este dato situaría aproximadamente 6.000 hogares aragoneses en situación de vulnerabilidad energética.

La falta de satisfacción de todas estas necesidades básicas contradice lo previsto en las diferentes normas internacionales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que en su artículo 25 reconoce a toda persona el derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios, y, en los mismos términos, el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).

La regulación que introdujo el Real Decreto-ley 9/2015, de 10 de julio, de medidas urgentes para reducir la carga tributaria soportada por los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras medidas de carácter económico en su artículo 4, referido a ayudas y prestaciones públicas inembargables de manera parcial. Resulta insuficiente esta medida considerando más acorde dada la situación de precariedad proceder a declarar su naturaleza inembargable de manera completa. Y ello precisamente para que cumplan la finalidad a la que se destinan que es cubrir las necesidades básicas.

Esta situación de necesidad urgente y extraordinaria exige una inmediata respuesta de los poderes públicos para hacer efectivos dichos derechos proclamados, asimismo, por la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía de Aragón.

La carta magna reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada y encomienda a los poderes públicos la provisión de las condiciones para lograr la efectividad del mismo y, asimismo, del aseguramiento de la protección social, económica y jurídica de la familia, el mantenimiento de un régimen público de Seguridad Social para todos los ciudadanos, que garantice la asistencia y prestaciones sociales suficientes ante situaciones de necesidad, especialmente en caso de desempleo y la ejecución de políticas sociales de atención a las personas con discapacidad y a las personas mayores.

Por su parte, el Estatuto de Autonomía de Aragón enumera los derechos de las personas entre los que se encuentran el que todas las personas tienen a vivir con dignidad, así como a las prestaciones sociales destinadas a su bienestar, y a los servicios de apoyo a las responsabilidades familiares para conciliar la vida laboral y familiar, en las condiciones establecidas por las leyes, y asimismo atribuye el aseguramiento de los mismos a los poderes públicos aragoneses.

Por último, en el marco de la legislación aragonesa, dichos derechos son reconocidos por diferentes normas que regulan el régimen de vivienda o de los servicios sociales. En particular, la Ley 5/2009, de 30 de junio, de Servicios Sociales de Aragón, declara que una de las finalidades del sistema de servicios sociales es proporcionar una adecuada cobertura de las necesidades personales básicas y de las necesidades sociales, para promover la autonomía y el bienestar de las personas y asegurar su derecho a vivir dignamente durante todas las etapas de su vida y que estos servicios estarán especialmente dirigidos a favorecer el desarrollo integral, la autonomía, la igualdad de oportunidades y la integración plena de las personas mediante la detección de sus necesidades personales básicas y sus necesidades sociales, la prevención de las situaciones de riesgo, la eliminación o tratamiento de las situaciones de vulnerabilidad, desprotección, desamparo, dependencia o exclusión y la compensación de los déficits de apoyo social. En este sentido, el Catálogo de Servicios Sociales aprobado por Decreto 143/2011 de 14 de junio establece las prestaciones a las que la ciudadanía va a tener derecho, derecho subjetivo que será exigible ante las Administraciones.

Las previsiones contenidas en este Decreto-Ley pretenden abordar de manera inmediata la situación vulnerabilidad de los ciudadanos en el entorno de las circunstancias económicas difíciles cuyos efectos más profundos se trasladan con más intensidad a las familias y ciudadanos en grave riesgo de exclusión social, produciendo una fractura de la sociedad que se debe evitar a toda cosa.

La urgente y extraordinaria necesidad viene justificada por la contribución a la reducción de las consecuencias de la crisis económica en los ciudadanos aragoneses más vulnerables.

En primer lugar, en el Capítulo I, se establecen disposiciones relacionadas con prestaciones económicas del sistema de servicios sociales.

La labor de las Administraciones Públicas, cubriendo necesidades esenciales de los ciudadanos como las descritas mediante la aportación directa y finalista de fondos públicos, debe garantizar el destino y la finalidad de los mismos. El actual carácter embargable de las prestaciones económicas de carácter social desvirtúa por completo su carácter finalista y puede resultar que el esfuerzo presupuestario y financiero público de carácter netamente social termine cubriendo finalidades distintas que no son objeto de atención por las citadas ayudas.

De otro lado, se avanza hacia un sistema en el que, a aquellas prestaciones económicas que tengan un carácter de esencial, se configuren como auténticos derechos subjetivos de todos los ciudadanos, exigibles ante los poderes y administraciones públicas y, en su caso, ante los órganos jurisdiccionales, como garantía máxima de su reconocimiento, respeto y protección.

Asimismo, esta norma pretende declarar la naturaleza no subvencional de las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales por cuanto hay que entenderlas como prestaciones que cuentan con un régimen jurídico propio definidas por su carácter finalista, requisitos y condiciones de reconocimiento.

Por último, se ha considerado necesario y justificado el declarar la preferencia en la tramitación de los expedientes relativos a ayudas y prestaciones de carácter social por parte de las unidades administrativas correspondientes debiendo adoptándose las medidas que se precisen para reducir los trámites y las cargas administrativas.

El Capítulo II establece medidas en materia de pobreza energética.

Estas medidas están dirigidas a garantizar el acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad por parte de aquellas personas y unidades familiares en situación de riesgo de urgencia social, mientras dure dicha situación, entendida como aquella situación en la que se encuentran las personas que puedan resultar beneficiarias de las ayudas de urgencia que se prevén en esta norma.

Para estos casos de impago por falta de recursos económicos, las Administraciones Públicas podrán firmar los acuerdos o convenios necesarios con los suministradores y prestadores de servicios de agua potable, de gas y electricidad para garantizar la continuidad o reestablecimiento de los servicios a través del establecimiento de protocolos de actuación con los Centros de Servicios Sociales de las entidades locales y fomentando las ayudas con tal finalidad.

El Capítulo III establece medidas en materia de vivienda.

Las medidas que se contienen en esta norma tienen como único objetivo contrarrestar la situación de emergencia habitacional siendo el presupuesto de hecho habilitante de extraordinaria y urgente necesidad que requiere la presente norma.

En primer lugar, se garantiza el derecho a la vivienda a través de una intervención administrativa en procesos de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de la renta.

La segunda medida implica a las entidades financieras y a sus sociedades de gestión inmobiliaria, así como a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA. Se regula aquí la colaboración entre la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y estas entidades, así como se concreta, parcialmente, en qué consiste la función social de las viviendas que son propiedad de estas entidades. Todo ello con la mirada puesta en las soluciones habitacionales.

En tercer lugar, se suspenden los lanzamientos derivados de procesos de ejecución hipotecaria. Se pretende con esta medida que las personas y familias puedan seguir residiendo en sus hogares, sin que se les desarraigue, mientras se promueven otras medidas de carácter económico que combatan la crisis y que permitan a estas personas y familias renegociar sus deudas hipotecarias.

Instrumentalmente, en cuarto lugar, se garantiza que la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón tenga conocimiento de las demandas que se admitan a trámite en relación con los desahucios de arrendamientos. De este modo podrán articularse de inmediato medidas administrativas que faciliten el realojo de las personas y familias cuyo desahucio sea inevitable.

La creación del Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón, quinta de las medidas, al igual que la anterior se dirige a articular las medidas precisas para hacer efectivo el derecho de acceso a la vivienda en situaciones de vulnerabilidad. Conocer las viviendas en manos

del sector financiero o sus entidades dependientes que están desocupadas es el fundamental para poder articular mecanismos que promuevan o impongan su ocupación aprovechando al máximo el parque residencial aragonés.

La creación del Fondo Social de Vivienda de Aragón, en sexto lugar, en conexión con todo lo anterior es una medida fundamental para estructurar la oferta de vivienda social existente en Aragón que permita a la Administración de la Comunidad Autónoma, como poder público competente en el conjunto del territorio aragonés, atender las situaciones de vulnerabilidad social aprovechando al máximo los recursos de los sectores público y privado en materia de vivienda, coordinando los esfuerzos de todas las Administraciones Públicas.

Por último, la presente norma contiene cinco disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias y tres finales.

El presente Decreto-Ley se dicta en ejecución de las competencias exclusivas previstas en los artículos 71.2.ª, 71.3.ª, 71.10.ª, 71.34.ª y 79.1 del Estatuto de Autonomía de Aragón reformado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, atribuidas a la Comunidad Autónoma y de conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón.

La presente norma ha sido sometida a informe de la Dirección General de Servicios Jurídicos del Gobierno de Aragón.

Por todo ello, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 44 del Estatuto de Autonomía de Aragón, a propuesta del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y de la Consejera de Ciudadanía y Derechos Sociales, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 15 de diciembre de 2015,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Medidas relacionadas con las prestaciones económicas de carácter social

Artículo 1. *Inembargabilidad de las prestaciones económicas de carácter social.*

(Anulado).

Artículo 2. *Ayudas de apoyo a la integración familiar.*

1. Las ayudas de apoyo a la Integración familiar son prestaciones económicas del sistema de servicios sociales de carácter esencial, que tienen por objeto el mantenimiento de la unidad familiar con menores a su cargo, evitando el internamiento de éstos en centros especializados o la adopción de medidas externas de protección, como un derecho subjetivo de los ciudadanos garantizado y exigible.

2. La prestación económica de apoyo a la integración familiar, cuya cuantía y demás requisitos se determinará reglamentariamente, se dirige a la falta o inadecuada asistencia material al menor en aquellas situaciones en que éste puede verse privado, sin que llegue a producirse la situación de desamparo, por falta de recursos económicos de la unidad familiar.

3. Podrán ser beneficiarios de las prestaciones económicas de apoyo a la integración familiar las personas físicas, mayores de edad o menores emancipados que constituyan un hogar independiente, se encuentren empadronados en un municipio de Aragón con residencia efectiva y no superen los ingresos anuales determinados reglamentariamente.

Artículo 3. *Ayudas de urgencia.*

1. Las ayudas de urgencia son prestaciones económicas del sistema de servicios sociales que tienen por objeto resolver situaciones de emergencia que afecten a familias a las que sobrevengan situaciones de necesidad o falta continuada de recursos.

2. La prestación económica para ayudas de urgencia, cuya cuantía y demás condiciones se determinará reglamentariamente, va destinada a la cobertura de cualquiera de las siguientes necesidades básicas de subsistencia:

Imposibilidad de continuar en el uso y disfrute de la vivienda habitual.

Carencia de medios económicos para conservar las condiciones de habitabilidad o adquirir el equipamiento básico de la vivienda habitual.

Alimentación.

Cuidados personales esenciales, prioritariamente vestido e higiene.

Alojamiento temporal en casos de urgencia social.

Situaciones de emergencia que ponen en peligro la convivencia en el núcleo familiar, riesgo de exclusión social del núcleo familiar o alguno de sus miembros, que no estén contempladas en este artículo ni por otras prestaciones del sistema público de servicios sociales.

3. Podrán ser beneficiarios de las prestaciones económicas para situaciones de urgencia las personas físicas, mayores de edad o menores emancipados que constituyan un hogar independiente, se encuentren empadronados en un municipio de Aragón con residencia efectiva y no superen los ingresos anuales determinados reglamentariamente.

4. La gestión de las ayudas de urgencia corresponde a las entidades locales, comarcas y municipios de más de veinte mil habitantes, en los términos que se determinen en la legislación de Servicios Sociales de Aragón. Corresponde asimismo a las entidades locales no comarcalizadas de la Mancomunidad Central de Zaragoza a través de los ejes que la constituyen.

Artículo 4. *Prórrogas del Ingreso Aragonés de Inserción.*

Los perceptores del Ingreso Aragonés de Inserción que al alcanzar la edad fijada para el reconocimiento de la pensión no contributiva de jubilación, no cumplieran los requisitos para su reconocimiento, podrán seguir percibiendo el Ingreso Aragonés de Inserción en concepto de prórroga de la prestación reconocida.

Artículo 5. *Naturaleza de las prestaciones económicas de carácter social del sistema público de servicios sociales.*

1. Las prestaciones económicas del sistema público de servicios sociales son aportaciones dinerarias con un régimen jurídico propio, definidas por su carácter finalista, requisitos y condiciones de reconocimiento careciendo de la consideración de subvenciones públicas.

2. La misma naturaleza tendrán las prestaciones económicas de carácter social incluidas en el Catálogo de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de Aragón y en los de las entidades locales.

Artículo 6. *Preferencia en la tramitación de las prestaciones económicas de carácter social del sistema público de servicios sociales.*

Se dará preferencia en la tramitación a los expedientes relativos a las prestaciones económicas del sistema de servicios sociales por parte de las unidades administrativas correspondientes adoptándose las medidas necesarias para la reducción de trámites y cargas administrativas.

CAPÍTULO II

Medidas en materia de pobreza energética

Artículo 7. *Medidas para evitar la pobreza energética.*

1. Las Administraciones Públicas adoptarán medidas para hacer efectivo el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas natural y de electricidad a las personas y unidades familiares en situación de emergencia, mientras dure dicha situación. El derecho de acceso se garantiza si la vivienda dispone de instalaciones con capacidad de suministro.

2. Las administraciones públicas establecerán los acuerdos o convenios necesarios con los suministradores de agua potable, de gas y de electricidad para evitar los cortes de suministro, en los casos de impago por falta de recursos económicos de personas o

unidades familiares en situación de urgencia social, fomentando la concesión de ayudas o la aplicación de descuentos en el coste de los consumos mínimos.

3. Cuando los profesionales de los Centros de Servicios Sociales detecten un caso de persona o unidad familiar en que se haya procedido o pueda producirse la suspensión del suministro correspondiente a su vivienda habitual como consecuencia del impago de la factura, realizarán una valoración técnica de su situación para determinar si se encuentra en una situación de riesgo de urgencia social y puede ser beneficiaria de una prestación económica destinada a la satisfacción de la deuda y se pondrá en conocimiento del suministrador a los efectos de posibilidad la continuidad o reestablecimiento del servicio en los términos que se establezcan en el acuerdo o convenio.

4. El suministrador de los servicios básicos de agua potable, gas y de electricidad informará a los usuarios, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de las previsiones relativas a la pobreza energética establecidas en este Decreto-Ley.

5. Se considerará que están en una situación de riesgo de emergencia las personas o unidades familiares que acrediten el cumplimiento de los requisitos que se exigen para ser beneficiario de las prestaciones económicas de Ayudas de urgencia.

CAPÍTULO III

Medidas en materia de vivienda

Artículo 8. *Garantía del derecho a la vivienda digna.*

1. Los poderes públicos de Aragón deberán proveer de una alternativa habitacional a toda persona o unidad de convivencia de buena fe en situación de vulnerabilidad que se vea privada de su vivienda habitual, como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria, o de desahucio por falta de pago de la renta.

2. La garantía prevista en el apartado anterior podrá extenderse también, fuera de los supuestos anteriores, a otras personas o unidades de convivencia de buena fe que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad social o emergencia.

Artículo 9. *Suspensión de los lanzamientos en situación de especial vulnerabilidad.*

1. Hasta que se ofrezca una alternativa habitacional por parte de la administración, quedarán en suspenso los lanzamientos en los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria cuando la vivienda habitual de persona o unidad de convivencia de buena fe que se encuentren en supuestos de especial vulnerabilidad se adjudique al acreedor o a un tercero por él propuesto.

2. La situación de especial vulnerabilidad se regulará mediante Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda y deberá estar fundada en circunstancias tales como la edad, miembros de la unidad de convivencia, discapacidad, dependencia o enfermedad, exclusión social, víctimas de violencias machistas o circunstancias que afecten a los derechos humanos, económicas, situaciones de desempleo, así como otras de naturaleza análoga. Comprenderá, como mínimo, los supuestos establecidos en el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

3. La situación de especial vulnerabilidad se acreditará mediante informe de la administración competente en materia de servicios sociales en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Téngase en cuenta que se declara que este precepto no es inconstitucional, interpretado en el sentido expuesto en el fundamento jurídico 4, por Sentencia del TC 5/2019, de 17 de enero. Ref. BOE-A-2019-2031

Artículo 10. *Comunicación con órganos judiciales.*

1. Con la finalidad de proporcionar una alternativa habitacional a las personas o unidades de convivencia que puedan verse afectadas por un desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, el órgano judicial que conozca del asunto remitirá mediante procedimientos preferentemente telemáticos al órgano autonómico competente en materia de servicios sociales comunicación de la demanda de desahucio de arrendamiento y las de ejecución hipotecaria admitidas a trámite, indicando además, si le consta, la identidad del demandado y de las personas que habitan habitualmente en la vivienda.

2. Los órganos judiciales solicitarán el consentimiento de las personas afectadas cuando sea preciso para la cesión de los datos señalados en el apartado anterior.

3. Excepcionalmente y para evitar su desahucio de la vivienda habitual, la administración autonómica podrá hacerse cargo del pago de la renta arrendaticia que deban abonar personas o unidades de convivencia de buena fe que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad o emergencia. Reglamentariamente se regularán las condiciones y procedimientos para hacer efectivo este derecho, así como, el plazo temporal máximo de duración del pago de la renta por parte de la administración autonómica.

Artículo 11. *Colaboración con entidades financieras.*

1. El Gobierno de Aragón podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., y las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario para incrementar una oferta de alternativas habitacionales que permita dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad. Estos convenios podrán tener por objeto la cesión de uso de viviendas desocupadas por parte de sus titulares.

2. En los convenios de colaboración se concretarán la modalidad o modalidades de gestión de las viviendas cedidas. La gestión podrá realizarse directamente por parte del propio cedente, a través de entidades privadas sin ánimo de lucro o por la administración pública o sus entidades instrumentales.

3. Los convenios de colaboración podrán incluir otras prestaciones, incluso de naturaleza económica o financiera, dirigidas a incrementar la oferta de alternativas habitacionales, o el acceso a las mismas, a cargo de las entidades privadas que los suscriban. Dichas prestaciones quedarán sujetas, en su caso, a lo establecido en la normativa de contratación o de subvenciones del sector público.

Artículo 12. *Cesión y uso de viviendas desocupadas.*

1. Las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA, deberán poner a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón las viviendas, situadas en el territorio de Aragón, que sean de su propiedad y provengan de procedimiento de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria, cuando el parque de viviendas resultantes de los convenios regulados en el artículo anterior y las viviendas del sector público sean insuficientes para dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad, y estas se encuentren desocupadas, conforme a lo que se establezca reglamentariamente.

2. El órgano competente en materia de vivienda de la administración de la Comunidad Autónoma de Aragón designará a una persona o una unidad de convivencia para ocupar las viviendas desocupadas puestas a su disposición. La entidad titular de la vivienda estará obligada a otorgar título suficiente para el uso, bajo la fórmula preferente de arrendamiento o, excepcionalmente, otras que resulten admisibles en Derecho garantizando la correspondiente contraprestación.

3. Mediante Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda se determinarán las condiciones básicas del arrendamiento, las rentas aplicables y el modelo de contrato. La renta, que no podrá ser superior al treinta por ciento de los ingresos de la persona o unidad de convivencia, se graduará en función de dichos ingresos. La diferencia

entre la renta máxima que abonará la persona o unidad de convivencia y la aplicable a la vivienda de que se trate la abonará la administración.

4. Se considerarán causas justificadas para no aceptar la persona o la unidad de convivencia propuesta por la Administración las previstas en el artículo siguiente de esta norma como causas justificadas de desocupación.

5. En caso de incumplimiento o demora por parte de la entidad titular de la vivienda de las obligaciones establecidas en este artículo, el titular de la Dirección General competente en materia de vivienda podrá imponer multas coercitivas, cuya cuantía se fijará sobre el valor catastral de la vivienda del siguiente modo:

a) Por la demora de un mes: uno por ciento del valor catastral.

b) Por la demora del segundo mes: dos por ciento del valor catastral.

c) Por la demora del tercer mes, y sucesivos: tres por ciento del valor catastral por cada mes hasta un máximo total del veinticinco por ciento del valor catastral.

6. Los ingresos procedentes de las multas coercitivas previstas en este artículo tendrán carácter finalista, generarán crédito en los programas de gasto de la Dirección General competente en materia de vivienda y serán destinados por ésta a actuaciones en materia de vivienda.

Artículo 13. *Concepto de vivienda desocupada.*

1. A los efectos de esta norma, se considera que una vivienda está desocupada cuando no se haya destinado a uso residencial, bajo cualquier forma prevista en el ordenamiento jurídico, durante seis meses consecutivos en el curso de un año. En todo caso, la ocupación deberá ser efectiva, no siendo suficiente con la existencia de un título jurídico que habilite para ello.

2. Serán causas justificadas de desocupación de una vivienda las siguientes:

a) Que las condiciones materiales de la vivienda no permitan su ocupación inmediata por motivos de habitabilidad. Esta situación deberá ser justificada por la entidad propietaria de la vivienda mediante el correspondiente informe técnico.

b) Que la vivienda esté pendiente de la resolución de algún litigio que afecte a los derechos derivados de la propiedad.

c) Que la vivienda esté ocupada ilegalmente.

d) Que la vivienda esté gravada con alguna carga prevista en el ordenamiento jurídico que impida la ocupación.

e) Que la vivienda tenga un destino legalmente previsto por el ordenamiento jurídico que pueda suponer su desocupación durante más de seis meses consecutivos al año, como pueden ser las de temporada, uso turístico, las destinadas a trabajadoras o trabajadores, y otras situaciones similares.

f) Otras causas diferentes de las anteriores que impidan la ocupación de la vivienda. En estos supuestos, la carga de la prueba corresponderá a la entidad propietaria, que deberá aportar la documentación que acredite la imposibilidad de ocupación ante el órgano competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 14. *Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón.*

1. Se crea el Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón en el que se inscribirán las viviendas que reúnan las siguientes condiciones:

a) Estar situadas en territorio de Aragón.

b) Estar legalmente desocupadas conforme a lo establecido en el artículo anterior.

c) Corresponder su titularidad a las entidades financieras o a las sociedades inmobiliarias bajo su control.

d) Provenir de un proceso de ejecución hipotecaria, o de pagos o daciones o en pago de deudas con garantía hipotecaria.

2. El Registro tiene como finalidad el control y seguimiento de las viviendas a las que se refiere el apartado primero de este artículo, con objeto de que la administración autonómica

puede ejercer sus potestades y competencias para la garantía del derecho a la vivienda en situaciones de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad conforme a lo establecido en esta norma.

3. La ocupación de una vivienda inscrita en el Registro bajo un régimen de tenencia que no sea el de propiedad no conllevará su baja en los asientos.

4. El Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón tendrá como ámbito el de la Comunidad Autónoma y su llevanza corresponderá a la Dirección General competente en materia de vivienda.

5. Las entidades financieras o a las sociedades inmobiliarias bajo su control tendrán la obligación de comunicar al Registro de Viviendas Desocupadas la ocupación de las viviendas sujetas al régimen de inscripción establecido en esta norma.

6. Mediante Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda se establecerá el procedimiento de inscripción, modificación y cancelación de los datos del Registro, así como cuantas disposiciones sean precisas para su correcto funcionamiento.

Artículo 15. *Fondo Social de Vivienda de Aragón.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda constituirá el Fondo Social de Vivienda de Aragón como instrumento para la gestión de las políticas de vivienda social de los poderes públicos de Aragón.

2. El Fondo Social de Vivienda de Aragón abarcará todos los municipios de la Comunidad Autónoma de Aragón y tendrá carácter único.

3. El Fondo Social de Vivienda de Aragón incluirá:

a) Las viviendas de las entidades del sector público aragonés, incluido el sector público local.

b) Las viviendas cedidas a cualquier Administración Pública aragonesa por las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario, o por otras personas físicas o jurídicas, afectadas a este fin. Cuando la cesión tenga lugar en propiedad podrán establecerse beneficios fiscales propios de las donaciones para fines sociales.

c) Las personas o unidades de convivencia con necesidad de vivienda de estas características.

4. El Fondo Social de Vivienda podrá también incluir suelos dotacionales o con cualquier otra calificación compatibles con la promoción de viviendas u otras formas de alojamiento acordes con su finalidad. Dichas viviendas u alojamientos, una vez construidos, se integrarán necesariamente en el Fondo.

5. El Fondo Social de Vivienda de Aragón podrá crearse como un instrumento de intervención administrativa sin personalidad jurídica o constituirse como fundación o cooperativa. Su gestión corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda.

6. Las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

7. Mediante orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda se regularán los requisitos materiales y formales de las viviendas que se aporten al Fondo, los que deben reunir los ofertantes y demandantes de vivienda y las modalidades de gestión de las viviendas.

Disposición adicional primera. *Registros en materia de vivienda.*

1. El Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón entrará en funcionamiento cuando se publique la Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda prevista en el apartado quinto del artículo 14.6 de esta norma.

2. El Departamento competente en materia de vivienda integrará todos los registros existentes en materia de vivienda en un único instrumento básico para el control y seguimiento de la demanda y oferta de vivienda en el territorio aragonés, el estado del

parque de vivienda existente, la necesidad de vivienda y la efectiva ocupación de las viviendas existentes.

3. Mientras no entren en funcionamiento los instrumentos de registro y recogida de información previstos en esta norma, el Gobierno de Aragón podrá promover la celebración de convenios con otras entidades del sector público y el Poder Judicial, con objeto de recabar información sobre viviendas desocupadas en el territorio aragonés, sin perjuicio de la obligación de las entidades previstas en la disposición transitoria primera de comunicar las viviendas vacías de que dispongan.

Disposición adicional segunda. *Régimen de la vivienda habitual en Aragón.*

Por el Departamento competente en materia de derecho foral se encargará a la Comisión Aragonesa de Derecho Civil el estudio del régimen jurídico de acceso y tenencia de la vivienda habitual en Aragón con objeto de proteger a las personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad.

Disposición adicional tercera. *Régimen de inspección.*

Será de aplicación, para la verificación del cumplimiento de lo establecido en esta norma, el régimen de inspección establecido en el título III de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Disposición adicional cuarta. *Seguimiento y aplicación del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.*

1 a 3. **(Anulados).**

4. El Gobierno de Aragón fomentará la suscripción de convenios con otras Administraciones Públicas aragonesas para implantar un sistema de mediación hipotecaria coordinado que evite solapamientos entre ellas.

Disposición adicional quinta. *Referencias de género.*

La utilización de sustantivos de género gramatical determinado en referencia a cualquier sujeto, cargo o puesto de trabajo debe entenderse realizada por economía de expresión y como referencia genérica tanto para hombres como para mujeres con estricta igualdad a todos los efectos.

Disposición transitoria primera. *Declaración de titularidad de viviendas desocupadas.*

1. Mientras el Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón no esté operativo, las entidades financieras a las que se refiere el artículo 12 de esta norma deberán declarar cada tres meses ante el órgano autonómico competente en materia de vivienda la titularidad de las viviendas a las que se refiere el apartado primero de dicho artículo.

2. La primera comunicación deberá realizarse dentro del plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este Decreto-Ley.

3. La omisión de la declaración de titularidad de una vivienda conforme a lo establecido en esta disposición constituirá una infracción leve que será sancionada con multa de 1.500 a 3.000 euros. Cuando sean varias las viviendas cuya titularidad no haya sido declarada se impondrá una sanción por cada una de las omitidas. Será de aplicación el régimen sancionador establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida. Los ingresos procedentes de las multas impuestas tendrán carácter finalista, generarán crédito en los programas de gasto de la Dirección General competente en materia de vivienda y serán destinados por ésta a actuaciones en materia de vivienda.

Disposición transitoria segunda. *Suspensión de lanzamientos.*

La suspensión de los lanzamientos de su vivienda habitual de personas o unidades de convivencia en situación de especial vulnerabilidad prevista en el artículo 9 de esta norma será de aplicación en los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria

iniciados a la entrada en vigor de la disposición reglamentaria que defina el marco de especial vulnerabilidad siempre que en dicha fecha no se hubiere ejecutado el lanzamiento.

Téngase en cuenta que se declara que este precepto no es inconstitucional, interpretado en el sentido expuesto en el fundamento jurídico 4, por Sentencia del TC 5/2019, de 17 de enero. Ref. BOE-A-2019-2031

Disposición transitoria tercera. *Procedimientos de embargo de ayudas.*

(Anulada).

Disposición final primera. *Título competencial.*

El presente Decreto-Ley se dicta en ejecución de las competencias exclusivas previstas en los artículos 71.2.ª, 71.3.ª, 71.10.ª, 71.34.ª y 79.1 del Estatuto de Autonomía de Aragón.

Disposición final segunda. *Desarrollo de la Ley.*

1. Se faculta al titular del departamento competente en materia de servicios sociales para que dicte las disposiciones necesarias para desarrollar y aplicar las normas previstas en los Capítulos I y II de la presente norma.
2. Se faculta al titular del departamento competente en materia de vivienda para que dicte las disposiciones necesarias para desarrollar y aplicar las normas previstas en el Capítulo III.

Disposición final tercera. *Desarrollo de las ayudas de urgencia y de apoyo a la integración familiar.*

Las ayudas de urgencia y de apoyo a la integración familiar previstas en este Decreto-Ley serán objeto de desarrollo reglamentario en el plazo de un año, manteniéndose la vigencia del Decreto 48/1993, de 19 de mayo, de la Diputación General de Aragón, por el que se regulan las modificaciones de prestaciones económicas de acción social reguladas por la Ley 4/1987, de 25 de marzo, y en el Decreto 88/1998, de 25 de abril, del Gobierno de Aragón por el que se regulan las Ayudas Económicas de carácter personal en el Marco de la Protección de Menores en lo que no resulte incompatible.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

Este Decreto-Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

§ 5

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. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 80, de 29 de abril de 2009
Última modificación: 26 de noviembre de 2010
Referencia: BOA-d-2009-90286

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

Esta competencia incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad, y es ejercida a través del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Asimismo, el artículo 27 del nuevo texto del Estatuto de Autonomía impone a los poderes públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón la promoción «de forma efectiva del 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», a cuyo mandato responde este Decreto.

La Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, estableció las bases de una nueva política de vivienda en Aragón con el objetivo fundamental de dar respuesta a la necesidad de vivienda y a los problemas que la situación actual del mercado inmobiliario genera en Aragón, especialmente los referidos a los elevados precios de la vivienda en el mercado libre y a la fuerte demanda existente. Esta norma fue modificada por la Ley 9 /2004, de 20 de diciembre, cuya disposición final primera autoriza al Gobierno de Aragón a dictar disposiciones de desarrollo, a lo que se suma la facultad de desarrollo reglamentario general que tiene atribuido el máximo órgano ejecutivo de la Comunidad Autónoma.

A su vez, la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, también modificó la Ley 24/2003 y en su disposición final primera facultó al Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para su desarrollo, lo que incluye el dictado de este específico Plan.

En los últimos años se han elaborado planes cuatrienales de vivienda, el último de los cuales fue aprobado por el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre. Estos planes se han

diseñado y puesto en práctica mediante una estrecha colaboración entre el Ministerio de Vivienda y el Gobierno de Aragón, incluyendo, cada vez en mayor medida, la participación de los municipios. En estos momentos, la actual situación de crisis que afecta de forma especialmente grave al derecho a la vivienda, en lo que se refiere a su acceso, requiere una implicación coordinada entre todas las Administraciones Públicas, que comprenda actuaciones en los ámbitos económico, urbanístico y de vivienda en sentido estricto.

Por otra parte, el Gobierno de Aragón adquirió, a través de la firma del Acuerdo Económico y Social Para Aragón (AESPA) 2008/20011 con los agentes sociales más representativos, el compromiso de establecer un nuevo marco normativo que garantizase el acceso a la vivienda y fomentase el alquiler y la rehabilitación de inmuebles y zonas degradadas.

En este marco, el Gobierno de España ha aprobado un nuevo Plan de Vivienda, que requiere que la Diputación General de Aragón responda en la misma medida, con un plan que sustituya al hasta ahora vigente, incorporando los nuevos retos que plantea la situación socioeconómica por la que atraviesa España.

Concretamente las medidas que contempla este nuevo Plan son las siguientes:

1.ª Impulso de la oferta de vivienda protegida de nueva construcción. A estos efectos, se prosigue con la política de préstamos cualificados para los promotores y financiación cualificada para los adquirentes de las viviendas.

2.ª Incremento de la construcción de viviendas protegidas con destino a su arrendamiento. Dentro de la línea de promoción de viviendas de nueva construcción se potencia de forma sobresaliente la edificación de viviendas protegidas que vayan a ser destinadas al alquiler, lo que supone una mayor facilidad de acceso para todas aquellas familias que tengan dificultades financieras para la adquisición de la vivienda. No obstante, para facilitar el acceso de las familias a la propiedad de las viviendas, se introduce un elemento novedoso, como es el derecho de opción de compra, que permite al inquilino, tras unos años de estancia en régimen de arrendamiento, comprar la vivienda.

3.ª Se aumenta la capacidad de gestión de las llamadas Bolsas Públicas de Alquiler, en una clara apuesta de colaboración interadministrativa entre la Comunidad Autónoma y los municipios, así como la participación de la Sociedad Pública de Alquiler, dependiente del Ministerio de Vivienda, con objeto de conocer la demanda real de alquileres, y construir una bolsa de viviendas disponibles para satisfacer tal demanda.

4.ª En el caso de las dos líneas de alquiler mencionadas anteriormente, la Comunidad Autónoma de Aragón, apuesta por facilitar el pago de las rentas a las familias con menos recursos, mediante ayudas públicas, tanto en el caso de viviendas protegidas como de viviendas libres.

5.ª La rehabilitación es otro de los ejes estratégicos de esta política de vivienda, que comporta un importante esfuerzo presupuestario para las arcas públicas. Ante la situación de descenso de la construcción de viviendas libres, y de acuerdo con las políticas europeas de recuperación de cascos urbanos, se adoptan amplias medidas que no sólo suponen la rehabilitación de las viviendas, sino actuaciones integrales de desarrollo urbano, prestando especial atención a los barrios vulnerables o desfavorecidos, singularmente en zonas con mayores elementos de debilidad, tales como los centros históricos, los barrios y centros degradados o con edificios afectados por problemas estructurales, los núcleos de concentración de infravivienda y chabolismo.

6.ª Dentro del conjunto de medidas de rehabilitación, destaca como línea que favorece directamente a las familias que ya disponen de una vivienda, la renovación de la misma, para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

7.ª Todas las medidas del Plan inciden de una forma especial en la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad de las viviendas, tanto en las líneas de nueva construcción como en las de rehabilitación y renovación urbana.

8.ª Se mantienen las medidas de planes anteriores que afectan a la movilización de suelos residenciales mediante ayudas a la urbanización de los mismos.

Junto con estas medidas, se regula un régimen transitorio que permita una adaptación progresiva, sin que en ningún momento haya vacíos legales, de tal manera que las

diferentes medidas previstas en este Decreto desplieguen su eficacia en distintos momentos, y el Plan anterior prolongue la suya para determinados aspectos.

Este Decreto ha sido sometido a información pública y audiencia de los Ilustres Colegios de Abogados de Zaragoza, Huesca y Teruel, Colegio de Notarios de Zaragoza, Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zaragoza, Huesca y Teruel, Colegio de Administradores de Fincas de Aragón, Colegio Oficial de Gestores Administrativos de Zaragoza, Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Zaragoza, Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias, Asociación de Promotores y Constructores, Asociación de Gestores de Cooperativas, Federación Aragonesa de Cooperativas de Vivienda, AGECOVIAR, Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad, Consejo Aragonés de Consumidores y Usuarios, UGT Aragón, Comisiones Obreras, CSI-CSIF, Ayuntamientos de Zaragoza, Huesca y Teruel, Federación de Asociaciones de Barrios y Consejo Económico y Social de Aragón.

A dichos trámites han concurrido Unión General de Trabajadores, Comisiones Obreras, Colegio de Administradores de Fincas, Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., Federación de Asociaciones de Barrios de Zaragoza, Red Aragonesa de Entidades Sociales para la Inclusión, Unión de Consumidores de Aragón, UPTA, Asociación de Autónomos de Aragón, Colegio de Notarios, Confederación de empresarios de la Construcción de Aragón, CEAC FECZA, Federación Aragonesa de Cooperativas y Consejo Económico y Social de Aragón.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de acuerdo con el Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 14 de abril de 2009, dispongo:

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Objeto, ámbito de aplicación y tipología de actuaciones protegidas

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de este Decreto es la regulación del Plan aragonés 2009-2012 para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, como instrumento para impulsar las políticas públicas de vivienda y suelo y la consecución del objetivo constitucional consistente en facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a los ciudadanos que residen en Aragón, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Lo establecido en este Decreto será de aplicación a las siguientes actuaciones en materia de suelo y vivienda:

a) La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, el arrendamiento, o el uso propio, incluidas las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa.

b) La promoción de alojamientos protegidos para alquiler destinados a colectivos específicos.

c) Las ayudas a los inquilinos de viviendas arrendadas.

d) Las ayudas a la compra de las viviendas de nueva construcción para venta, indicadas en el apartado a), así como la adquisición de viviendas usadas, para su tenencia en régimen de propiedad.

e) La promoción del arrendamiento, incentivando la puesta en el mercado de alquiler de viviendas que no estén ocupadas.

f) La rehabilitación de barrios degradados, conjuntos históricos, centros urbanos y municipios rurales y la erradicación del chabolismo, así como la renovación de áreas urbanas.

g) La rehabilitación aislada de edificios y viviendas, a fin de alcanzar condiciones estructurales, funcionales y de habitabilidad adecuadas, y de mejorar la eficiencia energética.

h) La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

Artículo 3. *Viviendas protegidas de nueva construcción.*

1. De conformidad con lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de vivienda protegida, las viviendas protegidas de nueva construcción de Aragón responderán a alguna de las siguientes tipologías:

a) Vivienda de promoción pública.
b) Vivienda de promoción privada concertada.
c) Vivienda de promoción privada convenida.
d) Vivienda de promoción privada general.

2. Las viviendas protegidas de Aragón de promoción privada deberán ser calificadas expresamente en alguna de las siguientes categorías:

a) Vivienda de promoción privada de régimen especial (VPA RE).
b) Vivienda de promoción privada de régimen general (VPA RG).
c) Vivienda de promoción privada de régimen tasado (VPA RT).

3. El acceso a las viviendas protegidas podrá ser en régimen de alquiler, alquiler con opción de compra o compra.

Artículo 4. *Requisitos generales de calificación.*

1. La calificación como protegida se otorgará para la promoción completa, y deberá especificar el destino de las viviendas en propiedad, arrendamiento o alquiler con opción a compra.

2. Las obras de construcción no habrán sido iniciadas en el momento de solicitar la calificación provisional. No obstante, aún iniciadas las obras, podrá otorgarse la calificación provisional cuando el inicio de éstas se haya comunicado al Servicio Provincial competente en materia de vivienda, siempre que quede suficientemente acreditado el cumplimiento de las normas técnicas aplicables y, tratándose de cooperativas o comunidades de bienes, se haya presentado la documentación preceptiva previa a la calificación provisional.

3. Las viviendas que hayan sido calificadas provisionalmente con destino a arrendamiento podrán calificarse provisionalmente de nuevo como viviendas con destino a venta, a solicitud del promotor, y en todo caso antes de la calificación definitiva. Asimismo, cabrá el supuesto inverso de viviendas calificadas provisionalmente con destino a venta en las que el promotor solicite su cambio a arrendamiento. Todo ello, de acuerdo con las disposiciones normativas del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

4. De la calificación definitiva se tomará razón en el Registro de la Propiedad.

5. Las viviendas calificadas como protegidas no precisarán cédula de habitabilidad para la primera ocupación.

Artículo 5. *Repercusión del suelo y la urbanización.*

1. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del veinte por ciento, o del treinta por ciento en el caso de viviendas de régimen tasado, de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado que resulte de aplicación por la superficie útil de las viviendas y demás edifi caciones protegidas. En promociones que incluyan diferentes tipologías de vivienda protegida, la repercusión de suelo se calculará aplicando el porcentaje que corresponda a cada tipología por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas de las diferentes tipologías.

2. El cálculo del valor de la repercusión previsto en el apartado 1 de este artículo se realizará, para los locales de negocio y anejos, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En el caso de los locales de negocio se tomará como valor el sesenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de la vivienda de mayor precio de la promoción. Este valor podrá incrementarse en un cincuenta por ciento, o bien en una cifra superior siempre que se justifique mediante certificado de tasador independiente debidamente homologado e inscrito en el correspondiente registro del Banco de España.

b) En el caso de anejos no vinculados, que no sean locales de negocio, se tomará como valor el precio previsto en el artículo 26, apartado 1, letra c) de este Decreto.

c) En el caso de anejos vinculados el valor será el del sesenta por ciento del precio del metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

3. El incumplimiento de este precepto podrá dar lugar a la infracción prevista en los artículos 44 l) y 8.3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

CAPÍTULO II

Disposiciones generales sobre acceso a ayudas

[. . .]

TÍTULO I

Acceso a vivienda protegida y a vivienda usada

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 15. *Condiciones generales para acceder a la vivienda protegida y a la vivienda libre usada.*

1. Para acceder en propiedad o alquiler a las viviendas protegidas y a las viviendas libres usadas, los ingresos familiares de los beneficiarios deberán situarse en los siguientes intervalos:

a) No podrán superar 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen tasado o de viviendas libres usadas. Los ingresos mínimos serán superiores a 2 veces el IPREM sin ponderar para el acceso a las viviendas en propiedad.

b) No podrán superar 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen general. Los ingresos mínimos serán superiores a 1,5 veces el IPREM sin ponderar para el acceso a las viviendas en propiedad.

c) No podrán superar 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen especial o de viviendas protegidas de promoción pública. Los ingresos mínimos serán superiores al IPREM sin ponderar para el acceso a las viviendas en propiedad.

2. Además de los ingresos a que se refiere el apartado anterior, las personas que deseen acceder en propiedad o alquiler a las viviendas protegidas y a las viviendas libres usadas deberán acreditar que su unidad de convivencia cuenta con una fuente regular de ingresos, y en todo caso, con los ingresos anuales mínimos previstos en el Reglamento del Registro de solicitantes y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.

A estos efectos, se considerará que disponen de una fuente regular de ingresos aquellas personas en activo, dadas de alta en cualquier régimen de la Seguridad Social, o que dispongan de una pensión o prestación social. No obstante, podrá excluirse de este requisito a los colectivos específicos especialmente protegidos a los que se refieren los artículos 33 y 34.

3. Las personas que deseen acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las viviendas libres usadas deberán tener necesidad de vivienda de conformidad con lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y en el Reglamento del Registro de solicitantes y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, y cumplir los restantes requisitos establecidos en dichas normas.

Artículo 16. *Condiciones para acceder a las ayudas fijadas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

1. Para obtener las ayudas financieras establecidas para acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas, además de lo dispuesto en el artículo 6 de este Decreto, los solicitantes deberán estar inscritos en el Registro de demandantes de vivienda y cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para poder obtener préstamos convenidos.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para ser beneficiarios de la subsidiación del préstamo convenido y de ayudas económicas estatales directas y acogerse al sistema específico de financiación concertada para el primer acceso a la vivienda en propiedad. En este último caso se podrán obtener las ayudas siempre que, pudiendo acceder a la propiedad de la vivienda, se cumplan los requisitos establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Además de los requisitos relativos a los ingresos familiares establecidos en el apartado anterior, los solicitantes no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido.

No obstante, no será preciso cumplir esta condición en los siguientes casos:

a) mujeres víctimas de violencia de género,

b) víctimas del terrorismo,

c) personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.

En estos supuestos será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente obtenido.

3. En el caso de viviendas de nueva construcción, siempre que se solicite financiación cualificada en el plazo de seis meses desde la adjudicación definitiva, la resolución de la ayudas se adoptará de acuerdo con las circunstancias acreditadas en el momento de la citada adjudicación. En todo caso, el contrato de compraventa habrá de presentarse con la solicitud de las ayudas.

Artículo 17. *Resolución.*

1. La calificación de actuación protegida y el reconocimiento de la financiación concertada corresponde al Director General competente en materia de vivienda, que podrá delegaren los Directores de los Servicios Provinciales. En este supuesto no podrá reconocerse financiación concertada sin que, antes de la calificación provisional, la Dirección General lo haya autorizado en función de la existencia de cupo.

La calificación podrá denegarse cuando la promoción para la que se solicita calificación provisional y financiación concertada esté ubicada en ámbitos territoriales en los que la demanda de vivienda protegida, según los datos del Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón, sea inferior al número de viviendas de la promoción. En el caso de las cooperativas y comunidades de bienes, deberán cumplir los requisitos previstos en el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, con respecto al número de cooperativistas necesario para la viabilidad de la promoción.

2. No podrá emitirse la calificación provisional o definitiva, según proceda, sin la previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda de aprobación de los listados de adjudicatarios o adquirentes de las viviendas.

3. El plazo para resolver sobre la calificación de actuación protegida y reconocimiento de financiación concertada será de dos meses desde la solicitud y la falta de resolución en dicho plazo producirá los siguientes efectos:

a) Estimatorios en lo relativo a la calificación de actuación protegida, sin que puedan entenderse estimadas por silencio administrativo solicitudes de calificación de actuación protegida en contra de la normativa de vivienda protegida.

b) Desestimatorios en lo relativo al reconocimiento de financiación cualificada conforme a lo establecido en el artículo 18.5 de la Ley 4/1998, de 8 de abril, de Medidas fiscales, financieras, de patrimonio y administrativas, en redacción dada por el artículo 14 de la Ley 15/1999, de 29 de diciembre, de Medidas tributarias, financieras y administrativas.

4. La admisión de solicitudes podrá suspenderse temporalmente por Orden del Consejero competente en materia de vivienda, atendiendo a circunstancias tales como la ejecución presupuestaria o el volumen de las solicitudes pendientes de tramitación.

5. La concesión de las subvenciones previstas en este Decreto queda condicionada a la existencia de crédito presupuestario, pudiendo modificarse su cuantía o suprimirse en función de las disponibilidades presupuestarias autonómicas.

Artículo 18. *Plazo de solicitud de financiación concertada para viviendas de nueva construcción por parte del promotor.*

1. Una vez se haya emitido la correspondiente calificación provisional, la entidad promotora dispondrá de un plazo de tres meses para solicitar la financiación concertada ante la entidad financiera correspondiente. Dicho plazo comenzará a contarse desde el día siguiente a la notificación de la citada calificación.

2. El incumplimiento de los plazos de solicitud de financiación concertada comportará la pérdida del cupo reservado con la calificación como actuación protegible, que se podrá destinar a otra entidad promotora. No obstante, ello no impedirá la concesión de financiación concertada si hubiera cupo disponible al finalizar el correspondiente programa anual.

3. En el caso de que el promotor no haya obtenido la financiación por causa que le sea imputable, según lo dispuesto en los dos puntos anteriores, podrá presentar una nueva solicitud durante la primera quincena del mes de septiembre siguiente para que, a la vista de la evolución del programa de financiación de ese año, la Administración de la Comunidad Autónoma pueda conceder la financiación si existen cupos sobrantes o, en caso de que no existan, solicite a la Administración general del Estado la asignación de nuevos cupos con cargo a la reserva prevista en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. La entidad promotora deberá comunicara la Administración autonómica la fecha en que ha solicitado la financiación concertada y la denominación de la entidad financiera a la que se le ha solicitado. Esta comunicación se realizará en un plazo de quince días naturales a contar desde el siguiente a la solicitud.

4. La emisión de la calificación provisional, a instancia del interesado, faculta a la Administración de la Comunidad Autónoma para poder solicitar a las entidades financieras información sobre las solicitudes de préstamos cualificados de las entidades promotoras.

Artículo 19. *Promociones por fases.*

1. Las promociones de viviendas protegidas deberán ejecutarse al amparo de un único expediente y calificación provisional.

2. La calificación provisional como protegida para este tipo de promociones se otorgará para la promoción completa, que deberá incluir el proyecto de urbanización del conjunto, indicando el número de fases en que se divide la actuación y delimitándolas en los planos con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase. La ejecución de los elementos y servicios comunes a todas las fases se incluirá en la primera fase.

3. Por cada fase de la promoción que se inicie, deberá existir una resolución independiente que se incorporará en forma de anexo a la calificación provisional única, que deberá incluir las especificaciones arquitectónicas que en relación con cada fase procedan y se hayan de ejecutar en ella, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado. Salvo para el caso de la primera fase, cuyas especialidades vendrán determinadas en la calificación provisional única, las resoluciones independientes aprobadas para cada fase deberán incluir la determinación del precio máximo que en cada caso corresponda.

4. La calificación definitiva en la promoción por fases, se otorgará, en su caso, independientemente, para cada una de las fases.

5. Cada fase deberá cumplir el porcentaje que legalmente proceda de reserva de viviendas para minusválidos sin que el número final de viviendas reservadas en el conjunto de las fases resulte inferior al que hubiera procedido si se hubiesen promovido conjuntamente.

Artículo 20. *Composición de las promociones de viviendas de régimen tasado.*

1. El número máximo de viviendas de régimen tasado que pueden calificarse en una promoción no podrá superar el 50 por ciento y, en todo caso, estará limitado al cumplimiento de alguno de los condicionantes siguientes:

a) Que el precio medio de la superficie de las viviendas calificadas destinadas a la venta no supere en más de un 5 por ciento el precio máximo del metro cuadrado útil de la vivienda protegida de régimen general en el mismo ámbito territorial.

b) Que el precio medio de la superficie de las viviendas calificadas no supere en más de un 10 por ciento el precio máximo del metro cuadrado útil de la vivienda protegida de régimen general en el mismo ámbito territorial, cuando las viviendas no calificadas como régimen tasado sean destinadas al arrendamiento.

2. A los efectos de lo previsto en el punto anterior, y previa autorización de la Dirección General competente en materia de vivienda, una promoción podrá realizarse sobre dos parcelas diferentes en el mismo municipio, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) En una de las parcelas, al menos, las viviendas deberán destinarse a arrendamiento.

b) El promotor deberá solicitar para ambas parcelas de forma simultánea las calificaciones correspondientes.

3. Las promociones reguladas en este artículo se atendrán a las siguientes reglas:

a) Sólo podrá combinarse la vivienda protegida de régimen tasado con otra tipología de vivienda protegida conforme a los apartados anteriores. No podrán combinarse en la misma promoción viviendas protegidas de régimen tasado con viviendas libres.

b) Deberán identificarse las diferentes tipologías de viviendas protegidas en la declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

c) Siempre que fuese posible las diferentes tipologías de viviendas protegidas deberán ubicarse en plantas consecutivas o en núcleos de escalera con accesos independientes.

d) La promoción deberá ejecutarse conforme al proyecto calificado provisionalmente independientemente del régimen al que queden sujetas las viviendas, extendiéndose el control que se realice en el trámite de calificación definitiva al conjunto de la promoción.

4. Lo establecido en este artículo no será de aplicación a las viviendas protegidas de régimen tasado resultantes de promoción individual para uso propio.

5. Podrán también ser calificadas como viviendas protegidas de promoción privada de régimen tasado las viviendas que, no siendo de nueva construcción, procedan de actuaciones de rehabilitación protegida.

6. En el supuesto de que la vivienda de régimen tasado se promueva sobre suelo que no esté destinado por el planeamiento ni por convenio urbanístico a vivienda protegida, siempre que no haya recibido ayudas para la urbanización ni cualquier otra de similares características, la promoción podrá ser íntegramente de vivienda de régimen tasado, sin necesidad de combinar regímenes. En ningún caso se podrán combinar viviendas de régimen tasado con vivienda libre.

Artículo 21. *Ámbito de las actuaciones protegidas de adquisición de vivienda usada.*

1. A efectos de este Decreto, se considera adquisición protegida de viviendas usadas la efectuada a título oneroso, de viviendas libres en segunda o posteriores transmisiones, en las condiciones establecidas en este Decreto.

2. A los mismos efectos, se considerarán viviendas usadas las siguientes:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o compraventa.

c) Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en todos los municipios o núcleos de población aragoneses menos las capitales de provincia.

d) Viviendas libres a que se refiere la disposición transitoria primera, 2.c) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

CAPÍTULO II

Precios y rentas máximos

Artículo 22. *Establecimiento de los precios y rentas máximos de las viviendas protegidas.*

Los precios máximos de venta así como la renta máxima de las viviendas protegidas deberán figurar en la calificación provisional y no podrán modificarse, salvo las actualizaciones previstas en este mismo Decreto.

Artículo 23. *Precios y rentas máximos de las viviendas protegidas de promoción privada y de las viviendas usadas.*

1. Se establecen los siguientes precios máximos de venta, adjudicación o promoción individual para uso propio de las viviendas protegidas, ya sean de nueva construcción o en segundas transmisiones, y de las viviendas usadas, sin perjuicio del incremento adicional de precios que pueda corresponder a las viviendas ubicadas en ámbitos territoriales de precio máximo superior:

a) Viviendas protegidas de Aragón de régimen especial, el precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 1,45 veces el valor del módulo básico aragonés.

b) Viviendas protegidas de Aragón de régimen general, el precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 1,6 veces el valor del módulo básico aragonés.

c) Viviendas protegidas de Aragón de régimen tasado y viviendas usadas, el precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 1,8 veces el valor del módulo básico aragonés.

2. El precio de la renta de las viviendas destinadas a alquiler durante veinticinco años se establece en el 4 por ciento sobre el precio máximo de venta establecido en el apartado anterior, y el 5 por ciento, cuando lo sean durante diez años. Esta renta inicial, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice Nacional General del Sistema de índices de Precios al Consumo, siempre que la renta no supere la que resulte de aplicar el 4 o el 5 por ciento, según proceda, al precio máximo de venta vigente de la vivienda protegida de la misma tipología. El arrendador podrá realizar las repercusiones previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. El precio de venta y renta de los locales de negocio es libre, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Artículo 24. *Precios y rentas máximos de viviendas de promoción pública.*

Los precios máximos de las viviendas calificadas de promoción pública al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y normativa de desarrollo, que obtengan calificación provisional a partir de la entrada en vigor de este Decreto, serán los siguientes:

a) Venta: el precio de venta máximo por metro cuadrado de superficie útil no excederá de 1,25 veces el valor del módulo básico aragonés.

b) Arrendamiento: la renta anual máxima inicial será el 3,5 por ciento del precio legal máximo de venta. Dicha renta podrá actualizarse anualmente, en el cincuenta por ciento de las variaciones porcentuales del índice Nacional general del sistema de índices de precios al consumo. La administración pública arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones previstas en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y demás legislación aplicable.

Artículo 25. *Declaración y precios y rentas máximos de viviendas protegidas y viviendas libres usadas en ámbitos territoriales de precio máximo superior.*

1. El Consejero competente en materia de vivienda podrá instar la declaración de ámbitos territoriales municipales de precio máximo superior A, B, o C, a los efectos establecidos en la normativa estatal, previa audiencia a los ayuntamientos afectados y teniendo en cuenta los costes de construcción y la capacidad económica de los demandantes de vivienda en los municipios afectados.

Véase la Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida (B.O.A. de 19 de mayo de 2022).

2. Los precios máximos establecidos en este Decreto tendrán en los ámbitos territoriales de precio máximo superior los incrementos porcentuales siguientes:

	Grupo A	Grupo B	Grupo C
VPP/VPA RE	15 %	2 %	2 %
VPA RG	20 %	15 %	5 %
VPA RT	30 %	25 %	15 %
Vivienda usada	80 %	60 %	30 %

3. Los incrementos de los precios máximos de venta establecidos en el apartado anterior serán igualmente de aplicación para el cálculo de la renta de las viviendas protegidas.

Artículo 26. *Precios máximos de garajes, trasteros y otros anejos.*

1. Cuando las promociones de viviendas protegidas o las viviendas usadas de Aragón incluyan garajes, trasteros u otros anejos, estén o no vinculados a las viviendas, el precio máximo de alquiler o venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder de los siguientes precios máximos:

a) Si estuvieren vinculados, el sesenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se vinculen. Sólo podrá vincularse un garaje o trastero a cada vivienda, salvo en el caso de las viviendas unifamiliares, en el que podrán vincularse dos garajes y un trastero.

b) Si no estuvieren vinculados y se enajenasen a favor de adquirente o adjudicatario de vivienda en la promoción, el sesenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de su vivienda.

c) Si no estuvieren vinculados y se enajenasen a favor de tercero no adquirente ni adjudicatario de vivienda en la promoción, el sesenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de la vivienda de mayor precio de la promoción. El precio de los anejos que no sean locales de negocio se podrá incrementar como máximo un treinta por ciento.

2. Sólo serán computables, a efectos de determinación del precio máximo total de venta, como máximo, ocho metros cuadrados de superficie útil de trastero y veinticinco metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea mayor.

3. Cuando las viviendas protegidas de nueva construcción sean promovidas por promotores individuales para uso propio en el medio rural, que comprende todos los municipios de Aragón menos las capitales de provincia, podrán incluir, además de garajes y trasteros, anejos para sus actividades económicas. En este supuesto, el valor máximo de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, por metro cuadrado de superficie útil, de todas estas dependencias, vinculadas o no a la vivienda, no podrá exceder del 60 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. Dicho precio figurará en la calificación o declaración provisional de la vivienda. Estas mismas normas serán asimismo aplicables a las viviendas usadas de las mismas zonas rurales.

A efectos de determinación de dicho valor máximo total se incluirá, en su caso, además de un garaje y un trastero, bajo las condiciones generales al efecto, el de uno de dichos otros anejos, vinculado en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación, computando, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real sea superior.

4. La limitación de precio deberá hacerse constar en la escritura pública de compraventa.

Artículo 27. *Incremento de precios y rentas máximos en actuaciones convenidas.*

1. Los precios y rentas máximos que resulten de aplicación podrán incrementarse, por razones de interés público, para sectores o unidades de ejecución determinados mediante pacto expreso incluido en los convenios a los que se refiere el apartado segundo del artículo 7 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes sobre política de vivienda protegida.

2. El incremento podrá alcanzar como máximo el inferior de los dos siguientes:

a) Un 10 por ciento aplicado sobre los precios o rentas máximos vigentes para las diferentes tipologías en el ámbito de que se trate.

b) El máximo que pudiera fijarse conforme a la normativa estatal en el ámbito de que se trate considerando, en su caso, su inclusión en ámbitos declarados de precio máximo superior.

3. El procedimiento podrá tramitarse de oficio o a iniciativa particular. Acordada la iniciación del procedimiento el proyecto de convenio se someterá a información pública por plazo de un mes y, posteriormente, a informe vinculante del Departamento competente en materia de vivienda.

4. El Departamento deberá valorar para la emisión del informe, la adecuación de la propuesta a la programación pública de vivienda y, en particular, de financiación de actuaciones protegidas, el equilibrio entre oferta y demanda de vivienda protegida en el ámbito de que se trate, la reducción de los plazos de urbanización, calificación y edificación con respecto a los establecidos en el planeamiento, el número de actuaciones protegidas afectadas, la evolución acreditada de los costes de construcción o de adquisición del suelo y cuantas otras circunstancias pudiera considerar relevantes.

5. El incremento quedará condicionado, al menos, al cumplimiento de los plazos pactados de inicio de las obras de urbanización, calificación y edificación. Cada convenio deberá fijar las fechas ciertas de vencimiento de dichos plazos.

6. La eficacia del convenio quedará condicionada a su publicación. La publicación será acordada mediante Orden del Departamento competente en materia de vivienda, que fijará expresamente las condiciones de aplicación del convenio y los precios máximos aplicables en el ámbito de que se trate.

7. Los convenios a los que se refiere el apartado segundo del artículo 7 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes sobre política de vivienda protegida podrán también tener simultáneamente la naturaleza de convenios urbanísticos en el supuesto en que, además de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y el promotor, intervenga la Administración pública local competente en materia urbanística.

TÍTULO II

Fomento del mercado del alquiler

[. . .]

CAPÍTULO III

Viviendas de promoción pública para arrendamiento

Artículo 32. *Viviendas de promoción pública para arrendamiento.*

1. Con el fin de incrementar el parque de viviendas públicas para arrendamiento, la Comunidad Autónoma de Aragón podrá cofinanciar con el Ministerio de Vivienda la promoción pública de viviendas destinadas a este régimen, en las condiciones previstas en el artículo 31 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. La renta de estas viviendas será la prevista en el artículo 24 de este Decreto.

CAPÍTULO IV

Alojamientos protegidos en arrendamiento para colectivos específicos

Artículo 33. *Régimen de los alojamientos para colectivos específicos.*

1. Se podrán promover alojamientos protegidos sobre suelos a los que la ordenación urbanística atribuya un uso compatible con el destino de estos alojamientos, con los siguientes requisitos:

a) La superficie útil mínima será de 15 metros cuadrados por persona. En todo caso, los alojamientos no podrán superar los 45 metros cuadrados.

b) Un máximo del 25 por ciento de la superficie destinada a alojamiento podrá dedicarse a alojamientos de hasta 90 metros cuadrados.

c) La superficie útil de servicios generales, comunes o asistenciales susceptible de financiación no podrá exceder del 30 por ciento de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior.

d) También podrán estar protegidas las plazas de garaje que se vinculen a los alojamientos.

2. Estos alojamientos podrán destinarse a colectivos relacionados con la comunidad universitaria, personal investigador y científico y otros similares, debiendo aprobar la Dirección General competente en materia de vivienda las concretas condiciones de acceso a los mismos.

3. La renta máxima será la determinada en este Decreto para las viviendas de régimen general. A estos efectos, se imputará un máximo del 30 por ciento de la superficie destinada a servicios generales, comunes o asistenciales. En todo caso, en las calificaciones provisional y definitiva se autorizarán los servicios comunes, de acuerdo con lo previsto en el punto 5 de este artículo. Los servicios comunes se facturarán con independencia de la renta de alquiler, en el caso de su utilización voluntaria por cada inquilino. El precio de estos servicios sumado a la renta que pague el inquilino no podrá ser superior al máximo correspondiente a la renta de una vivienda protegida para arrendamiento a 25 años de régimen tasado.

4. Los promotores de estos alojamientos podrán acogerse a la financiación prevista para las viviendas de alquiler de régimen general a 25 años, siendo la cuantía de estas subvenciones la específica para estos alojamientos.

5. La promoción de estos alojamientos protegidos requerirá la celebración de un convenio específico entre el Departamento competente en materia de vivienda y el promotor de la actuación. Este convenio deberá prever, entre otras circunstancias, todos los aspectos relativos a los servicios comunes de la promoción, así como los relativos a la adjudicación y condiciones técnicas de los alojamientos. En el caso de que la promoción se realice en suelo

de titularidad municipal será preciso un acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, en la que participará el Ayuntamiento afectado.

Artículo 34. *Régimen de los alojamientos para colectivos específicos especialmente protegidos.*

1. Se podrán promover alojamientos protegidos con las mismas características determinadas en el artículo anterior para colectivos especialmente protegidos.
2. Tienen la consideración de colectivos especialmente protegidos a los efectos del apartado anterior y del Plan de vivienda:

a) Mujeres víctimas de la violencia de género.
b) Víctimas del terrorismo.
c) Familias, jóvenes de hasta 35 años, personas separadas y divorciadas, con ingresos familiares que no excedan de 1,5 veces el IPREM.
d) Mayores de 65 años, familias constituidas por el padre o la madre y los hijos, con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM.
e) Familias en las que uno de sus miembros tenga discapacidad reconocida oficialmente superior al 33 por ciento, con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM.
f) Afectados por situaciones catastróficas.
g) Personas sin hogar o procedentes de actuaciones de erradicación del chabolismo.
h) En los convenios previstos en el artículo 33.5 se podrán definir otros colectivos similares a los anteriores.

3. La renta máxima del alojamiento no podrá exceder de la prevista para las viviendas de alquiler de régimen especial.
4. Los promotores de estos alojamientos podrán acogerse a la financiación prevista para las viviendas de alquiler de régimen especial, siendo la cuantía de las subvenciones la específica para estos alojamientos.

CAPÍTULO V

Ayudas financieras

[. . .]

CAPÍTULO VI

Bolsas públicas de alquiler de viviendas

[. . .]

TÍTULO III

Medidas para impulsar la rehabilitación

[. . .]

TÍTULO IV

Ayudas a la eficiencia energética en la promoción y renovación de viviendas

[. . .]

TÍTULO V

Actuaciones en materia de suelo

[. . .]

TÍTULO VI

Participación y seguimiento

[. . .]

Disposición adicional primera. *Modificación de parámetros.*

1. La cuantía del Módulo Básico Aragonés se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil. Por Orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrá modificar este parámetro, así como los demás parámetros numéricos referenciales de este Decreto, previa consulta a la Comisión de participación y seguimiento.

2. Cuando se revise el Módulo Básico Aragonés deberá incorporarse, como mínimo, la variación del índice general del sistema de índices de precios al consumo acumulada desde la inmediatamente anterior salvo que, como consecuencia de su aplicación, se superasen los máximos vigentes previstos en la normativa estatal para cada tipo de actuación protegida.

[. . .]

Disposición adicional octava. *Cláusulas de penalización en contratos de compraventa de vivienda protegida.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón no autorizará modelos de contrato ni visará contratos que incluyan cláusulas de penalización, en el supuesto de que la renuncia a la adquisición por parte de los adjudicatarios resultantes de procesos públicos de selección se deba a la denegación de financiación cualificada por parte de, al menos, dos entidades de crédito. Atales efectos, las citadas entidades de crédito emitirán el certificado correspondiente que entregarán al solicitante del crédito denegado.

[. . .]

Disposición transitoria segunda. *Inclusión en el nuevo plan de actuaciones calificadas al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.*

Podrán acogerse a lo establecido en este Decreto, siempre que sus características se adecúen a las establecidas en el mismo, las actuaciones con solicitud de calificación provisional en tramitación o con calificación provisional otorgada en la que se reconozca el derecho a la concesión de financiación concertada, que no haya sido autorizado préstamo concertado por el Ministerio de Vivienda con anterioridad a la Orden ministerial a la que se refiere la disposición transitoria primera, 1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. A tal efecto, los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda extenderán la oportuna diligencia.

En ningún caso podrá modificarse al alza el precio o la renta pactados en contratos suscritos antes de la entrada en vigor de este Decreto. Tampoco podrá modificarse si se ha producido la adjudicación provisional de la vivienda.

[. . .]

Disposición transitoria cuarta. *Precios de venta de viviendas de promoción pública en segundas transmisiones.*

Los precios máximos de las viviendas calificadas de promoción pública al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y normativa de desarrollo, calificadas antes de la entrada en vigor de este Decreto, en segunda o posteriores transmisiones, serán el 85 por ciento del que corresponda a las viviendas de promoción pública que se califiquen o hubieran podido calificarse en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, según lo dispuesto en este Decreto. Este sistema de precios será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

[. . .]

Disposición transitoria sexta. *Suelos reservados para la construcción de viviendas protegidas de precio máximo y básico conforme a anteriores Planes de Vivienda del Gobierno de Aragón.*

1. Cuando en virtud de convenio urbanístico, planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o acuerdo de adjudicación de suelo, por cualquier Administración o empresa pública se haya pactado o previsto la promoción de viviendas protegidas de precio máximo conforme a anteriores planes de vivienda del Gobierno de Aragón, y éstas no hayan sido calificadas provisionalmente como protegidas, se calificarán como viviendas protegidas de régimen general También podrán calificarse como de régimen tasado las promovidas sobre suelos privados.

El número de viviendas de régimen tasado que podrá calificarse en los ámbitos de planeamiento o gestión a los que se refiere el párrafo anterior será el resultante de la aplicación de las reglas y criterios del presente Decreto.

2. Cuando en virtud de convenio urbanístico, planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o acuerdo de adjudicación de suelo por cualquier administración o empresa pública se haya pactado o previsto la promoción de viviendas protegidas de precio básico conforme a anteriores planes de vivienda del Gobierno de Aragón y éstas no hayan sido calificadas provisionalmente como protegidas, se calificarán como viviendas protegidas de régimen general.

Disposición transitoria séptima. *Promociones de viviendas de régimen tasado.*

Los promotores que hayan adquirido suelos destinados a vivienda protegida antes de la entrada en vigor de este Decreto podrán solicitar, hasta el 31 de diciembre del 2009, la calificación provisional de viviendas de régimen tasado de acuerdo con las disposiciones previstas en el artículo 23 del Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

Disposición transitoria octava. *Suelos adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.*

A los efectos de la calificación provisional, a los suelos adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor del artículo 8.3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, redactado por el Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre, relativo a la repercusión del precio del suelo y del coste de la urbanización respecto del precio final de las viviendas protegidas, les será de aplicación la normativa vigente en el momento de su adquisición.

Disposición derogatoria primera. *Derogación expresa.*

Quedan expresamente derogados el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009, y el Decreto 317/2007, de 18 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

Disposición derogatoria segunda. *Derogación por incompatibilidad.*

Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

Disposición final primera. *Supresión de la cédula de habitabilidad para el caso de primeras ocupaciones de edificios destinados a viviendas o alojamientos de carácter residencial.*

Se suprime la cédula de habitabilidad para primera ocupación de edificios de viviendas de nueva construcción o alojamientos residenciales, prevista en el artículo segundo del

Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre simplificación de trámites para expedición de la cédula de habitabilidad.

Se mantiene la vigencia de las disposiciones normativas relativas a la cédula de habitabilidad para el caso de segundas y posteriores ocupaciones.

[. . .]

Disposición final cuarta. *Habilitación de desarrollo normativo.*

Se faculta al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el ámbito de sus competencias para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

§ 6

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

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 190, de 14 de noviembre de 2008
Última modificación: 25 de enero de 2014
Referencia: BOA-d-2008-90255

La regulación del Registro de solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón y los diferentes procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas se contiene actualmente en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, modificada por Ley 9/2004, de 20 de diciembre y Ley 1/2008, de 4 de abril, que encuentra su desarrollo en el Reglamento del Registro de Solicitantes y adjudicación de Viviendas Protegidas, aprobado por Decreto 80/2004, de 13 de abril, del Gobierno de Aragón, modificado por Decreto 224/2005 y en el Decreto 177/2005, por el que se fijan los procedimientos y criterios para la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por cooperativas.

Toda esta normativa se halla presidida por el reforzamiento del protagonismo público en la adjudicación de viviendas protegidas y la garantía de la transparencia y la igualdad de condiciones para acceder a las viviendas protegidas de todos los ciudadanos interesados. Manteniendo esta filosofía, y teniendo en cuenta la experiencia en la aplicación de esta normativa desde su entrada en vigor, el nuevo Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas que se propone, responde fundamentalmente a tres ejes o líneas básicas: simplificar y agilizar los procedimientos de adjudicación evitando demoras excesivas que redunden en perjuicio tanto de los adjudicatarios como de los promotores; conseguir una mayor coherencia entre las distintas fases del proceso de adquisición de una vivienda protegida (inscripción, adjudicación, concesión de ayudas), eliminando algunas disfuncionalidades, y conseguir una mayor adecuación entre las viviendas protegidas ofertadas y las características de la demanda de este tipo de vivienda, reduciendo así el número de renuncias y evitando que las unidades de convivencia destinen un porcentaje demasiado elevado de sus ingresos a la adquisición de una vivienda protegida.

De acuerdo con las líneas expuestas, el nuevo texto del Reglamento persigue el objetivo de que el Registro sea un reflejo de la demanda real de vivienda protegida y pueda cumplir así la función con la que fue concebido. Por ello, se modifica la estructura territorial del Registro, suprimiéndose la comarca como ámbito de demanda y fijándose como únicos ámbitos de demanda los municipios y los barrios de Zaragoza, con la posibilidad de que por Orden del Consejero competente en materia de vivienda se puedan ampliar estos ámbitos a Entidades Locales Menores, núcleos de población diferenciados y Entidades Singulares

integradas en municipios distintos al de Zaragoza. Por otra parte, se introduce una plena equiparación entre requisitos de inscripción en el Registro y requisitos de adjudicación de una vivienda, evitando que sean admitidos en procedimientos de adjudicación quienes no van a poder ver elevada a definitiva su adjudicación provisional. En particular, para acceder al Registro como demandante de viviendas protegidas en régimen de propiedad y para ser adjudicatario definitivo se exigen unos ingresos mínimos no inferiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), tratando así de reducir las renuncias por motivos económicos, y por entenderse además que la satisfacción de necesidad de vivienda de quienes no puedan acreditar una mínima solvencia debe realizarse a través de la oferta de vivienda protegida en régimen de alquiler, de acuerdo con lo establecido en la Ley.

Otro aspecto a destacar es la implantación gradual de un sistema de cruce automático de datos con las distintas Administraciones u organismos competentes dirigido a comprobar el cumplimiento de los requisitos de inscripción o adjudicación, liberando al solicitante de la carga de aportar documentación. Al mismo tiempo, se hace un especial énfasis en los deberes que asume cualquier interesado como consecuencia de su inscripción y en las consecuencias de su incumplimiento.

También merece destacarse la nueva regulación de la duración de la inscripción y las causas de baja en el Registro. Por lo que se refiere a la primera, se fija en tres años, de tal forma que una vez transcurrido dicho plazo sin renovación de la inscripción y sin necesidad de requerimiento alguno al interesado se produce la caducidad de la inscripción, con la consiguiente baja en el Registro. En relación con el resto de causas de baja, y frente a la regulación anterior que permitía permanecer inscrito en el Registro con una renuncia injustificada a la vivienda, ahora se establece como causa de exclusión el hecho de renunciar a la vivienda sin acreditar alguna de las causas tasadas que establece el Reglamento, y entre las que se introduce la adjudicación de una vivienda cuya superficie no se corresponda con las preferencias manifestadas previamente por el interesado en su solicitud o en, caso de arrendamiento, de una vivienda cuya renta exceda de un determinado porcentaje de los ingresos del interesado. Desaparece, sin embargo, la posibilidad de justificar la renuncia a una vivienda por optar a otra diferente, al suprimirse cualquier supuesto de adjudicación de más de una vivienda protegida a la misma unidad de convivencia.

En cuanto al procedimiento de adjudicación de las viviendas de promoción pública y promoción privada concertada, se introducen una serie de medidas que tratan de dar cumplimiento a los principios de eficacia y celeridad administrativa, persiguiendo el objetivo mencionado de simplificar y agilizar el procedimiento de adjudicación. Por un lado, se impone que el resultado del sorteo público celebrado deba determinar no sólo el orden de los adjudicatarios dentro de cada cupo a efectos de la posterior elección de la vivienda, como venía sucediendo hasta ahora, sino la vivienda concreta que se asigna a cada uno de los adjudicatarios provisionales, consiguiendo con ello un doble objetivo: simplificar considerablemente la fase posterior a la adjudicación definitiva de firma de los contratos privados por los adjudicatarios y facilitar el llamamiento de los solicitantes inscritos que han de sustituir a los adjudicatarios que por cualquier causa (denegación, renuncia, etc.) no lleguen a acceder a la vivienda asignada, evitando paralizaciones y demoras de los procedimientos de adjudicación. Por otro lado, enmarcado en el objetivo de acortamiento del tiempo de tramitación del procedimiento, se reduce a 15 días hábiles tanto el plazo de exposición de listados provisionales de admitidos al sorteo, como el de aportación de documentación acreditativa de requisitos por los adjudicatarios, y se regulan expresamente las consecuencias de no aportación de documentación en plazo o de no comparecencia en el lugar y fecha notificados para la firma del contrato, equiparándose a la renuncia injustificada.

Asimismo, para promociones de vivienda protegida de promoción privada concertada se introducen dos procedimientos especiales simplificados de adjudicación, donde se prevé que sea la propia entidad promotora quien adjudique las viviendas, bien mediante gestión pública de demanda, en base a los listados de solicitantes generados por la Administración, o bien con gestión privada de demanda, en base a los listados elaborados por la propia entidad promotora mediante la apertura de un periodo de captación de adquirentes o arrendatarios.

Otro bloque de novedades se refiere al procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción privada promovidas por cooperativas o comunidades de bienes, donde desde el punto de vista formal se refunden en un único texto la regulación contenida en los Decretos 80/2004 y 177/2005, que ahora se derogan, eliminándose la dispersión normativa en esta materia. No obstante, también se introducen novedades sustantivas que pueden sintetizarse en aspectos tales como la mayor flexibilidad en el porcentaje de adjudicatarios provisionales preciso para poder obtener la calificación provisional de la promoción como protegida o el reforzamiento de la posición de los socios o partícipes, especialmente en cuanto al plan de financiación de la promoción.

En relación con las modificaciones introducidas en el procedimiento de adjudicación de las viviendas de promoción privada no concertada, merece destacarse la mayor concreción del principio de publicidad, cuya generalidad en la redacción anterior dificultaba el control de su cumplimiento. Así se exige, al igual que en las promociones impulsadas por cooperativas, la inserción de anuncio en prensa, facilitando así también la difusión a través del portal de Internet del Gobierno de Aragón del comienzo del proceso de captación de compradores, garantizando la concurrencia y transparencia del proceso. Por otro lado, se regulan de forma más detallada las garantías que habrán de observarse por la entidad promotora en relación a los solicitantes que incluyan en sus listados (notificación fehaciente al adjudicatario, plazo de aportación de documentación, acreditación documental de renuncias…).

El nuevo Reglamento ha abordado asimismo el procedimiento de adjudicación de las promociones que incluyen viviendas de Precio Tasado, teniendo en cuenta la experiencia en su aplicación desde la entrada en vigor de la Primera Reforma del Decreto 80/2004. Así, y tal como se establecía en la redacción anterior, en este tipo de promociones que no tengan el carácter de concertadas, cuando se lleven a cabo en suelos destinados por el planeamiento urbanístico a vivienda protegida, se mantiene para las viviendas de la promoción que no sean de Precio o Renta Tasados la adjudicación por la entidad promotora por sorteo en base a los listados generados por la Dirección General competente en materia de vivienda, si bien se explicita que la generación de dichos listados debe realizarse conforme a los trámites previstos para el procedimiento general de adjudicación, reforzándose así los derechos de los posibles adjudicatarios tanto de alegación en el procedimiento como de protección de sus datos de carácter personal.

Un aspecto que merece especial atención en este nuevo Reglamento es la descripción más detallada de los supuestos en que la Administración puede reservarse viviendas para fines de integración social o atender situaciones de especial necesidad permitiendo más flexibilidad en los regímenes de uso que pueden ser utilizados por la Administración para la disposición de las viviendas y su cesión a los distintos beneficiarios, estableciéndose una regulación coherente con las modificaciones introducidas en esta materia por la Ley 1/2008, de 4 de abril.

Especial relevancia cobra también la nueva regulación de la adjudicación de viviendas vacantes, diferenciando entre aquellos supuestos en que la adjudicación inicial ha sido realizada por la Administración o por la entidad promotora. En el primer caso, se ha tenido en cuenta que no puede obviarse la circunstancia de que la necesidad de vivienda se ve agravada por el transcurso del tiempo, dando entrada al criterio de la antigüedad de la inscripción en el Registro para determinar los solicitantes inscritos que han de resultar adjudicatarios de estas viviendas, así como de aquellas sobre las que se ejerza por la Administración el derecho de tanteo. Por el contrario, cuando las viviendas vacantes hubieran sido adjudicadas por la entidad promotora, una vez agotado el listado de reservas propuesto, se adjudicarán directamente por la propia entidad promotora a cualquier solicitante inscrito en el Registro que acredite el cumplimiento de los requisitos necesarios.

Finalmente, y cualquiera que sea el procedimiento seguido para la adjudicación de una vivienda protegida, se introduce una novedad relevante en relación con la solicitud de financiación cualificada para la adquisición de la vivienda adjudicada definitivamente. Así, en el caso de que dicha financiación se solicite en un plazo determinado desde la adjudicación definitiva, la decisión sobre su concesión se adoptará sobre la base de las circunstancias económicas y patrimoniales acreditadas en el momento de la adjudicación definitiva, sin que puedan ser objeto de nueva revisión, evitando la duplicidad de trámites y ofreciendo al

adjudicatario en todo momento una mínima seguridad sobre las ayudas públicas con las que va a contar para sufragar la adquisición de la vivienda.

El Reglamento que aprueba este Decreto se dicta en ejecución de las competencias que el artículo 71.10.ª del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007 de 20 de abril atribuye a la Comunidad Autónoma y de conformidad con lo establecido en los artículos 24 del Estatuto de Autonomía y 29 a 33 del Texto Refundido de la Ley del Presidente y del Gobierno de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2001, de 3 de julio.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de acuerdo con el Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 4 de noviembre de 2008,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento.*

Se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, que se inserta como Anexo único a este Decreto.

Disposición adicional única. *Impresos de inscripción en el Registro de Solicitantes.*

1. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se aprobará el modelo de solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

2. Para la inscripción en el Registro será obligatoria la utilización del modelo de solicitud aprobado conforme a lo establecido en esta disposición.

Disposición transitoria primera. *Solicitudes de inscripción aceptadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto.*

1. Lo dispuesto en el Reglamento será de aplicación desde su entrada en vigor a todas las solicitudes inscritas cualquiera que sea la fecha de su inscripción, sin perjuicio de que se mantenga en todo caso su participación en los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas en los que hubieran sido admitidos antes de la entrada en vigor de este Decreto. En tal caso, los requisitos exigibles para elevar a definitiva la adjudicación provisional de una vivienda protegida serán los establecidos en la normativa anterior.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, aquellos solicitantes inscritos antes de la entrada en vigor de este Decreto, que al amparo de lo establecido en el Reglamento aprobado por Decreto 80/2004, hubieran señalado uno o varios ámbitos geográficos comarcales de demanda continuarán participando en los procedimientos de adjudicación correspondientes a todos los municipios incluidos en dichos ámbitos comarcales hasta la renovación de su solicitud de conformidad con lo establecido en el artículo 24.1 de este Decreto. Hasta transcurrido un año desde la entrada en vigor de este Reglamento, los solicitantes incluidos en este apartado que renuncien injustificadamente a una vivienda serán requeridos para que en el plazo de diez días hábiles adecuen su solicitud a los ámbitos geográficos de demanda establecidos en este Reglamento. Transcurrido el plazo señalado sin que el interesado renueve su solicitud, se procederá a su baja en el Registro, en virtud de lo establecido en el artículo 24.2 e).

3. Las solicitudes de inscripción aceptadas antes de la entrada en vigor de este Decreto tendrán un plazo de vigencia de 3 años a contar desde la Resolución de inscripción o de actualización, en su caso.

Disposición transitoria segunda. *Procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas.*

1. El presente Decreto no será de aplicación a los procedimientos de adjudicación de viviendas ya iniciados con anterioridad a su entrada en vigor, que se tramitarán y resolverán conforme a la normativa anterior.

2. En las promociones que hayan obtenido la calificación provisional como viviendas protegidas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, que no hayan celebrado el

correspondiente sorteo, el promotor podrá optar entre la aplicación de los procedimientos de adjudicación de este Reglamento o los establecidos en el Reglamento anterior.

3. Lo dispuesto en el artículo 46.1 no será de aplicación cuando la entidad promotora hubiera comunicado los criterios de adjudicación para la promoción correspondiente antes de la entrada en vigor de este Decreto.

4. A la fecha de entrada en vigor de este Decreto, las listas de espera para el acceso a viviendas protegidas que se encuentren vigentes en ese momento se entenderán caducadas, adjudicándose las viviendas vacantes conforme a lo dispuesto en el capítulo Cuarto del Título Tercero de este Reglamento. Lo dispuesto en dicho capítulo se aplicará también a las viviendas vacantes en promociones que a la fecha de entrada en vigor de este Decreto cuenten con listas de reservas vigentes, una vez agotadas éstas o transcurrido su periodo de vigencia. No obstante, en los procedimientos de adjudicación iniciados conforme al artículo 27 del Reglamento aprobado por Decreto 80/2004, cuando haya transcurrido al menos un año desde el sorteo, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá autorizar la aplicación del artículo 51 del presente Reglamento para la adjudicación de las restantes viviendas de la promoción.

5. En los supuestos en que haya transcurrido un plazo superior a un año desde el correspondiente sorteo, la Administración que dictó la Orden de inicio podrá modificarla alterando el sistema inicialmente aplicable para la adjudicación concreta de las viviendas pendientes.

Disposición derogatoria. *Derogación por incompatibilidad.*

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Reglamento.

2. En particular, quedan derogados el Decreto 80/2004, de 13 de abril, 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, el Decreto 177/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se fijan los procedimientos y criterios para la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por cooperativas u otras personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios y el Decreto 224/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, de primera modificación del Reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón aprobado mediante Decreto 80/2004, de 13 de abril.

Disposición final primera. *Desarrollo.*

1. Queda autorizado el Consejero competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones precisas para el desarrollo de este Decreto.

2. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrá modificarse el límite mínimo de ingresos para acceder a una vivienda protegida en propiedad establecido en el artículo 23 del Reglamento.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

ANEXO I

Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Concepto y tipología de vivienda protegida

Artículo 1. *Concepto y tipología de vivienda protegida.*

A los efectos previstos en este Reglamento, tendrán la consideración de viviendas protegidas de Aragón, las que así se determinen, junto con su correspondiente tipología, por la normativa aragonesa aplicable en materia de vivienda protegida.

CAPÍTULO II

Concierto mediante enajenación de suelo o constitución de derecho de superficie

Sección primera. Concurso

Artículo 2. *Carácter concertado de la promoción.*

1. Conforme a lo previsto en el artículo 7.2 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, serán promociones concertadas, en todo caso, las impulsadas por las Administraciones competentes mediante la adjudicación de suelo a su promotor o la constitución a su favor del derecho de superficie, a través de cualesquiera procedimientos.
2. Las promociones privadas concertadas podrán ser impulsadas por las Administraciones públicas competentes por sí o a través de sus organismos públicos o empresas públicas.

Artículo 3. *Régimen jurídico.*

1. Las Administraciones públicas y sus organismos públicos enajenarán o constituirán el derecho de superficie de terrenos de los patrimonios públicos del suelo destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas a través de concurso en procedimiento de licitación abierto y mediante convocatoria pública realizada por el órgano competente. La convocatoria deberá publicarse, como mínimo, en el «Boletín Oficial de Aragón» y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia en la que se proyecte la promoción.
2. Las empresas públicas podrán disponer conforme a su normativa específica de los terrenos de su patrimonio destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas. En todo caso, en virtud del carácter concertado de las promociones resultantes, se aplicará el procedimiento general de adjudicación de viviendas o el de control de las adjudicaciones realizadas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, según proceda.

Artículo 4. *Contenido de los pliegos.*

1. Los pliegos tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Identificación y descripción del terreno sobre el que se llevará a cabo la promoción.
b) El precio de licitación y los criterios de adjudicación.
c) Número máximo de viviendas a construir.

d) Plazas de garaje, trasteros y superficie de locales comerciales a construir en la promoción y régimen de transmisión de los mismos.

e) Características de la promoción, que, en todo caso, deberán ajustarse a la normativa técnica aplicable a la categoría de viviendas protegidas de que se trate.

f) Los plazos máximos de urbanización cuando los suelos no tuvieran la condición de solares.

g) Obligación de promover la aprobación de los instrumentos de ordenación y gestión urbanística o de ejecutar obras de urbanización siempre que unos u otras fueran precisos para la ejecución de la promoción.

h) Plazos máximos de inicio y finalización de las obras, así como los de presentación de la documentación oportuna que en cada caso concreto requiera la buena marcha de la promoción.

i) Los precios máximos de venta o primera adjudicación de las viviendas en primera transmisión y los criterios de actualización para las ulteriores conforme a la normativa de viviendas protegidas.

j) La renta máxima de las viviendas conforme a la normativa de viviendas protegidas cuando sean en régimen de arrendamiento.

k) Beneficios concurrentes en la promoción proyectada.

l) Cláusulas administrativas particulares que regirán el concurso.

ll) Plazo de presentación de propuestas una vez publicada la convocatoria en el «Boletín Oficial de Aragón».

m) Constituir las garantías establecidas en el pliego, en la forma establecida en el mismo, para participar en el concurso.

n) Lugar y fecha de apertura de las proposiciones.

ñ) El régimen de recuperación de la propiedad del suelo por la Administración, cuando el adjudicatario incumpliese alguna de las obligaciones que le incumban, que deberá plasmarse en el contrato mediante condición resolutoria inscribible.

o) Cláusula penal con cuantía no inferior a la mitad del precio de licitación, cuando el adjudicatario incumpliese alguna de las obligaciones contractuales que le incumban.

p) Cuando se trate de cooperativas, comunidades de bienes u otras personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios, obligación de aportar aprobación previa de criterios y procedimientos de adjudicación y listado provisional de adjudicatarios y reservas.

q) Tratándose de concursos para la enajenación de suelo a favor de entidades con ánimo de lucro, los pliegos podrán determinar la obligatoriedad de la aplicación del procedimiento general de adjudicación establecido en el artículo 26.

2. Los pliegos podrán incluir el proyecto básico o de ejecución de las viviendas protegidas de promoción privada concertada. En tal caso, los pliegos deberán incluir el presupuesto estimado de contrata.

Artículo 5. *Concursantes.*

1. Podrán concurrir las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar y constituidas de acuerdo a las normas reguladoras de sus respectivos regímenes jurídicos, no estén incursos en las prohibiciones de contratar previstas en la normativa de contratos del sector público. Cuando la ejecución de las obras, conforme a la oferta presentada, haya de realizarse mediante contratación por la entidad adjudicataria con empresas distintas del concursante, deberá éste adjuntar el contrato con el constructor principal, que habrá de cumplir también lo establecido en este apartado, con anterioridad al inicio de las obras.

2. Los pliegos de los concursos podrán autorizar la participación tanto de entidades con ánimo de lucro como de cooperativas de viviendas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, siempre que no tengan ánimo de lucro, así como de sus entidades gestoras, o limitar los posibles participantes a unas u otras entidades.

Artículo 6. *Propuestas.*

1. Las propuestas se presentarán ante la Administración, organismo público o empresa pública convocante en el plazo y lugar señalados en cada convocatoria y deberán contener la documentación que se indique en la misma y, como mínimo, la siguiente:

a) Acreditación de la personalidad y representación, en su caso, de la persona que presente la propuesta conforme a la normativa de contratos del sector público.
b) Acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social, conforme a la normativa de contratos del sector público.
c) Descripción de las características de la promoción que permita una valoración técnica, urbanística y arquitectónica de la misma, en su caso.
d) Desglose de gastos e ingresos por todos los conceptos.
e) Precio de adjudicación o venta en primera transmisión, o renta máxima en caso de arrendamiento, de las viviendas, anejos y elementos privativos que no sean de libre disposición.
f) Sistema de financiación y condiciones de pago de los adquirentes o adjudicatarios.

2. En todo caso, las cooperativas de viviendas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas deberán aportar acreditación de aprobación previa de criterios y procedimientos de adjudicación de acuerdo con el artículo 40, y conforme a lo que señalen el pliego y el acuerdo de adjudicación de la promoción concertada, sus Estatutos, régimen de funcionamiento interno, composición del Consejo Rector u órgano de gobierno y listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas, salvo que la entidad promotora o su entidad gestora tuviesen presentado y actualizado un listado de expectantes ante la Dirección General competente en materia de vivienda, en cuyo caso será suficiente con la aportación del listado de adjudicatarios. En el supuesto de resultar adjudicatarias de suelo, las entidades mencionadas deberán comunicarlo a la Dirección General competente en materia de vivienda en el plazo de diez hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que reciban la notificación de la adjudicación, aportando los pliegos del concurso y el listado de adjudicatarios y reservas presentado al mismo, teniendo los interesados incluidos en dicho listado la consideración de adjudicatarios provisionales a todos los efectos.

Artículo 7. *Apertura de proposiciones y adjudicación.*

1. Las proposiciones presentadas por los concursantes serán abiertas en acto público, conforme a lo que señalen los pliegos, dentro del plazo de un mes desde la finalización del plazo de presentación.
2. El órgano competente para realizar la adjudicación, previos los informes técnicos correspondientes, dictará resolución en el plazo máximo de cuatro meses contados de la apertura de las proposiciones, salvo que se establezca otro en el pliego, adjudicando la promoción concertada a la propuesta que resulte más ventajosa o declarando desierto el concurso con arreglo a los criterios establecidos en los correspondientes pliegos de la convocatoria.
3. Los beneficios previstos en cada promoción están sujetos al régimen general de garantías y reintegros de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma.
4. Si el concurso fuese declarado desierto, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el concurso.

Sección segunda. Adjudicación directa

Artículo 8. *Adjudicación directa a entidades instrumentales.*

1. Las Administraciones competentes podrán adjudicar directamente, conforme a lo establecido en la legislación reguladora de su patrimonio, la promoción concertada mediante la adjudicación de terrenos o la constitución del derecho de superficie sobre terrenos de su

propiedad o la concesión de ayudas o beneficios a sus respectivas entidades instrumentales o a otras entidades en las que la participación pública sea mayoritaria o que se encuentren bajo control público. La participación pública mayoritaria o el control público de estas sociedades deberán mantenerse hasta la cesión de las viviendas promovidas a quienes hayan de destinarla a domicilio habitual y permanente.

2. La adjudicación directa se realizará a través de convenios de colaboración o contratos-programa que tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) En relación con el ámbito de actuación, descripción de la promoción o promociones que se llevarán a cabo, concretando el ámbito geográfico al que afectan, número de viviendas a promover y régimen de protección, aprovechamiento urbanístico, precio en venta de las viviendas, plazo de ejecución y subvención máxima que se concede.

b) En relación con las condiciones económicas de la promoción, conceptos financiables, particularidades en el abono de la financiación comprometida en relación con aspectos tales como el porcentaje y momento de pago, distribución plurianual y cuantía máxima y condiciones de los préstamos hipotecarios a suscribir.

c) Previsiones sobre desarrollo y seguimiento del convenio o contrato-programa.

d) Vigencia y, en su caso, posibilidad y condiciones de renovación e incorporación de promociones.

3. Los convenios de colaboración o contratos-programa podrán incorporar criterios de calidad adicionales y al alza con respecto a los establecidos en las normas técnicas de diseño y calidad, especialmente de eficiencia energética y acústica.

CAPÍTULO III

Promoción privada convenida

Artículo 9. *Promoción privada convenida.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y los promotores de viviendas protegidas de promoción privada que no tengan la condición de concertadas conforme a lo dispuesto en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, y en este Reglamento podrán celebrar convenios que tengan por objeto, como mínimo, la concesión, reconocimiento u otorgamiento de otras ayudas o beneficios en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo distintos de los que determinan el carácter concertado de la promoción privada.

2. Los convenios podrán celebrarse a iniciativa de la Administración de la Comunidad Autónoma, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, o de terceros interesados. Serán aprobados por el Gobierno de Aragón conforme a la normativa de régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma.

3. En dichos convenios, en los que podrán también participar los Ayuntamientos afectados, podrán incluirse pactos o estipulaciones que las partes consideren precisos o convenientes para impulsar la obtención de suelo apto para la promoción de vivienda protegida o para la promoción misma de vivienda protegida tales como los siguientes:

a) La determinación de los beneficios otorgados por la Administración conforme a los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo.

b) La determinación de las obligaciones de los particulares que suscriban el convenio, tales como la cesión a la Administración de la Comunidad Autónoma o a los Ayuntamientos de viviendas protegidas construidas o de suelo para la promoción de viviendas protegidas.

c) La sujeción total o parcial de cualesquiera viviendas protegidas de promoción privada que no hayan de tener el carácter de concertadas al régimen de las viviendas protegidas de promoción privada concertada.

d) La limitación del precio o renta, sujeción a los derechos de adquisición preferente conforme a lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, y calificación como viviendas protegidas de viviendas de promoción privada no situadas en ámbitos en los que la Administración esté habilitada para tasar su precio o renta.

e) La creación de sociedades mercantiles a las que se atribuya la gestión de las actuaciones urbanísticas precisas para la ejecución de la promoción o la promoción misma de vivienda protegidas.

f) Los contenidos propios de los convenios urbanísticos, tramitándose en tal caso conforme a lo establecido en la normativa urbanística.

4. Los convenios regulados en este artículo deberán incorporar un plazo máximo de vigencia, indicando los efectos derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como una valoración económica expresa y motivada de los compromisos que de los mismos se deriven para quienes los suscriban, que deberán prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las obligaciones que les incumban. En el caso de la Administración, tal garantía podrá sustituirse por consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a sus obligaciones. La infracción de lo establecido en este apartado determinará la ineficacia del convenio para las partes y, en su caso, terceros.

TÍTULO II

Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón

CAPÍTULO I

Régimen jurídico del Registro

Artículo 10. *Régimen general.*

1. El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón creado por la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, tiene como finalidad, por un lado, facilitar a través de los procedimientos establecidos en este Reglamento, los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de viviendas protegidas y, por otro, proporcionar información actualizada que permita a las Administraciones locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus programaciones públicas de vivienda protegida a la demanda existente.

2. Deberán inscribirse en el Registro, conforme a dicha Ley y este Reglamento, quienes deseen optar a la adjudicación de una vivienda protegida. Los datos incluidos serán aquellos aportados voluntariamente por el solicitante y los obtenidos de oficio por la Administración, en virtud de las autorizaciones dadas para ello por el solicitante.

3. Los datos contenidos en el Registro son los identificativos de quienes conformen las unidades de convivencia demandantes de vivienda y los de ésta, así como los necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos de inscripción y adjudicación establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, en este Reglamento y en las restantes disposiciones aplicables. En particular, se tratarán datos referentes a la edad, datos sobre matrimonio, régimen económico y situaciones de convivencia de hecho, discapacidades, vecindad civil, ingresos y nivel socioeconómico, derechos sobre inmuebles y los restantes exigibles conforme al modelo de solicitud aprobado por Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

4. La inscripción, actualización y cancelación de datos en el Registro será gratuita.

Artículo 11. *Régimen de protección de datos.*

1. El órgano responsable del Registro es la Dirección General competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón. Los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos personales se ejercerán ante dicha Dirección General competente o ante los Servicios Provinciales del mencionado Departamento. El ejercicio del derecho de cancelación de los datos personales comportará la baja de la unidad de convivencia del Registro como solicitante de vivienda.

2. Las medidas de seguridad del Registro son las correspondientes al nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

3. Los datos del Registro podrán ser comunicados a otras Administraciones Públicas cuando éstas sean responsables de un procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas, exclusivamente con esta finalidad y afectando la comunicación únicamente a los solicitantes interesados en dicho proceso de adjudicación. En los mismos términos, podrán comunicarse los datos del Registro estrictamente indispensables a entidades promotoras de vivienda protegida cuando la adjudicación tenga lugar mediante el procedimiento establecido en el artículo 34 de este Reglamento, sustituyendo la identificación personal de los solicitantes admitidos en el procedimiento por la referencia al número de expediente de inscripción. En todo caso la comunicación o cesión de datos del Registro a terceros tendrá lugar conforme a lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, en este Reglamento, y en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 12. *Gestión del Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón.*

1. La llevanza del Registro corresponderá a la Dirección General y los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda.

2. A estos efectos, podrán suscribirse convenios de colaboración con las Comarcas, municipios u otras entidades, conforme a su legislación reguladora, siempre sin perjuicio de la responsabilidad que corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, el carácter único del Registro y el deber de comunicación de datos a los Servicios Provinciales del Departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 13. *Estructura del Registro.*

1. El Registro tendrá estructura municipal o inframunicipal. A tal efecto, serán ámbitos geográficos de demanda municipales los referidos a todos los términos municipales de la Comunidad Autónoma de Aragón, siendo ámbitos inframunicipales de demanda en el municipio de Zaragoza los distritos y barrios fijados en el Reglamento de órganos territoriales y de participación ciudadana del Ayuntamiento de Zaragoza. Asimismo, por Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrán declararse como ámbitos inframunicipales de demanda de vivienda protegida a otras Entidades locales menores, núcleos de población diferenciados y otras entidades singulares integradas en municipios distintos al de Zaragoza.

2. El Registro de Solicitantes tendrá dos secciones diferenciadas:

Sección primera. Demandantes de vivienda protegida en régimen de propiedad.

Sección segunda. Demandantes de vivienda protegida en régimen de arrendamiento, con o sin opción de compra.

CAPÍTULO II

Requisitos generales de inscripción en el Registro y acceso a viviendas protegidas

Artículo 14. *Obligación de inscripción para la adjudicación.*

1. Toda unidad de convivencia, definida conforme a lo establecido en el artículo 15 de este Reglamento, que esté interesada en acceder a viviendas protegidas deberá inscribirse como tal en el Registro conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

2. La adjudicación de viviendas protegidas, cuando corresponda a la Administración, tendrá lugar entre quienes estén inscritos en el Registro como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda con la antelación mínima que se señale respecto al inicio del procedimiento de adjudicación y que no podrá ser superior a dos meses.

3. En las promociones de vivienda protegida en las que la adjudicación no corresponda a la Administración, los listados de adjudicatarios propuestos por las entidades promotoras, incluidas las cooperativas de viviendas, comunidades de bienes u otras personas o

entidades cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas, o sus entidades gestoras, sólo podrán incluir a solicitantes previamente inscritos en el Registro.

4. En los supuestos del artículo 19 bis.1 de la Ley 24/2003, no será preciso cumplir los requisitos de inscripción en el Registro ni la inscripción previa de los adjudicatarios. No obstante, la adjudicación deberá comunicarse al Registro para la constancia y control del arrendamiento u ocupación de las viviendas, a los efectos establecidos en su normativa reguladora.

5. Únicamente se tendrán en cuenta, a los efectos de participación en los procedimientos públicos de adjudicación o de control de las adjudicaciones provisionales realizadas por particulares, los datos que hayan sido comunicados por los interesados al Registro con la antelación mínima en cada caso exigible respecto del inicio del procedimiento de adjudicación o, cuando la adjudicación no corresponda a la Administración, a la fecha en que se someta a autorización administrativa el listado provisional de adjudicatarios. En ningún caso se considerarán a estos efectos los datos comunicados pendientes de tramitación.

6. Las personas jurídicas no podrán inscribirse en el Registro ni les será exigible la inscripción. No obstante, las personas jurídicas privadas podrán ser titulares de las viviendas protegidas que promuevan hasta su primera transmisión o para destinarlas a arrendamiento protegido.

Artículo 15. *Unidad de convivencia.*

1. Las unidades de convivencia podrán ser unipersonales o estar compuestas por varias personas. Constituirán unidad de convivencia compuesta por varias personas aquellos grupos de personas físicas que tengan intención de convivir en el mismo domicilio, lo que se presume por la firma de la solicitud, o respecto de los que no haya podido desvirtuarse la presunción de convivencia que les afecta. Existe presunción de convivencia en relación con matrimonios y parejas de hecho inscritas. Los menores o incapaces solamente podrán formar parte de la unidad de convivencia de aquel a quien se ha reconocido la custodia de los mismos.

2. Sólo se admitirá una solicitud por unidad de convivencia, independientemente de que esté compuesta por una o varias personas, no pudiendo una misma persona formar parte de dos o más unidades de convivencia al mismo tiempo ni presentar solicitud individualmente cuando haya de formar parte de una unidad de convivencia conforme a este Reglamento. En los casos en que una persona inscrita en el Registro, sea como solicitante o como miembro de la unidad de convivencia, pretenda su inscripción posterior mediante otra solicitud en unidad de convivencia diferente, quedará inscrita en el Registro conforme a la última solicitud presentada, extremo que será comunicado a la unidad de convivencia inicial.

Artículo 16. *Representante de la unidad de convivencia.*

En todas las solicitudes se presumirá como representante de la unidad de convivencia a la persona que figure como solicitante. Si el solicitante deja de ser miembro de la unidad de convivencia manteniéndose vigente la solicitud, se presumirá como nuevo representante el que le siga por orden en la solicitud, siempre que cumpla con los requisitos de inscripción señalados en este Reglamento, sea mayor de edad o emancipado y no se encuentre incapacitado judicialmente para obligarse contractualmente.

Artículo 17. *Solicitud de inscripción.*

1. Las solicitudes de inscripción en el Registro se presentarán debidamente cumplimentadas en el modelo oficial que se facilitará por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón, así como por las entidades colaboradoras, junto con la documentación exigida en cada caso conforme a lo establecido en el artículo siguiente, indicando cuantas circunstancias se especifican en dicho modelo de conformidad con este Reglamento.

2. La solicitud incluirá necesariamente el ámbito o ámbitos geográficos de demanda a los que se desee optar en la adjudicación de vivienda protegida. La unidad de convivencia deberá optar entre señalar un máximo de tres ámbitos municipales o tres ámbitos

inframunicipales, sin perjuicio de la posibilidad reconocida en el artículo 30.1 a) de este Reglamento de renunciar a la participación en un concreto procedimiento de adjudicación correspondiente a uno de los ámbitos señalados.

3. Las solicitudes deberán indicar la modalidad o régimen de cesión concretos de viviendas protegidas a la que optan.

4. Asimismo, la unidad de convivencia podrá optar por una o varias de las siguientes superficies de vivienda: hasta 60 metros cuadrados, entre 60 y 75 y más de 75 metros cuadrados. La manifestación de dicha opción se tendrá en cuenta, en todo caso, a efectos de:

a) considerar justificada la renuncia que se produzca en su caso, de conformidad con el artículo 25 b).

b) exclusión de la participación en aquellos cupos o promociones en los que todas las viviendas tengan una superficie diferente a la elegida.

c) adjudicación provisional a reservas cuya opción de superficie coincida con la de la vivienda vacante, de acuerdo con el artículo 50.4.

5. Asimismo, la manifestación de la opción por una determinada superficie podrá tenerse en cuenta a efectos de:

a) fijación de cupos de reserva a favor de quienes opten por viviendas de menor tamaño, conforme al artículo 29.1 e)

b) asignación de vivienda concreta en la promoción correspondiente, una vez determinados los adjudicatarios provisionales de la misma, de acuerdo con el artículo 31.2 b)

Artículo 18. *Modelo de solicitud y documentación.*

1. Las solicitudes se formalizarán en el modelo oficial, y se presentarán en cualquier momento acompañadas de la siguiente documentación:

a) Copia del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación de extranjero.

b) Certificado municipal de empadronamiento, con indicación de la fecha de alta.

c) Copia del libro de familia o documento equivalente que acredite la convivencia, acreditación de la existencia de la pareja estable no casada conforme a la Ley 6/1999, de 25 de marzo, o en el caso de extranjeros residentes en España, copia de la solicitud de residencia por reagrupación familiar presentada ante el Ministerio del Interior o, en su caso, declaración responsable de que dicha reagrupación no ha sido solicitada. En su caso, documentación acreditativa del divorcio o separación matrimonial o de la extinción de la pareja estable no casada.

d) Justificación de la discapacidad psíquica, física, incapacidad o enfermedad, en caso de que fuese alegada, así como de cualquier otra circunstancia que justifique el derecho a ser incluido como posible adjudicatario discapacitado.

e) En el caso de solicitar vivienda protegida en propiedad, el interesado deberá aportar declaración del Impuesto sobre la renta de las personas físicas o certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria correspondiente al último ejercicio.

f) Acreditación de no ser titular de bienes y derechos con un valor superior al establecido en el artículo 20.1d)

g) Documentación acreditativa de la necesidad de vivienda y, al menos, certificación de la Gerencia del catastro y nota de consulta al índice general de titularidades de los Registros de la Propiedad.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá solicitar cuantos documentos complementarios estime necesarios para la comprobación de las circunstancias alegadas.

3. Examinadas las solicitudes presentadas, cuando existan defectos subsanables se notificará a los solicitantes la necesidad de subsanación. El solicitante dispondrá de un plazo de diez días hábiles, contados desde que le sea notificada la resolución que les requiera, para efectuar la subsanación, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa Resolución que expresará las circunstancias que la determinan y las normas aplicables.

4. La inscripción en el Registro no se practicará en tanto solicitud y documentación no hayan sido aportadas en debida forma, produciendo el requerimiento de subsanación efectos suspensivos del plazo máximo para resolver conforme al artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992.

5. La firma y presentación de la solicitud implicará, a efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que los solicitantes autorizan expresamente a la Dirección General competente en materia de vivienda para solicitar, directa o indirectamente, a través de otros órganos, entidades públicas o contratistas, la información de carácter registral, catastral, tributaria, económica o patrimonial y cualquier otra que fuere pertinente para comprobar los datos manifestados en la solicitud. Cuando la Dirección General competente en materia de vivienda tenga acceso a dicha información podrá eximir a los interesados de la aportación de la documentación correspondiente.

Artículo 19. *Actualización de documentos y datos.*

1. Los solicitantes deberán comunicar al Registro cualquier modificación que se hubiera producido en relación al contenido de los documentos y datos que hubieren aportado anteriormente, adjuntando la documentación que resulte preceptiva, en el plazo de tres meses desde que se produce dicha modificación.

2. El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar, en su caso, a la baja de la unidad de convivencia y será causa suficiente para excluirla de los procedimientos de adjudicación, privarle de la condición de adjudicatario en procedimientos públicos de adjudicación o denegar la elevación a definitiva de la propuesta de adjudicación provisional a su favor, previa notificación al solicitante.

3. Las notificaciones individuales a unidades de convivencia inscritas en el Registro que no puedan practicarse como consecuencia del incumplimiento por parte de los interesados de su deber de comunicar el cambio de domicilio, producirán los efectos que para las notificaciones rechazadas establece el artículo 59.4 de la Ley 30/1992.

4. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá comprobar en cualquier momento la veracidad de los datos declarados por los solicitantes inscritos en el Registro, procediendo de oficio a modificar los que no se refieran al ámbito protegido por la legislación correspondiente o, en su caso, a dar de baja a aquellas unidades de convivencia en las que no concurran los requisitos para permanecer inscritas.

Artículo 20. *Requisitos necesarios.*

1. Para poder ser inscrito en el Registro y, en todo caso, para resultar beneficiario de una vivienda protegida habrán de cumplirse y acreditarse los siguientes requisitos:

a) Ser mayor de edad o emancipado y no encontrarse incapacitado judicialmente para obligarse contractualmente.

b) Tener necesidad de vivienda.

c) Estar empadronado alguno de los miembros de la unidad de convivencia en algún Municipio de la Comunidad Autónoma de Aragón, sin perjuicio de lo establecido en la normativa reguladora de las comunidades aragonesas en el exterior.

d) Cumplir los límites de ingresos máximos y mínimos establecidos en cada caso y no ser titulares de bienes y derechos con un valor real, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, superior al precio máximo de una vivienda protegida calificada provisionalmente en el mismo momento de la solicitud de inscripción o, en su caso, de la adjudicación. No serán computados a efectos del cumplimento de este requisito los bienes y derechos necesarios para el desarrollo de la actividad empresarial o profesional de cualquiera de los miembros de la unidad de convivencia, siempre que ésta se ejerza de forma habitual, personal y directa por el mismo y constituya, al menos, el 90% de sus ingresos totales.

e) No hallarse en las circunstancias establecidas en el artículo 24.2 d) y e) de este Reglamento y en el artículo 54 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

2. El cumplimiento y acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos se exigirá al solicitar la inscripción o variación de datos en el Registro o cuando, teniendo la

condición de adjudicatario provisional, así proceda para elevar a definitiva la adjudicación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21.5 para el requisito de tener necesidad de vivienda.

3. No podrán resultar adjudicatarios de una vivienda protegida quienes no cumplan con los requisitos en el momento en que adquieran la condición de adjudicatarios provisionales. Además, no podrán resultar adjudicatarios de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento quienes ya sean arrendatarios de vivienda protegida o de vivienda de la que sea titular cualquier Administración pública o sus entidades instrumentales salvo que concurran circunstancias que determinen la necesidad de vivienda conforme a este Reglamento.

Artículo 21. *Necesidad de vivienda.*

1. La unidad de convivencia habrá de tener necesidad de vivienda. No existirá necesidad de vivienda cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia tenga a su disposición una vivienda adecuada para dicha unidad en propiedad, derecho de superficie o usufructo desde la fecha de solicitud de la inscripción en el Registro hasta la adjudicación, aunque la titularidad de la vivienda sea compartida, sin perjuicio de lo establecido en la letra e) del apartado siguiente. Asimismo, no existirá necesidad de vivienda cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia haya firmado un contrato de compra diferido en el tiempo de vivienda libre.

2. A los efectos establecidos en el apartado anterior, deberán considerarse viviendas inadecuadas o que no están a disposición de la unidad de convivencia únicamente las siguientes:

a) Las viviendas respecto de las que se haya declarado el estado ruinoso, habiéndose acordado su demolición. En estos supuestos se deberá aportar certificación municipal acreditativa de dichas circunstancias.

b) Las viviendas afectadas por actuaciones públicas que comporten el realojamiento de sus ocupantes o que estén incluidas en una relación definitiva de bienes y derechos afectados por algún expediente expropiatorio. En estos supuestos será precisa la presentación de dicha relación.

c) Las viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente. No se considerarán las deficiencias existentes que admitan soluciones constructivas, debiendo aportarse informe emitido por técnico competente al respecto. En todo caso cabrá la posibilidad de emisión, por parte de los servicios técnicos de los Servicios Provinciales, de informe contradictorio, que tendrá carácter vinculante.

d) Las viviendas que, en procedimiento de nulidad, separación, divorcio o extinción de la pareja estable no casada inscrita en el correspondiente Registro y siempre que el solicitante carezca de otra vivienda adecuada y a su disposición conforme a este Reglamento, se hayan designado judicialmente como domicilio del otro cónyuge o miembro de la pareja estable no casada. Cuando se trate del acceso a viviendas protegidas en arrendamiento o precario en supuestos de abandono del domicilio habitual por causa de maltrato, si así lo certifica el Órgano competente de la Comunidad Autónoma, se considerará en todo caso inadecuada la vivienda que venía constituyendo domicilio habitual, sin necesidad de previo procedimiento judicial y aunque no exista presunción de convivencia.

e) Las viviendas adquiridas mortis causa a titulo universal cuando concurra al menos una de las tres circunstancias siguientes:

– Que al adquirir la vivienda no constituyera domicilio habitual del adquirente ni se ubicara en el mismo ámbito municipal de demanda.

– Que su titular no disfrute de dicha vivienda porque su uso, sin posibilidad de revocación unilateral por su parte, corresponde con carácter vitalicio a otra persona física. Idéntico tratamiento se dará en los supuestos en que dicha situación proceda de donaciones inter vivos o transmisiones mortis causa a título particular de padres a hijos.

– Que adquiera una cuota de participación en la titularidad una vivienda inferior al 50 %. Idéntico tratamiento se dará en los supuestos en que dicha cotitularidad proceda de donaciones inter vivos o transmisiones mortis causa a título particular de padres a hijos.

f) Las viviendas ubicadas en un edificio que no cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, si no resulta posible un ajuste razonable conforme al artículo 7 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, cuando algún miembro de la unidad de convivencia tenga 70 años o más o acredite la condición de persona con movilidad reducida permanente siempre que la vivienda que haya de adquirir sí cumpla dichas determinaciones.

g) Las viviendas ocupadas por unidades de convivencia de dos o más miembros siempre que resulte una ratio inferior a catorce metros cuadrados útiles por persona, deban compartir habitación ascendientes y descendientes de la unidad familiar o la vivienda disponga, además de cocina, baño y salón-comedor, de una habitación para tres o más miembros de la familia, dos habitaciones para cuatro o más miembros y tres habitaciones para seis o más miembros. Para acreditar la residencia habitual en la vivienda de que se trate deberá aportarse certificación de empadronamiento de todos los miembros de la unidad de convivencia en el mismo domicilio durante un plazo mínimo de un año contado desde la fecha de solicitud de inscripción.

h) Las viviendas situadas fuera de Aragón cuando se trate de las personas a las que se refiere el artículo 7 de la Ley 5/2000, de 28 de noviembre, de relaciones con las comunidades aragonesas del exterior.

i) Las viviendas que hayan sido o sean domicilio habitual de alguno de los miembros de la unidad de convivencia y no estén situadas en el ámbito municipal de demanda en el que se solicite vivienda cuando el solicitante acredite razones que determinen el cambio de domicilio conforme a lo establecido en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

3. En todos los supuestos del apartado anterior, salvo en el previsto en la letra e), será requisito necesario que las circunstancias determinantes de la indisponibilidad o carácter inadecuado de la vivienda no concurrieran o no pudieran ser conocidas por el interesado en el momento de su adquisición.

4. En los supuestos previstos en las letras e), f), g), h) e i) del apartado anterior, cuando se trate del acceso a una vivienda protegida en propiedad, el valor de la vivienda o de los derechos que se ostenten sobre la misma, por sí o conjuntamente con otros bienes o derechos de que sea titular la unidad de convivencia, no podrá superar el límite máximo establecido en el artículo 20.1 d) de este Reglamento. En estos supuestos, con objeto de evitar que quienes se encuentren en situación de necesidad de vivienda puedan llegar a disfrutar simultáneamente de dos viviendas, los titulares de las viviendas que hayan resultado adjudicatarios de una vivienda protegida en propiedad deberán acreditar, bien su transmisión con anterioridad a la escrituración del contrato de compraventa, bien, únicamente si se trata de viviendas protegidas, su puesta a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma, formalizada notarialmente, para su adquisición o venta a terceros por dicha Administración. El precio se entregará al titular de la vivienda deducidos los gastos de gestión ocasionados.

5. La situación de necesidad de vivienda, en el caso de adjudicación de vivienda en propiedad, deberá mantenerse hasta la elevación a escritura pública del contrato de compraventa. En caso de carencia de necesidad de vivienda en cualquier momento anterior a la escrituración del contrato de compraventa por el adjudicatario definitivo o de incumplimiento de la obligación de transmitir la vivienda inadecuada a que se refiere el apartado anterior, la adjudicación definitiva quedará sin efecto, proponiéndose nueva adjudicación a favor de la correspondiente unidad de convivencia que figure como reserva, y el contrato privado de compraventa suscrito con la entidad promotora quedará automáticamente resuelto, por causa imputable al adjudicatario, lo que podrá dar lugar a la exigencia por la entidad promotora de la correspondiente responsabilidad civil derivada de los perjuicios que el incumplimiento del adjudicatario le haya podido ocasionar. A estos efectos, los contratos de compraventa que se suscriban respecto a las viviendas adjudicadas deberán contener obligatoriamente una cláusula con condición resolutoria respecto al cumplimiento de la condición relativa a la necesidad de vivienda, no pudiendo ser visados en caso contrario.

6. Cuando la adjudicación de una vivienda protegida lo sea en régimen de alquiler, las sucesivas prórrogas, en su caso, del correspondiente contrato, darán lugar a que el

arrendatario acredite que sigue cumpliendo con los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate.

Artículo 22. *Empadronamiento en un Municipio de Aragón.*

1. Para ser inscrito en el Registro alguno de los miembros de la unidad de convivencia habrá de residir habitualmente en cualquiera de los municipios de Aragón. En caso de solicitar vivienda protegida en propiedad, la residencia habitual deberá serlo con una antigüedad mínima de dos años respecto la fecha de solicitud de inscripción.

2. En los supuestos del artículo 27.2 de este Reglamento, la resolución que dé inicio al procedimiento de adjudicación podrá restringir la participación en el mismo a unidades de convivencia que residan habitualmente en el correspondiente municipio.

3. La residencia habitual se acreditará mediante certificado de empadronamiento, que deberá indicar la antigüedad.

4. No se exigirá la acreditación de la residencia habitual en Aragón en los supuestos a los que se refiere el apartado segundo del artículo 7 de la Ley 5/2000, de 28 de noviembre, de relaciones con las comunidades aragonesas del exterior.

Artículo 23. *Ingresos máximos y mínimos.*

1. El solicitante deberá acreditar que su unidad de convivencia cuenta con ingresos anuales ponderados no superiores a los establecidos en la normativa autonómica de financiación de actuaciones protegibles de vivienda como máximos para acceder a la tipología de vivienda de que se trate. Cuando se trate del acceso a una vivienda protegida en propiedad, el solicitante deberá acreditar que su unidad de convivencia cuenta con ingresos anuales no inferiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, de acuerdo a las previsiones contenidas en el Decreto del Plan de Vivienda que esté vigente en cada momento.

2. Los ingresos de la unidad de convivencia se calcularán y acreditarán conforme a lo establecido en la normativa autonómica de financiación de actuaciones protegibles de vivienda. A efectos de cómputo de rentas se tendrán en cuenta como perceptores de ingresos a quienes formen parte de la unidad de convivencia, si bien a efectos del cumplimiento del límite mínimo de ingresos exigible en cada caso no serán de aplicación los coeficientes de ponderación establecidos en la normativa autonómica de financiación de actuaciones protegibles de vivienda.

Artículo 24. *Baja y suspensión de la inscripción en el Registro.*

1. La inscripción en el Registro tendrá una duración de tres años desde la resolución administrativa de inscripción, en la que habrá de figurar expresamente la fecha de finalización de dicho plazo. Si antes de dicha fecha el solicitante no renueva la solicitud aportando en tiempo y forma la documentación exigible conforme a lo establecido en este Reglamento se producirá la caducidad de la inscripción.

2. Se dará de baja en el Registro a una unidad de convivencia por las siguientes causas:

a) Caducidad de la inscripción. Dicha circunstancia se notificará mediante su publicación en el tablón de anuncios del correspondiente Servicio Provincial competente en materia de vivienda.

b) Resultar adjudicatario definitivo de una vivienda protegida en propiedad o, en el caso de segundas o ulteriores transmisiones, el otorgamiento por el correspondiente Servicio Provincial de la autorización para la transmisión de la vivienda a favor de adquirente inscrito en el Registro.

c) Petición del interesado.

d) Cuando se compruebe por la Administración que no concurren los requisitos establecidos en el capítulo segundo de este Título. En este supuesto, los solicitantes inscritos en los que no concurra el requisito de tener necesidad de vivienda, no podrán darse de alta nuevamente hasta transcurridos tres años desde la transmisión de la vivienda de que disponen o del derecho que ostenten sobre la misma.

e) Serán igualmente dados de baja aquellos solicitantes que, habiendo resultado adjudicatarios en los correspondientes procedimientos, hayan renunciado a la vivienda que

les hubiera correspondido salvo que acrediten la concurrencia de una de las causas de renuncia justificada previstas en el artículo 25 de este Reglamento, no pudiendo darse de alta nuevamente en el Registro de solicitantes durante tres años a contar desde la renuncia.

3. Quedará en suspenso la inscripción en el Registro por las siguientes causas:

a) Resultar adjudicatario provisional de una vivienda protegida en propiedad o en arrendamiento con opción de compra, reactivándose la inscripción si el interesado renuncia justificadamente a la vivienda adjudicada provisionalmente antes de la elevación a definitiva de su adjudicación,

b) Resultar adjudicatario definitivo de una vivienda protegida en arrendamiento, respecto de los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas en arrendamiento, reactivándose la inscripción una vez extinguido el contrato de arrendamiento suscrito por causas no imputables al adjudicatario. Con respecto a los procedimientos de adjudicación de viviendas en propiedad, arrendamiento con opción de compra o acceso diferido a la propiedad, la inscripción de los mencionados adjudicatarios continuará plenamente activa.

c) En caso de que el solicitante inscrito en el Registro considere que su situación económica le impide hacer frente a la financiación de la vivienda protegida o a la satisfacción de la renta mensual en régimen de arrendamiento, podrá solicitar la suspensión de su inscripción en el Registro por el plazo de un año.

Artículo 25. *Causas de renuncia justificada a la vivienda.*

Se considerarán causas de renuncia justificada a una vivienda adjudicada provisionalmente las siguientes:

a) Cuando la renuncia se debiese al carácter inadecuado de la vivienda conforme al apartado segundo del artículo 21 de este Reglamento.

b) Cuando se renuncie a una vivienda protegida cuya superficie no corresponda con la manifestada expresamente en la solicitud de inscripción.

c) En el caso de viviendas protegidas adjudicadas en arrendamiento, cuando la renta mensual supere el 35% de los ingresos de la unidad de convivencia ponderados conforme a la normativa de financiación de actuaciones protegibles.

d) Cuando en los seis meses anteriores a la adjudicación provisional de vivienda, o con posterioridad a dicha fecha, se produzca una reducción sustancial en los ingresos del adjudicatario por alguno de los siguientes motivos:

1) En el caso de trabajadores por cuenta ajena, que se les haya declarado en situación de desempleo.

2) En el caso de trabajadores por cuenta propia, cuando se produzca el cese en la actividad.

3) En todo caso, cuando la entidad de crédito deniegue al adjudicatario la subrogación en el préstamo cualificado.

TÍTULO III

Régimen jurídico de la adjudicación de viviendas protegidas

CAPÍTULO I

Adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública y promoción privada concertada

Sección primera. Procedimiento general

Artículo 26. *Ámbito de aplicación.*

1. El procedimiento general de adjudicación de Viviendas Protegidas por la Administración competente a través de los correspondientes sorteos, si fueran precisos por razón de la demanda, entre quienes tengan derecho a acceder a una vivienda de los

diferentes cupos que se incluyen en el acuerdo de iniciación del procedimiento, se aplicará en los siguientes supuestos.

a) Viviendas de promoción pública.

b) Viviendas protegidas de promoción privada concertada, independientemente de que lo sean directamente por la Administración, sus organismos públicos o empresas públicas, salvo las promovidas por cooperativas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios, que se adjudicarán conforme a lo dispuesto en el Capítulo Segundo de este Título, y las Viviendas Protegidas de Precio o Renta tasados, que se adjudicarán conforme a lo establecido en el Capítulo Tercero.

c) Viviendas protegidas de promoción privada por convenio, cuando así se haya pactado en éste.

d) Cualesquiera otras viviendas protegidas, cuando la entidad promotora, antes de iniciar el procedimiento de adjudicación que corresponda, solicite a la Dirección General competente en materia de vivienda la aplicación del procedimiento general para adjudicar la totalidad de las viviendas que integren la promoción, o en caso de promociones con viviendas de Precio o renta tasados, para adjudicar las viviendas incluidas en la promoción que no sean de dicha tipología.

2. Cuando la promoción privada sea concertada en virtud de la adjudicación de suelo a su promotor o la constitución del derecho de superficie corresponderá la adjudicación a la Administración enajenante o que constituya el derecho de superficie, aun cuando para la urbanización del suelo se hayan percibido ayudas públicas o se trate de viviendas en régimen de alquiler cuando para su construcción se hayan percibido subvenciones a fondo perdido. En las restantes promociones privadas concertadas la adjudicación corresponderá a la Administración de la Comunidad Autónoma.

Artículo 27. *Competencia.*

1. Cuando la adjudicación corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma, sus organismos públicos o sus empresas públicas, será órgano competente para iniciar el procedimiento de adjudicación el Consejero competente en materia de vivienda mediante Orden. La tramitación y resolución de los procedimientos de adjudicación corresponderá a la Dirección General y a los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda conforme a lo establecido en este Reglamento.

2. Cuando la gestión del procedimiento de adjudicación corresponda a una Entidad local, sus organismos públicos o sus empresas públicas será órgano competente para iniciar y tramitar el procedimiento el que corresponda conforme a la legislación de régimen local. En todo caso, la resolución será comunicada a la Dirección General competente en materia de vivienda a fin de que ésta elabore y ceda a la entidad local los datos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida que sean necesarios para la tramitación del procedimiento de adjudicación. La cesión se hará únicamente para este fin, por un medio que garantice la seguridad de los datos y de acuerdo con lo dispuesto en la normativa de protección de datos de carácter personal, debiendo destruirse los datos una vez que dejen de ser precisos para el procedimiento de adjudicación.

3. Cuando la adjudicación corresponda a una entidad distinta de la Administración de la Comunidad Autónoma, dicha entidad deberá comunicar a ésta, para su control a través del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, el listado provisional de adjudicatarios con la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigibles. La adjudicación provisional sólo podrá elevarse a definitiva previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 28. *Iniciación del procedimiento.*

1. El órgano competente iniciará el procedimiento de adjudicación de las viviendas dentro del plazo de los dos meses siguientes a la calificación provisional concretando, al menos, los siguientes extremos:

a) Número de viviendas y ubicación de las mismas.

b) Ámbito geográfico de demanda a que se extiende cada promoción a efectos de establecer los posibles beneficiarios de la adjudicación de vivienda.

c) Cupos de reserva de viviendas para finalidades específicas conforme a lo establecido en el artículo siguiente y orden de preferencia de los mismos a los efectos establecidos en el artículo 29.2 y 3 de este Reglamento.

d) Superficie aproximada de las viviendas.

e) Condiciones generales relativas al régimen económico, de financiación y cualesquiera otras circunstancias que deban tenerse en cuenta para su adjudicación.

f) Régimen de cesión, ya sea para su adquisición en propiedad o en arrendamiento, con o sin opción de compra.

g) Forma de cesión y las entidades cesionarias de las edificaciones complementarias y, en su caso, los locales que hubieran de adjudicarse directamente para instalaciones de servicios de carácter público o social cuando sean previsibles tales necesidades y no hubiera otra forma de cubrirlas.

h) Lugar y fecha en los que habrán de realizarse los sorteos precisos para la adjudicación de las viviendas o, en su caso, fecha máxima en la que se fijarán mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

i) Descripción completa del procedimiento a seguir para la realización de los sorteos, con fijación del procedimiento para la asignación concreta de vivienda a cada adjudicatario y del orden en que se realizarán las correspondientes extracciones.

j) En su caso, viviendas de la promoción reservadas conforme al artículo 53 de este Reglamento.

k) Fecha límite respecto del inicio del procedimiento de adjudicación para tener en cuenta, a los efectos de participación en el procedimiento de adjudicación, de los datos comunicados por los interesados al Registro.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, siempre que no concurran las circunstancias del artículo 35.2 b) y la solicitud de calificación provisional presentada permita concretar los extremos mencionados en dicho apartado, podrá iniciarse el procedimiento de adjudicación antes de la resolución sobre la calificación provisional.

3. La resolución administrativa por la que se inicie el procedimiento de adjudicación será publicada en el «Boletín Oficial de Aragón», en el portal de Internet del Gobierno de Aragón, y remitida al Ayuntamiento donde radique la promoción para su exposición en el correspondiente tablón de anuncios. Asimismo, cuando resulte conveniente a juicio del órgano que inicie el procedimiento, podrá publicarse reseña de la misma en la que se identifique suficientemente la promoción a que se refiere y los cupos de reserva de viviendas que hubieran podido establecerse en al menos uno de los dos diarios de mayor circulación en la provincia en la que radique la promoción.

4. La publicación en los tablones de anuncios de los Servicios Provinciales del Departamento competente en materia de vivienda de la resolución por que la se inicie el procedimiento de adjudicación y de los sucesivos acuerdos que se adopten en el curso del mismo sustituirán a las notificaciones personales, conforme a lo establecido en el apartado sexto del artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

5. Podrán acumularse en un único procedimiento de adjudicación las viviendas correspondientes a distintas promociones radicadas en el mismo ámbito geográfico de demanda, siempre que hubiesen sido calificadas provisionalmente con un intervalo de tiempo no superior a tres meses.

Artículo 29. *Cupos de reserva.*

1. La resolución administrativa por la que se inicie el procedimiento de adjudicación podrá establecer, si se considera conveniente salvo que resulte preceptivo conforme a normas especiales, cupos de reserva de viviendas para determinados grupos de solicitantes. Se podrán vincular a cada uno de dichos cupos viviendas concretas en función de su superficie y de las características de la unidad de convivencia, especialmente la composición de la unidad familiar y sus ingresos, de conformidad con lo señalado en los apartados siguientes:

a) Número de viviendas reservadas a personas con movilidad reducida de carácter permanente. Se reservarán preceptivamente las viviendas resultantes de lo establecido en los artículos 9 de la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, y 25 a 28 del 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.

b) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a otras personas con discapacidad distintas de las anteriores.

c) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a unidades de convivencia de dos o más miembros o, específicamente, para familias numerosas.

d) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a unidades monoparentales con hijos menores de edad a su cargo o con patria potestad prorrogada.

e) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a otros grupos de población identificados por circunstancias objetivas tales como el número máximo de personas que compongan la unidad familiar, el domicilio, los umbrales de renta, la antigüedad ininterrumpida de la inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda protegida, la opción sobre la superficie de la vivienda manifestada en la solicitud, el primer acceso a la propiedad de una vivienda, la edad u otras análogas en función de las especiales características de la promoción o de la demanda del municipio o ámbito de que se trate.

2. Las viviendas asignadas a alguno de los cupos, en caso de inexistencia de solicitudes, pasarán a formar parte del número de viviendas adjudicables en el resto de los cupos proporcionalmente al número de viviendas reservadas en cada uno de ellos. Tratándose de viviendas adaptadas asignadas a cupos de personas con movilidad reducida, las viviendas vacantes se podrán adjudicar a otros solicitantes con discapacidad distintos de los anteriores inscritos en el Registro. En ausencia de los mismos, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá autorizar su adjudicación a cualesquiera otras unidades de convivencia.

3. Cuando los solicitantes reúnan las condiciones necesarias para formar parte simultáneamente de varios de los cupos señalados en el apartado primero de este artículo, serán incluidos en el cupo que se considere preferente en la Resolución de inicio del procedimiento de adjudicación, a menos que opten expresamente por un cupo dentro del plazo de 15 días hábiles al que se refiere el apartado primero del artículo siguiente. No obstante, quienes cumplan los requisitos para ser incluidos en el cupo de reserva de la letra a) del apartado primero de este artículo serán incluidos en todo caso en dicho cupo.

Artículo 30. *Lista de admitidos y excluidos.*

1. Examinados los datos comunicados por el Registro validados con la antelación señalada en la resolución de inicio del procedimiento de adjudicación de que se trate, efectuadas las subsanaciones necesarias y realizadas de oficio las comprobaciones pertinentes, el órgano competente procederá de oficio a la publicación de las correspondientes listas de admitidos en el tablón de anuncios del Servicio Provincial del Departamento competente en materia de vivienda y en el del municipio donde radique la promoción durante el plazo de 15 días hábiles, dentro del cual los interesados podrán presentar alegaciones. Asimismo, dentro del mencionado plazo los solicitantes admitidos podrán:

a) Presentar su renuncia a participar en el concreto procedimiento de adjudicación de que se trate, manteniendo su inscripción en el Registro a efectos de participación en otros procedimientos.

b) Optar expresamente por uno de los cupos establecidos en la resolución por la que se inicie el procedimiento cuando reúnan las condiciones para formar parte de varios de ellos.

2. Asimismo, los solicitantes de vivienda protegida podrán consultar su participación en los correspondientes sorteos a través del portal de INTERNET del Gobierno de Aragón.

3. Resueltas las alegaciones que se hayan formulado, las listas definitivas se expondrán en los mismos lugares anteriormente señalados.

4. Las listas de admitidos contendrán los siguientes extremos:

a) Nombre y documento nacional de los solicitantes.
b) Especificación del cupo en que se ha clasificado la solicitud.
c) Número aleatorio específicamente asignado a cada solicitud para el correspondiente sorteo.
d) Antigüedad ininterrumpida de la inscripción en el Registro.

Artículo 31. *Sorteo y notificación a los adjudicatarios.*

1. Las viviendas se adjudicarán mediante la realización de los correspondientes sorteos entre quienes tengan derecho a acceder a una vivienda de cada uno de los cupos señalados en la resolución de inicio del procedimiento de adjudicación.
2. Los sorteos se realizarán ante Notario, funcionario superior de la Administración de la Comunidad Autónoma o funcionario del Ayuntamiento competente con habilitación de carácter estatal que tenga atribuida la función de fe pública, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público mediante procedimientos manuales o informáticos, en el lugar, fecha y orden previsto en la resolución de inicio del procedimiento de adjudicación, que se señalará expresamente en la resolución de aprobación de las listas de admitidos al sorteo, conforme a las siguientes reglas:

a) En primer lugar se realizará el sorteo correspondiente al cupo de viviendas del artículo 29.1 a) de este Reglamento, procediéndose posteriormente a realizar los sorteos de los restantes cupos por el orden fijado en la resolución de iniciación del procedimiento de adjudicación.
b) Cada uno de los sorteos servirá para determinar los adjudicatarios provisionales de cada uno de los cupos, realizándose con posterioridad la asignación dentro de cada cupo de una vivienda concreta a cada adjudicatario mediante la aplicación de los criterios que se establezcan en la Resolución de inicio del procedimiento. En defecto de criterios establecidos en la Resolución de inicio del procedimiento, la asignación de vivienda concreta se realizará mediante sorteo.
c) Cuando en la misma promoción objeto del procedimiento de adjudicación existan viviendas protegidas de diversas tipologías con diferentes requisitos de acceso se realizarán los sorteos correspondientes por cada una de las tipologías de vivienda existente. Se realizarán en primer lugar los sorteos correspondientes a las viviendas protegidas de promoción privada de régimen especial. Quienes resulten adjudicatarios de las mismas no podrán serlo de las restantes viviendas de la promoción.

3. El resultado de los sorteos se publicará, señalando los adjudicatarios provisionales y la vivienda asignada a cada uno de ellos, sin perjuicio de su notificación individual a éstos y al promotor, en el «Boletín Oficial de Aragón» y en los tablones de los Servicios Provinciales de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y del Ayuntamiento donde radique la promoción, durante el plazo de 15 días hábiles, dentro del cual los interesados podrán presentar alegaciones. La notificación deberá contener las características generales de la vivienda adjudicada, el régimen de adjudicación y el precio de venta o renta provisional, quedando pendiente la fijación del precio definitivo al momento de la formalización del contrato.
4. En caso de que una misma solicitud figure simultáneamente como adjudicataria provisional en más de una promoción, quedará sin efecto la última adjudicación.

Artículo 32. *Listados de adjudicatarios definitivos.*

1. Los adjudicatarios en un plazo de quince días hábiles desde la notificación de la adjudicación provisional deberán presentar ante los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda la documentación precisa para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigibles para el acceso a la vivienda protegida de que se trate y elevar a definitiva la adjudicación, previas las comprobaciones que procedan.
2. Cuando la adjudicación sea realizada por una entidad local, la documentación precisa para acreditar en ese momento el cumplimiento de los requisitos exigibles será presentada

en el mismo plazo ante ésta, que la remitirá, junto al listado provisional de adjudicatarios, a los Servicios Provinciales de la Administración autonómica para elevar a definitiva la adjudicación, previas las comprobaciones que procedan.

3. Cuando existan adjudicatarios provisionales que no presenten la documentación en debida forma dentro del plazo establecido o que, presentándola, no cumplan los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate, aun cuando se suscite reclamación al respecto, se procederá del siguiente modo:

a) Se formará la lista parcial de adjudicatarios definitivos con los que hubieren presentado la documentación en tiempo y forma y se procederá a la formalización de los contratos cuando se trate de viviendas de promoción pública o a la comunicación del listado definitivo al promotor para que pueda proceder a la formalización de los contratos cuando se trate de viviendas de promoción privada.

b) Las viviendas que queden vacantes se adjudicarán a los solicitantes inscritos que correspondan conforme a lo establecido en los artículos 49 a) y 50 de este Reglamento.

Sección segunda. Procedimientos especiales

Artículo 33. *Procedimientos especiales.*

Se establecen como procedimientos especiales los siguientes:

a) Procedimiento simplificado con gestión pública de demanda.
b) Procedimiento simplificado con gestión privada de demanda.

Artículo 34. *Procedimiento simplificado con gestión pública de demanda.*

1. La adjudicación de viviendas conforme a este procedimiento se desarrollará de acuerdo con las reglas siguientes:

a) En lo relativo a la iniciación del procedimiento y a la generación de listados será de aplicación lo establecido en los artículos 28 a 30 de este Reglamento.

b) Una vez expuestos los listados definitivos de admitidos en el correspondiente procedimiento de adjudicación y sobre la base de los mismos se procederá por la entidad promotora a realizar un sorteo ante Notario, en virtud del cual se formará el listado de adjudicatarios provisionales y de un mínimo de un veinte por ciento de reservas, que deberá ser comunicado a la Dirección General competente en materia de vivienda en un plazo de diez días hábiles desde la fecha de celebración del sorteo.

c) La ausencia de renuncia expresa por los solicitantes a participar en el procedimiento de adjudicación, en caso de resultar adjudicatarios provisionales, implicará el consentimiento para la cesión a la entidad promotora de sus datos de carácter personal que sean necesarios para la gestión del procedimiento de adjudicación. En todo caso, la cesión de dichos datos se hará únicamente para este fin, por un medio que garantice la seguridad de los datos y de acuerdo con lo dispuesto en la normativa de protección de datos de carácter personal, debiendo destruirse una vez que dejen de ser precisos para el procedimiento de adjudicación.

2. En relación con las viviendas protegidas de promoción privada concertada, excepto en aquellos supuestos en que los pliegos de enajenación de suelos exijan la aplicación del procedimiento general, el promotor podrá solicitar la aplicación del procedimiento simplificado regulado en este artículo. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá autorizar la aplicación de este procedimiento simplificado, con carácter discrecional ponderando el origen público o privado de los suelos, las circunstancias del mercado, la capacidad de gestión del promotor y los recursos públicos disponibles.

Artículo 35. *Procedimiento simplificado con gestión privada de demanda.*

1. El procedimiento simplificado con gestión privada de demanda se ajustará a las siguientes reglas:

a) La entidad promotora deberá comunicar previamente a la Dirección General competente en materia de vivienda la apertura del periodo de captación de adquirentes o

arrendatarios, indicando, en su caso, el número de viviendas que la entidad correspondiente se proponga promover y características generales. El plazo de recepción de solicitudes no será inferior a un mes, debiendo publicar la entidad anuncio indicativo de la apertura del periodo de captación de socios en un diario de los dos de mayor circulación en la provincia.

b) Todo solicitante inscrito en el Registro en el ámbito y modalidad de demanda correspondientes tendrá derecho a ser incluido en el listado de admitidos en el sorteo y a que la entidad promotora le expida justificante de dicha inclusión.

c) Cuando, una vez finalizado el periodo de captación de adquirentes o arrendatarios, el número de inscritos superase el número de viviendas que la entidad correspondiente se proponga promover, la adjudicación de las viviendas se llevará a cabo mediante sorteo ante Notario, en virtud del cual se formará la lista de los adjudicatarios provisionales y de un mínimo del veinte por ciento de reservas, que deberá ser comunicada a la Dirección General competente en materia de vivienda en un plazo de diez hábiles desde la fecha de celebración del sorteo.

2. Mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda se podrá autorizar, en los siguientes supuestos, la adjudicación por el promotor según el procedimiento especial regulado en este artículo:

a) Viviendas protegidas a las que se refiere el artículo 26.1b) de este Reglamento promovidas en régimen de alquiler con la finalidad de corregir la limitación de la oferta, promover el régimen de alquiler y atender la demanda de estas viviendas en sus diferentes modalidades. En la Resolución autorizatoria podrán establecerse cupos de reserva de viviendas para finalidades específicas, conforme a lo establecido en el artículo 29 o viviendas reservadas conforme al artículo 53 este Reglamento.

b) Cuando las viviendas protegidas a las que se refiere el artículo 26.1b) de este Reglamento radiquen en municipios donde no exista obligación de reservar terrenos para la construcción de viviendas protegidas, y concurran circunstancias objetivas de demanda que así lo aconsejen.

c) En aquellos municipios donde previsiblemente exista insuficiente demanda, una vez presentada la solicitud de calificación provisional de promociones privadas, mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, se podrá exigir para autorizar la calificación provisional la presentación por el promotor de un listado que incluya la totalidad de adjudicatarios provisionales de las viviendas. Los solicitantes incluidos en el listado deberán suscribir un compromiso de adquisición de las viviendas, prestando una garantía del cinco por ciento del precio de las viviendas a las que opten, que sólo se reembolsará cuando se acredite la concurrencia de una de las causas de renuncia justificada del artículo 25 de este Reglamento. En todo caso, se presumirá que existe demanda insuficiente en el municipio de que se trate cuando el número de solicitantes de vivienda protegida inscritos que, según los datos del Registro de solicitantes de vivienda protegida, alcancen los ingresos mínimos necesarios, no supere el triple del número de viviendas de la promoción o cuando existan viviendas de promociones calificadas provisionalmente con anterioridad que hayan quedado vacantes por no haber resultado posible su adjudicación conforme al procedimiento aplicable.

CAPÍTULO II

Procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada por cooperativas o entidades análogas

Artículo 36. *Ámbito de aplicación.*

1. Las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios se someterán al régimen específico de control económico, administrativo y de adjudicación establecido en este capítulo.

2. Las viviendas protegidas promovidas individualmente para uso propio no estarán sujetas a los procedimientos de adjudicación ni a la opción de compra a favor de la Administración establecidos en la Ley 24/2003.

Artículo 37. *Control de la adjudicación.*

Las entidades a las que se refiere este capítulo, o sus entidades gestoras, deberán someter a aprobación previa por la Dirección General competente en materia de vivienda los procedimientos y criterios que vayan a utilizarse para la adjudicación de las viviendas protegidas, que respetarán en todo caso los principios de objetividad, publicidad, concurrencia pública y transparencia y deberán seguir alguno de los dos sistemas contemplados en los artículos siguientes.

Artículo 38. *Sistema de adjudicación basado en listados públicos de expectantes.*

1. El sistema de adjudicación basado en listados públicos de expectantes requiere la comunicación del listado a la Dirección General competente en materia de vivienda para su utilización como base de la adjudicación de futuras promociones de vivienda protegida que realice o gestione la correspondiente entidad. Los listados sólo podrán incluir a solicitantes inscritos en el Registro.

2. La formación de los listados de expectantes requiere la comunicación previa a la Dirección General competente en materia de vivienda del inicio y, si la entidad proponente lo considera oportuno, finalización del proceso, garantizándose la posibilidad de inscripción durante un periodo mínimo de dos meses, así como de los requisitos objetivos que habrán de cumplirse para ser admitido como socio. De exigirse para la admisión de la solicitud alguna cantidad económica, ésta no podrá superar los treinta euros. La entidad deberá publicar anuncio indicativo del inicio del proceso de inscripción en un diario de los dos de mayor circulación en la provincia.

3. Cuando sea posible inscribirse en listados de expectantes de manera indefinida, la entidad que gestione el listado deberá comunicar con periodicidad no inferior a un año a la Dirección General competente en materia de vivienda las altas y bajas que se hayan producido.

4. Una vez formado el listado público de expectantes la adjudicación de las viviendas protegidas que se promuevan tendrá lugar para cada promoción optando por alguno de los siguientes procedimientos:

a) Por riguroso orden de antigüedad, siempre que se cumplan los requisitos exigibles para el acceso a las viviendas protegidas de que se trate. Todo interesado que acredite su inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda protegida tendrá derecho a exigir de la entidad que gestione el listado la entrega de un recibo acreditativo de la fecha y hora de inclusión en el listado, así como de la posición que ocupa en el mismo. En el supuesto de exigirse alguna cantidad económica para la admisión de la solicitud, la antigüedad vendrá determinada necesariamente por la fecha y hora que conste en el correspondiente recibo acreditativo del pago.

b) Por sorteo ante Notario, en virtud del cual se formará la lista de adjudicatarios provisionales y reservas. No obstante, los socios promotores, si existiesen, podrán reservarse un máximo del 10 % de las viviendas de la promoción de que se trate para su adjudicación entre ellos mismos.

Artículo 39. *Sistema basado en el procedimiento simplificado de adjudicación con gestión privada de demanda.*

1. Si la entidad promotora opta por la aplicación del procedimiento especial de adjudicación regulado en el artículo 35 de este Reglamento, la comunicación previa a la Dirección General competente en materia de vivienda de la apertura del periodo de captación de socios, deberá indicar en todo caso el número de viviendas que se proponga promover, características generales, requisitos objetivos que habrán de cumplirse para ser admitido como socio, y cantidad económica exigida para la admisión de la solicitud, que no podrá superar los treinta euros.

2. Los socios promotores, si existiesen, podrán reservarse un máximo del 10 % de las viviendas de la promoción de que se trate para su adjudicación entre ellos mismos.

Artículo 40. *Disposiciones comunes a ambos sistemas de adjudicación.*

1. En todo caso, la propuesta de criterios y procedimientos de adjudicación deberá acompañarse de los modelos de solicitud de incorporación al listado y de solicitud de adhesión a la correspondiente entidad que vayan a ser utilizados en el proceso de captación de socios, concretando las cantidades a desembolsar, el concepto en que se realizan y las condiciones de devolución de las mismas. El plazo para resolver sobre la aprobación de los criterios y procedimientos propuestos será de un mes. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución, se entenderán aprobados, siempre que se hayan aportado los modelos de solicitud de incorporación al listado y de adhesión a la entidad. Las entidades que no acrediten la previa aprobación de los criterios y procedimientos de adjudicación conforme a lo establecido en este artículo no podrán participar en los concursos públicos para la enajenación de suelo que convoquen las Administraciones públicas, organismos públicos o empresas públicas.

2. Las entidades a las que se refiere este capítulo, deberán comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, antes de solicitar la calificación provisional, sin perjuicio de lo establecido para las promociones privadas concertadas, el listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas, aportando la documentación acreditativa de las condiciones señaladas en el artículo 42, de la comunicación a la que se refiere el artículo 6.2 de este Reglamento en el caso de promociones concertadas, de la aplicación de los criterios y procedimientos previamente aprobados conforme a este artículo y del cumplimiento por los adjudicatarios de los requisitos de acceso a las viviendas de que se trate. Dicho listado sólo podrá elevarse a definitivo previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, que será denegatoria en caso de incumplimiento o insuficiente acreditación de las condiciones y de los criterios y procedimientos referidos.

4. No se admitirán otras transferencias de derechos que las que procedan a favor de quienes hayan resultado reservas en la correspondiente promoción.

5. La Dirección General competente en materia de vivienda, por razones de interés público, podrá autorizar la elevación parcial a definitivos de listados provisionales de adjudicatarios, así como autorizar la calificación provisional de la promoción antes de que se haya completado la adjudicación de las viviendas. Para autorizar la elevación parcial a definitiva de listados provisionales o autorizar la calificación provisional antes de que se haya completado la adjudicación, los listados deberán incluir la totalidad de los adjudicatarios provisionales y los reservas mínimos precisos. Para elevar a definitivo dicho listado será necesario que, al menos el 50% de los adjudicatarios propuestos cumplan los requisitos exigibles para acceder a las viviendas protegidas de que se trate. La adjudicación definitiva de las restantes viviendas tendrá lugar igualmente mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

6. Las notificaciones que deban practicarse a los adjudicatarios provisionales durante el procedimiento de adjudicación se realizarán en el domicilio de la entidad promotora, sin perjuicio de que ésta deba acreditar la notificación fehaciente al socio o partícipe de cualesquiera actos administrativos que les afecten.

Artículo 41. *Efectos del incumplimiento.*

El incumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores podrá constituir, conforme a lo que establece la normativa de vivienda y, de acuerdo con ella, los correspondientes pliegos, causa de inadmisión a posteriores concursos para la enajenación de suelos procedentes de los patrimonios públicos de suelo y la ejecución de promociones privadas concertadas. En todo caso, dicho incumplimiento constituirá infracción administrativa grave de acuerdo con el artículo 43 q) de la Ley 24/2003.

Artículo 42. *Control orgánico y de funcionamiento.*

1. Las cooperativas de viviendas promotoras de viviendas protegidas destinadas a uso propio, para optar a la adjudicación de promociones privadas concertadas y, en todo caso, obtener financiación pública en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda,

deberán cumplir, además de los requisitos aplicables establecidos en las normas aprobatorias de dichos planes, las siguientes condiciones:

a) Cualquiera que sea el ámbito territorial de las cooperativas y las actuaciones que promuevan, deberán inscribirse en el Registro de Cooperativas de Aragón.

b) En el supuesto de que las cooperativas otorguen mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción, tales mandatos o poderes deberán ser expresos y conferidos por escrito, los mandatarios o apoderados actuarán siempre en nombre y por cuenta de la cooperativa y de acuerdo con las instrucciones de ésta, deberá constar expresamente en el contrato la prohibición del mandante de que el mandatario nombre sustituto y no podrán admitirse cláusulas de irrevocabilidad del mandato o poder, ni de exoneración de la responsabilidad del mandatario o apoderado. Si se suscriben contratos de arrendamiento de servicios u otros análogos con la misma finalidad expresada en este párrafo, la indemnización que, en su caso, proceda por resolución de los contratos a instancia de la cooperativa, se limitará únicamente a los perjuicios que se hubieren ocasionado al prestador de los servicios, sin que sea admisible en los contratos cláusula penal alguna. En cualquier caso, las facultades establecidas en los mandatos, poderes o contratos deberán limitarse a los actos de administración propios de la gestión de la promoción, sin que, en ningún caso, puedan extenderse a actos de dominio o a aquellos en los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo rector o de la Asamblea general de la cooperativa.

c) En los casos en que los estatutos de la cooperativa no atribuyan a su Asamblea general las facultades para su adopción, deberán ser ratificados por ésta o, en los supuestos del artículo 84.9 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre de Cooperativas de Aragón, por la Junta especial de socios, los actos de aprobación y revocación o resolución, en su caso, de los contratos con la gestora, la adquisición del suelo, la determinación del régimen de protección de las viviendas, el encargo y aprobación del proyecto de obras, la elección de la constructora, la aprobación del contrato de ejecución de obras y la recepción de las obras y el Plan de Financiación de la promoción, incluyendo las condiciones de subrogación de los socios en el préstamo hipotecario obtenido por la cooperativa y, en su caso, las cantidades anticipadas destinadas directamente a financiar la adquisición del suelo, la vivienda y sus anexos, con los correspondientes plazos en que han de ser satisfechas. De haberse adoptado antes decisiones que hayan de corresponder a la Asamblea o Junta especial de socios conforme a esta letra, deberá adoptarse acuerdo de aprobación o ratificación en la primera Asamblea de la cooperativa posterior al momento en que más del 50 % de quienes hayan de resultar adjudicatarios de las viviendas de la promoción de que se trate hayan adquirido formalmente la condición de socios de las misma.

d) Los miembros del Consejo Rector o del órgano de administración o de carácter ejecutivo que rigiera a la entidad o comunidad, en su defecto, o, en los supuestos del artículo 84.9 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, del órgano administrativo o de carácter ejecutivo designado por la Junta Especial de Socios que se constituya para cada fase o promoción, deberán reunir los requisitos para acceder a las viviendas y estar incluidos en el listado de adjudicatarios provisionales correspondiente a la promoción de que se trate. De dicho órgano podrán formar parte, con voz pero sin voto, dos especialistas en materia de vivienda.

2. Las condiciones establecidas en el apartado anterior de este artículo para las cooperativas de viviendas serán igualmente exigibles a las comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas que pretendan optar a la adjudicación de suelos públicos y obtener financiación pública en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda, salvo la establecida en la letra a) del apartado anterior.

3. Los derechos reconocidos a las cooperativas de viviendas, comunidades de propietarios, u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, así como a sus socios, comuneros o partícipes, al amparo de los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo, no podrán ser transmitidos a las entidades de gestión ni delegados en éstas.

Artículo 43. *Control económico.*

1. Las cooperativas de viviendas promotoras de viviendas protegidas destinadas a uso propio, así como las comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas protegidas que promuevan, para optar a la adjudicación de suelos públicos para promociones privadas concertadas y obtener financiación pública en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda, deberán cumplir las siguientes reglas de gestión económica:

a) La titularidad del suelo, edificaciones, préstamo hipotecario y, en general, el sistema de cobros y pagos se realizará, efectivamente, y en todo caso, a nombre y por cuenta de la cooperativa, comuneros integrados en la comunidad de propietarios o el conjunto de socios o partícipes en cualesquiera otros supuestos, sin perjuicio de la posterior adjudicación de las viviendas a sus beneficiarios, que comportará también la división del préstamo hipotecario.

b) En las actuaciones protegidas de vivienda promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, el coste máximo de las viviendas protegidas para los mismos, incluidos cualesquiera beneficios o gastos de las cooperativas o entidades o de sus gestores o apoderados, no podrá superar el precio máximo establecido para las viviendas correspondientes. Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y de la declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito y otros de naturaleza análoga. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la entidad promotora.

c) La entidad promotora o su entidad gestora deberán garantizar en los mismos términos establecidos en la legislación estatal las cantidades que, a partir de la calificación provisional de viviendas protegidas y durante la construcción, perciba anticipadamente de los socios a cuenta del coste de la vivienda.

2. El incumplimiento de lo establecido en la letra b) del apartado anterior, sin perjuicio de la exigencia de la responsabilidad que proceda respecto de los órganos de la entidad promotora y, en su caso, de la propia entidad gestora, será causa suficiente para resolver la adjudicación del suelo, interrumpir la financiación pública, así como para la exigibilidad del reintegro de las ayudas económicas percibidas, con los intereses legales correspondientes, sin perjuicio del mantenimiento de la calificación a los restantes efectos.

3. En todo caso, las cooperativas de viviendas deberán realizar las auditorías establecidas en el artículo 85 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, en los supuestos en él previstos. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá requerir en cualquier momento la entrega de sus resultados para autorizar la participación de cooperativas de viviendas en concursos para la enajenación de suelo público o solicitar financiación pública de actuaciones protegidas de vivienda y suelo.

Artículo 44. *Responsabilidad de los administradores o gestores.*

1. Los administradores o gestores contratados por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, cuando sean distintos de los órganos de éstas, serán responsables de los daños que causen a la entidad promotora o a sus miembros de conformidad con lo dispuesto en la legislación civil y mercantil.

2. La responsabilidad derivada del apartado precedente se entenderá sin perjuicio de las responsabilidades administrativas en que pudieran incurrir conforme a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

CAPÍTULO III

Procedimiento de adjudicación para las restantes promociones privadas

Artículo 45. *Ámbito de aplicación.*

Las viviendas protegidas de precio o renta tasadas y las viviendas protegidas de promoción privada que no tengan la condición de concertadas ni cuenten con convenio en el que se haya pactado la adjudicación pública, cuando no sean promovidas por cooperativas o entidades análogas, serán adjudicadas por su promotor conforme a lo establecido en este Capítulo.

Artículo 46. *Procedimiento de adjudicación por la entidad promotora mediante criterios objetivos previamente aprobados por la Dirección General competente en materia de vivienda.*

1. Las entidades promotoras de las viviendas protegidas a las que se refiere el artículo anterior, previamente al inicio del proceso de adjudicación y, en todo caso, con antelación mínima no inferior a dos meses respecto de la presentación del listado provisional de adjudicatarios de las viviendas, deberán someter a aprobación previa de la Dirección General competente en materia de vivienda los criterios que vayan a aplicar para la adjudicación de las mismas, que deberán cumplir los principios de transparencia, objetividad y publicidad. En todo caso, el cumplimiento del principio de publicidad exigirá, como mínimo, la inserción por el promotor de anuncio en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia, indicando las características generales de la promoción, los criterios a seguir para la adjudicación de viviendas y la fecha de inicio del proceso de captación de interesados. Asimismo, la Dirección General competente en materia de vivienda dará publicidad a la promoción a través del portal de Internet del Gobierno de Aragón. De infringirse tales principios, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá denegar la autorización para elevar a definitivo el listado provisional de adjudicatarios de vivienda.

2. Dichas entidades promotoras deberán aportar con antelación no inferior a tres meses respecto a la solicitud de calificación definitiva el listado provisional de adjudicatarios de las viviendas incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas, aportando la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de que se trate.

3. Será de aplicación a estas viviendas lo establecido en el artículo 35.2 c), si bien la lista de adjudicatarios se formará conforme al procedimiento regulado en el presente artículo.

Artículo 47. *Adjudicación de viviendas protegidas de precio o renta tasados.*

Artículo 48. *Promociones no concertadas que incluyan Viviendas Protegidas de Precio o Renta Tasados.*

1. Las viviendas protegidas que no sean de precio o renta tasados calificadas en promociones no concertadas que incluyan viviendas protegidas de precio o renta tasados, cuando tengan la condición de viviendas protegidas de promoción privada convenida, se adjudicarán por la propia entidad promotora conforme al procedimiento regulado en el artículo 34 de este Reglamento, si bien la competencia para iniciar el procedimiento y generar los listados corresponderá en todo caso a la Administración autonómica.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrá ser de aplicación a estas viviendas lo previsto en el artículo 35 de este Reglamento.

CAPÍTULO IV

Adjudicación de viviendas protegidas vacantes

Sección primera. Adjudicación de viviendas vacantes por la administración

Artículo 49. *Supuestos de aplicación.*

Se adjudicarán conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente:

a) Las viviendas protegidas adjudicadas conforme al procedimiento general del Capítulo primero de este Título que queden vacantes por cualquier causa.

b) Las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad pública o de empresas públicas que, habiendo estado ocupadas por cualquier título, dejen de estarlo por cualquier causa.

c) Las viviendas protegidas sobre las que las Administraciones públicas ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de tercero de acuerdo con el artículo 30 bis de la Ley 24/2003, de 26 diciembre.

d) Las viviendas protegidas cuya adjudicación no corresponda a la Administración cuando no fuese posible adjudicar la totalidad de las viviendas componentes de la promoción por inexistencia de reservas, siempre que la entidad promotora hubiera cumplido de forma suficiente el principio de publicidad en el procedimiento de adjudicación y así lo acuerde dicha entidad promotora con la Administración autonómica.

Artículo 50. *Antigüedad ininterrumpida de la inscripción.*

1. La adjudicación de las viviendas vacantes a que se refiere el artículo anterior se realizará por la Administración autonómica a favor de los solicitantes inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda protegida, ordenados por la antigüedad ininterrumpida de su inscripción, Los solicitantes con la misma antigüedad serán ordenados en función de los menores ingresos anuales ponderados de la unidad de la convivencia. No obstante, mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda podrán establecerse cupos de reserva de viviendas para finalidades específicas, conforme a lo establecido en el artículo 29 o viviendas reservadas conforme al artículo 53 este Reglamento.

2. La baja de un solicitante en el Registro producida por cualquier causa, incluida la caducidad de la inscripción derivada de la falta de renovación de solicitud conforme a lo establecido en el artículo 24.1 de este Reglamento, producirá la pérdida de los derechos derivados de la antigüedad.

3. Solo se adjudicarán provisionalmente las viviendas vacantes a aquellos solicitantes cuya opción de superficie manifestada en la solicitud de inscripción en el Registro se corresponda con la de la vivienda vacante.

4. Una vez notificada la existencia de vivienda protegida vacante en el ámbito de demanda correspondiente a un solicitante, éste será considerado adjudicatario provisional a todos los efectos y en los cinco primeros días hábiles del plazo de aportación de la documentación deberá manifestar expresamente por escrito que está interesado en acceder a la vivienda. No obstante, con anterioridad a la adjudicación provisional podrá solicitarse la documentación a los inscritos más antiguos, con el fin de que, producida una vacante, se cubra la misma automáticamente con el reserva correspondiente, una vez comprobado el cumplimiento de requisitos.

Sección segunda. Adjudicación de viviendas vacantes por la entidad promotora

Artículo 51. *Supuestos de aplicación y procedimiento.*

1. La adjudicación de viviendas protegidas vacantes distintas de las establecidas en el artículo 49 tendrá lugar conforme a las siguientes reglas:

a) La entidad promotora, una vez agotado el listado de adjudicatarios provisionales y reservas, y siempre que hubiera aportado los reservas mínimos precisos, podrá proponer la

adjudicación a favor de cualquier solicitante inscrito en el Registro que cumpla los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate.

b) Cuando los adjudicatarios provisionales y reservas no hayan presentado la documentación necesaria para elevar a definitiva la adjudicación deberá acreditarse por el promotor que se les requirió fehacientemente para ello dándoles un plazo de 15 días hábiles.

c) La propuesta de nuevos adjudicatarios deberá realizarse necesariamente adjuntando la documentación precisa para elevar a definitiva la adjudicación.

d) Cuando, habiéndose elevado a definitiva la adjudicación y agotado la lista de adjudicatarios provisionales y reservas, algún adjudicatario definitivo no procediese a la firma del contrato en la fecha en la que haya sido requerido fehacientemente para ello por el promotor podrá proponer nuevo adjudicatario conforme a lo establecido en las letras b) y c) anteriores.

2. Cuando no existan solicitantes inscritos en el Registro para el ámbito de demanda correspondiente, podrá autorizarse la adjudicación por el promotor de cualesquiera viviendas vacantes, incluidas las establecidas en el artículo 49, a favor de cualquier interesado que cumpla los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate, adjuntando la documentación que lo acredite.

Artículo 52. *Inexistencia de solicitantes dispuestos a adquirir o arrendar las viviendas.*

1. Cuando las viviendas de nueva construcción declaradas provisionalmente protegidas no pudieran adjudicarse en venta o alquiler por la inexistencia de solicitantes dispuestos a adquirirlas o arrendarlas, el promotor podrá solicitar la adjudicación a unidades de convivencia que, cumpliendo los restantes requisitos de acceso a viviendas protegidas, cuenten con rentas que no superen 6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

2. Cuando, aún así, no pudiesen adjudicarse las viviendas, el promotor podrá solicitar la adjudicación de las viviendas a unidades de convivencia que no cumplan con los requisitos de acceso. En este caso, las viviendas así adjudicadas seguirán siendo viviendas protegidas con plena sujeción al régimen jurídico específico de éstas, pero los adjudicatarios no tendrán derecho a las fórmulas de financiación cualificadas.

El promotor deberá cancelar el préstamo cualificado correspondiente a las citadas viviendas. En caso de promociones para arrendamiento, deberá, además, devolver las ayudas percibidas. A estos efectos, el órgano competente dictará una resolución que deberá incluir, en su caso, la nueva cuantía máxima del préstamo convenido a percibir por el promotor, quedando automáticamente modificada la cuantía inicialmente reconocida en la Calificación Provisional.

3. Cuando ninguna de las viviendas declaradas provisionalmente protegidas pudiera adjudicarse en venta o alquiler por inexistencia de solicitantes dispuestos a adquirirlas o arrendarlas, previamente certificada por la administración, el promotor podrá desistir del expediente de protección, quedando sin efecto la calificación provisional previa devolución íntegra de las ayudas percibidas y regularización de las exenciones fiscales disfrutadas con los intereses que en cada caso procedan.

4. Las previsiones de este artículo serán igualmente de aplicación a las viviendas de promoción pública que gestionen las Administraciones Públicas en régimen de arrendamiento.

5. A los efectos previstos en este artículo, será necesario que el promotor justifique la imposibilidad de la adjudicación de las viviendas, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, así como la concurrencia de los supuestos detallados en este artículo, y que, mediante resolución del Director General competente en materia de Vivienda y Rehabilitación se declare expresamente su aplicación.

CAPÍTULO V

Reservas a favor de la Administración

Artículo 53. *Reservas a favor de la Administración y reservas para realojo derivado de actuaciones de remodelación o rehabilitación de barrios.*

1. La Administración promotora o que haya concertado viviendas protegidas de promoción privada podrá reservar viviendas de promoción pública o hasta un cinco por ciento de viviendas de promoción privada concertada con fines de integración social:

a) Para uso propio o su cesión a otras Administraciones, siempre que sean destinadas a colectivos con necesidades específicas o en situación de riesgo o exclusión social, o bien sean destinadas a atender situaciones de especial necesidad que se establezcan mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

b) Para su cesión, por razones de interés público o social, a otras entidades sin ánimo de lucro, siempre que sean destinadas a domicilio habitual y permanente de personas físicas comprendidas en el ámbito de los fines institucionales propios de la entidad, mediante arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva y tengan características adecuadas para atender a los colectivos a los que se dirijan.

2. Podrán también reservarse viviendas protegidas para su adjudicación directa a unidades de convivencia concretas que cumplan los requisitos de acceso a viviendas protegidas cuando la necesidad de vivienda derive de causas de carácter extraordinario o catastrófico no susceptibles de aseguramiento. Sólo podrán reservarse viviendas protegidas situadas en el mismo ámbito geográfico de demanda que las que constituían domicilio habitual de las correspondientes unidades de convivencia.

3. Podrá cederse temporalmente el uso de viviendas protegidas a los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación de barrios o zonas, llevadas a cabo bajo control de organismos públicos, de las que derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de toda o parte de la población correspondiente. En estos supuestos, se estará a los procedimientos y criterios de cesión aprobados por la Dirección General competente en materia de vivienda, que podrá eximir de la inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón.

CAPÍTULO VI

Disposiciones comunes

Sección primera. Disposiciones comunes a los procedimientos en que la adjudicación no corresponda a la Administración

Artículo 54. *Disposiciones comunes a los procedimientos en que la adjudicación no corresponda a la Administración.*

1. Cuando la adjudicación de las viviendas protegidas no corresponda a la Administración será de aplicación lo establecido en este artículo, sin perjuicio de las especialidades establecidas en el Capítulo Segundo de este Título para las viviendas promovidas por cooperativas y entidades análogas.

2. Las entidades promotoras deberán comunicar al Registro, en el plazo que resulte aplicable en cada caso, el listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas, aportando la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de que se trate. La adjudicación provisional sólo podrá elevarse a definitiva previa Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. En todo caso, los solicitantes que formen parte del listado propuesto por la entidad promotora, tendrán la consideración de adjudicatarios provisionales a todos los efectos y la entidad promotora deberá notificarles de forma fehaciente la adjudicación, requiriéndoles para que en el plazo máximo de quince días hábiles aporten la documentación precisa para

acreditar el cumplimiento en ese momento de los requisitos exigibles para el acceso a la vivienda protegida de que se trate. La entidad promotora remitirá la documentación, junto al listado provisional de adjudicatarios, a los Servicios Provinciales de la Administración autonómica para elevar a definitiva la adjudicación, previas las comprobaciones que procedan.

4. Los adjudicatarios propuestos sólo podrán ser sustituidos por el nuevo adjudicatario que, de conformidad con el listado de reservas, señale la Administración o, en caso de inexistencia de reservas, conforme a lo establecido en el artículo 51, previa acreditación documental de la renuncia expresa del adjudicatario o en el supuesto de no ser posible, de la notificación fehaciente de la adjudicación realizada por la entidad promotora.

5. La Dirección General competente en materia de vivienda, por razones de interés público, podrá autorizar la elevación parcial a definitivos de listados provisionales de adjudicatarios, así como autorizar la calificación definitiva de la promoción antes de que se haya completado la adjudicación de las viviendas. Para autorizar la elevación parcial a definitiva de listados provisionales o autorizar la calificación definitiva antes de que se haya completado la adjudicación, los listados deberán incluir la totalidad de los adjudicatarios provisionales y los reservas mínimos precisos. La adjudicación definitiva de las restantes viviendas tendrá lugar igualmente mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Sección segunda. Disposiciones comunes a todos los procedimientos de adjudicación

Artículo 55. *Aportación de documentación y efectos.*

1. Los adjudicatarios provisionales deberán presentar la documentación establecida en el artículo 18 de este Reglamento debidamente actualizada, así como certificado acreditativo del estado civil, expedido por el Registro Civil correspondiente. La adjudicación provisional no otorgará derecho alguno a favor del interesado hasta que resulten acreditados los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate.

2. Se tendrán automáticamente por desistidos de su adjudicación provisional, sin que proceda la formulación de requerimiento alguno, a aquellos adjudicatarios que transcurrido el plazo establecido en los artículos 32.1 y 54.3 de este Reglamento no presenten la documentación exigida. Dicho desistimiento será computado como renuncia injustificada. En los supuestos en que habiéndose presentado la documentación por el interesado, alguno de los documentos precise de aclaración, se le requerirá por un plazo de 5 días hábiles. Transcurrido dicho plazo sin presentar la documentación requerida se le tendrá por desistido de su adjudicación provisional, computándose dicho desistimiento como renuncia injustificada.

3. La Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda por la que se autorice la elevación a definitivo del listado provisional de adjudicatarios de vivienda comportará la baja en el Registro de los mismos como solicitantes, sin perjuicio de su constancia como adjudicatarios y otorgará derecho a la suscripción del correspondiente contrato con el promotor asumiendo los derechos y obligaciones que del mismo resulten conforme al modelo aprobado y con las condiciones de pago comunicadas a la Administración al calificarse provisionalmente como protegida la actuación. Se entenderá que el adjudicatario renuncia a su derecho si no comparece, por sí o mediante persona con poder suficiente, en el lugar y fecha comunicados de forma fehaciente por la entidad promotora para la firma del contrato. Dicha renuncia será computada como injustificada a los efectos de lo establecido en este Reglamento.

Artículo 56. *Formalización de contratos.*

1. Una vez elevado a definitivo, total o parcialmente, el listado provisional de adjudicatarios, el titular de la promoción podrá proceder a formalizar los correspondientes contratos de compraventa o de arrendamiento conforme al modelo aprobado y con las condiciones de pago comunicadas a la Administración al calificarse provisionalmente como protegida la actuación. El modelo sometido a aprobación y las condiciones de pago deberán ser propuestos y comunicados por quienes soliciten la calificación provisional. La entidad

promotora deberá presentar copia de los contratos, una vez suscritos, para su visado. Los Servicios Provinciales comprobarán que el contrato suscrito coincide con el modelo aprobado. En el supuesto de denegación de visado, se entenderá que el contrato suscrito carece de validez.

2. En el supuesto de que el adjudicatario definitivo solicite la financiación cualificada correspondiente en el plazo de seis meses desde la adjudicación definitiva, la resolución sobre la misma se adoptará con fundamento en las circunstancias acreditadas en el procedimiento de adjudicación, sin que puedan ser objeto de nueva revisión.

3. Los contratos de compraventa podrán formalizarse directamente, sin perjuicio del oportuno visado, cuando proceda, en escritura pública una vez concedida la calificación definitiva.

4. La titularidad de las viviendas protegidas corresponderá al solicitante y a los integrantes de la unidad de convivencia que se señalen en la solicitud. Los cónyuges o los integrantes de parejas de hecho inscritas que formen unidad de convivencia, independientemente de a quien corresponda la titularidad de la vivienda, no podrán solicitar una nueva vivienda protegida salvo nulidad, separación, divorcio o, tratándose de parejas de hecho inscritas, ruptura de la pareja de hecho.

Artículo 57. *Entrega de cantidades a cuenta del precio.*

1. Los promotores de viviendas protegidas no podrán exigir a sus adquirentes, en concepto de cantidades a cuenta, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente y autorización del Servicio Provincial correspondiente conforme al artículo 56.1 de este Reglamento, importes superiores a la diferencia existente entre el precio de venta de la vivienda y anejos protegidos y la cuantía máxima del préstamo a reconocer al adquirente previo visado del contrato de compraventa.

2. El aval bancario que puede presentar el promotor alternativamente al contrato de seguro, como garantía de la devolución del total de las cantidades a cuenta percibidas, habrá de ser expedido por persona con poder suficiente al efecto.

Artículo 58. *Comunidades de vecinos.*

1. Según sea el régimen de adjudicación de las viviendas, bien en propiedad bien en arrendamiento, el promotor, una vez formalizada la adjudicación, proporcionará a los interesados la documentación necesaria para la contratación de los servicios de las viviendas y requerirá a los adjudicatarios al objeto de constituir la comunidad de propietarios o la junta de administración del inmueble.

2. La contratación de servicios de las viviendas por el promotor con anterioridad a la entrega de las viviendas será en todo caso a título provisional. Deberá preverse en tales contratos su posible resolución mediante acuerdo unilateral de la comunidad de propietarios o la junta de administración del inmueble adoptado en los seis meses siguientes a su constitución.

Artículo 59. *Ocupación de las viviendas.*

1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente y habrán de ser ocupadas en el plazo de seis meses desde la calificación definitiva.

2. La inspección de vivienda comprobará la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo establecido, exigiendo además los contratos de alta en suministros tales como luz, agua y vertido, así como facturas que acrediten el efectivo consumo de dichos suministros.

Artículo 60. *Enajenación de inmuebles anejos a las promociones de vivienda protegida.*

1. La disposición de inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo que no queden sujetos a limitaciones de precio o renta tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

a) No podrá disponerse en forma alguna de tales inmuebles a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas antes de la elevación a escritura pública de las ventas o la

formalización de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas u otros elementos anejos protegidos.

b) La enajenación o arrendamiento de tales bienes a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas, o su valoración cuando sean propiedad de cooperativas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, no podrá tener lugar por precio superior al aplicable a los elementos anejos protegidos salvo que se enajenen a terceros.

c) Los inmuebles señalados que estén situados en actuaciones protegidas de vivienda de promoción pública podrán adjudicarse directamente cuando hayan de destinarse a servicios públicos u otros fines de utilidad pública o interés social. También podrán adjudicarse directamente cuando quedase desierto el procedimiento de enajenación, siempre con sujeción a las condiciones y por precio no inferior a los aplicados en el procedimiento de enajenación. Igual regla se aplicará cuando se hubiesen declarado inadmisibles las propuestas presentadas o el adjudicatario no cumpliese las condiciones necesarias para la formalización del contrato.

2. La enajenación o arrendamiento de garajes o trasteros no vinculados a adquirentes o arrendatarios de viviendas protegidas situadas en el mismo edificio deberá realizarse mediante contrato privado separado del correspondiente a la vivienda y garaje o trastero vinculado, y en todo caso con posterioridad a que éste haya sido visado, quedando asimismo el segundo contrato sujeto a visado y sin perjuicio de la escrituración conjunta de ambos contratos.

Sección tercera. Viviendas de Promoción Pública

Artículo 61. *Viviendas de promoción pública.*

1. Tratándose de viviendas de promoción pública cedidas en propiedad el adjudicatario deberá efectuar el ingreso de la aportación inicial que corresponda, así como la apertura en cuenta bancaria o libreta de ahorro para la domiciliación del pago de las cuotas de amortización de la compraventa.

2. El adjudicatario de viviendas de promoción pública en arrendamiento deberá depositar la fianza, así como proceder a la apertura de cuenta bancaria o libreta de ahorro para la domiciliación del pago de las rentas.

3. La suscripción del contrato o el ingreso de las cantidades referidas implicará la aceptación de la vivienda adjudicada, con apercibimiento de que de no suscribir el contrato o no efectuar dichos ingresos o atender la obligación de domiciliación bancaria, en su caso, en el plazo indicado, se entenderá que el adjudicatario renuncia a la vivienda, debiendo procederse a una nueva adjudicación a favor del solicitante inscrito que corresponda.

4. La enajenación de las viviendas de promoción pública autonómica o local en primera transmisión se realizará con carácter general mediante aplazamiento de un máximo del noventa y cinco por ciento del pago del precio de la vivienda que se adquiere. No obstante, no se aplazarán las cantidades correspondientes al valor de tasación de la vivienda propiedad del adjudicatario antes de la adjudicación y que éste hubiera de enajenar. El precio aplazado se garantizará mediante condición resolutoria por falta de pago de alguna de las cantidades aplazadas en el vencimiento convenido, constitución de hipoteca o mediante cualquier otra garantía de la Administración adjudicante.

5. Para la enajenación de viviendas de promoción pública en segundas y ulteriores transmisiones será preciso hacer efectivo el pago de la totalidad de las cantidades pendientes de amortización de la vivienda transmitida. No obstante, siempre y cuando al autorizar la transmisión así lo autorizase expresamente el Servicio Provincial, podrá subrogarse un tercero en la posición del deudor por transmisión, aunque el precio no haya sido totalmente pagado.

TÍTULO IV

Sustitución del recurso de alzada en relación con el Registro y los procedimientos de adjudicación

CAPÍTULO I

Sustitución del recurso de alzada

Artículo 62. *Sustitución del recurso de alzada en relación con las viviendas protegidas de Aragón.*

El recurso de alzada contra los actos de los órganos que tengan atribuida la competencia en relación con el Registro y la adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón, cuando corresponda a la Administración autonómica, queda sustituido conforme a lo establecido en el artículo 24 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, por la reclamación o impugnación ante la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida cuya composición y régimen jurídico se regula en esta sección.

CAPÍTULO II

Comisión de Reclamaciones

Artículos 63 a 66.

(Derogados)

CAPÍTULO III

Procedimiento

Artículo 67. *Iniciación.*

1. El procedimiento se iniciará mediante escrito del interesado. Podrá utilizarse el modelo oficial aprobado al efecto.
2. El plazo de interposición de la reclamación será de un mes a contar desde las fechas de notificación de las resoluciones sobre gestión del Registro o de inicio de la publicación que señale la resolución que incoe el correspondiente procedimiento de adjudicación de los listados de posibles adjudicatarios o de quienes resulten serlo como consecuencia de dicho procedimiento.
3. La interposición de reclamaciones ante la Comisión de Reclamaciones no suspenderá la eficacia de las resoluciones impugnadas.

Artículo 68. *Instrucción.*

La Comisión de Reclamaciones podrá requerir la práctica de pruebas y la aportación de documentos, prestar ayuda a los interesados para obtenerlos y, en todo caso, practicar pruebas de oficio y cuantos actos de instrucción resulten precisos para la resolución de las reclamaciones de las que conozca.

Artículo 69. *Resolución.*

1. Concluida la tramitación, las unidades administrativas competentes de la Administración autonómica en función del asunto de que se trate informarán las reclamaciones que haya de resolver la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida.
2. La Comisión resolverá conforme a derecho.
3. Las resoluciones de la Comisión de Reclamaciones pondrán fin a la vía administrativa conforme a lo establecido en la normativa básica de régimen jurídico de las Administraciones públicas.
4. La Resolución de la Comisión será notificada al interesado conforme a lo establecido en la normativa de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

5. Transcurrido un mes desde la interposición de la reclamación sin que se haya dictado y notificado la correspondiente Resolución expresa, el interesado podrá considerar desestimada la reclamación.

§ 7

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

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 95, de 19 de mayo de 2014
Última modificación: 31 de mayo de 2023
Referencia: BOA-d-2014-90509

Corresponde a la Comunidad Autónoma de Aragón, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en materia de vivienda, otorgar la calificación de vivienda protegida.

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, establecen el marco general de aplicación de ese sistema en nuestra Comunidad Autónoma.

La Disposición Final Cuarta del Decreto 60/2009, de 14 de abril, citado faculta al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y aplicación del mismo.

En su virtud, dispongo:

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de esta orden es regular la calificación de vivienda protegida conforme a lo establecido en el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.

Artículo 2. *Financiación para viviendas protegidas.*

Las calificaciones provisionales o definitivas que se obtengan al amparo de la presente orden no serán objeto de ayuda ni financiación estatal ni autonómica y de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 del Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, así como en la Disposición adicional segunda de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Artículo 3. *Calificación provisional de vivienda protegida.*

1. La solicitud de calificación provisional se acompañará de la siguiente documentación:

a) La que acredite la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.

b) Un ejemplar del proyecto de ejecución o del proyecto básico de la edificación, que deberá ir acompañado de la documentación señalada en el artículo 3 del Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, visados por el correspondiente colegio profesional. En todo caso, cuando se haya aportado el proyecto básico, la eficacia de la calificación provisional se condicionará a la entrega y autorización del proyecto de ejecución.

c) Resumen del presupuesto protegible.

d) Identificación de las viviendas que correspondan a cada tipología y determinación de su superficie útil.

e) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de las cargas o gravámenes. En el caso de que el solicitante no sea el propietario de los terrenos acompañará, además, la promesa de venta otorgada a su favor o el título que le faculte para construir sobre los mismos.

f) Documentación que acredite, en su caso, el origen privado, dotacional o público del suelo.

g) Valoración de las obras de urbanización.

h) Certificación de eficiencia energética del proyecto.

i) Oferta de venta a la Administración para el ejercicio de su derecho de opción de compra.

j) Declaración responsable acerca de la percepción de ayudas a la urbanización, de la Administración de la Comunidad Autónoma, las Entidades Locales o sus respectivos organismos públicos o empresas públicas, así como de cualquier otra subvención pública percibida.

k) Relación de vinculación de viviendas, garajes y trasteros.

l) Relación de las mejoras, en su caso, que se tenga previsto ofrecer a los compradores, con indicación de la valoración económica de las mismas, de forma global y de forma individualizada. En el caso de que éstas no se ofrezcan, manifestación expresa de dicho extremo.

ll) Justificante del ingreso de la tasa correspondiente.

m) En el caso de autoconstrucción deberá aportarse la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos para ser adjudicatario de una Vivienda Protegida de Aragón.

2. Si el proyecto presentado para la concesión de la calificación provisional incumple la normativa técnica específica en materia de vivienda protegida, se requerirá al promotor su subsanación en un plazo máximo de un mes, en caso de que no lo hiciera se archivará el expediente sin más trámite. Del mismo modo se procederá, sin necesidad de nuevo requerimiento, en caso de que la rectificación efectuada por el promotor no corrija los defectos cuya subsanación le haya sido requerida.

En el caso de que el proyecto de ejecución haya de presentarse con posterioridad a la calificación provisional, y este incumpla la normativa técnica específica en materia de vivienda protegida, se requerirá al promotor su subsanación en un plazo máximo de tres meses, produciéndose la caducidad del expediente, en caso de no hacerlo o de que la rectificación efectuada por el promotor no corrija los defectos cuya subsanación le haya sido requerida.

3. La calificación provisional se otorgará teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y el informe técnico emitido, mediante resolución que contendrá, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Norma que determine el régimen jurídico al que queden sometidas las actuaciones objeto de la declaración.

b) Identificación del solicitante.

c) Número de las viviendas de la promoción y los locales, y existencia o no de garajes, trasteros, especificando si estos son o no vinculados, así como su respectiva superficie.

d) Tipología de las viviendas.

e) Identificación registral de los terrenos objeto de la actuación.

f) Destino de las viviendas: venta, arrendamiento, arrendamiento con opción de compra o uso propio.

g) Determinación de los precios máximos de venta o renta.

h) La financiación correspondiente.

i) Número de viviendas reservadas para las personas contempladas en el ámbito de aplicación de la Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación.

j) Número de viviendas destinadas a familias numerosas.

Artículo 4. *Inicio de las obras previo a la obtención de la calificación provisional.*

1. Los promotores deberán comunicar el inicio de las obras previo a la obtención de la calificación provisional y aportar los documentos establecidos en las letras b) y e) del artículo 3 apartado 1 de esta orden.

En ningún caso podrán iniciarse las obras sin la previa autorización del proyecto de ejecución.

2. Además de la citada documentación, las cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas deberán presentar la documentación administrativa previa a la calificación provisional.

3. En ningún caso el inicio de las obras vinculará al órgano competente para la concesión de la calificación provisional.

Artículo 5. *Calificación definitiva de viviendas protegidas de Aragón.*

1. Los promotores de las viviendas calificadas provisionalmente dispondrán de un plazo de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación provisional, para solicitar la calificación definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará de ese plazo, mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de veinticuatro meses, desde la iniciación de cada una de ellas, para presentar la solicitud de calificación definitiva. Con carácter excepcional, se podrán prorrogar los plazos establecidos a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la mitad del plazo establecido.

2. La solicitud de calificación definitiva se acompañará de la siguiente documentación:

a) Documentación técnica de final de obra que defina la obra realmente ejecutada mediante Memorias, Planos Finales y Mediciones debidamente visados, Resultados de los Ensayos y Documentos Acreditativos de Calidad y la ficha de mantenimiento del Edificio.

b) Certificado visado conjunto de Arquitecto y Aparejador o Arquitecto Técnico de final de obras.

c) Fotografía del edificio.

d) Fotografía que acredite la colocación de la placa identificativa de viviendas protegidas.

e) Escritura declarativa de la obra nueva comenzada, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

f) Licencia municipal de obras.

3. La calificación definitiva se concederá teniendo en cuenta la documentación aportada y el informe técnico emitido, una vez realizada, en su caso la visita de inspección. Dicho informe versará sobre el cumplimiento de los requisitos para ser calificada como vivienda protegida. Si se advierten causas subsanables que impidan el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, se comunicará al promotor el plazo y condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de la calificación definitiva.

4. No se podrá conceder la calificación definitiva si las obras de urbanización y los servicios no están en condiciones de utilización.

5. La calificación definitiva solo podrá modificarse de acuerdo con el procedimiento para la revisión de los actos en vía administrativa establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 6. *Visado de contratos y comunicación previa de la transmisión de vivienda.*

1. A los efectos de la obtención del visado, los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas protegidas se remitirán por el vendedor, arrendador o comprador

a la Subdirección Provincial de Vivienda correspondiente para la comprobación tanto del cumplimiento de las condiciones exigidas a estos contratos como de los requisitos de compradores y arrendatarios contenidos en las normas reguladoras de este tipo de viviendas protegidas.

2. En el supuesto de que se hubiera aprobado el modelo de contrato por tratarse de promociones de viviendas de nueva construcción, la comprobación del cumplimiento de las condiciones exigidas a los contratos se entenderá ya previamente realizada, por lo que la Subdirección Provincial de Vivienda correspondiente cotejará el contrato presentado con el modelo aprobado.

3. Además del visado de contrato, será obligatorio comunicar a la Administración la transmisión de la vivienda protegida al objeto del ejercicio de los derechos de adquisición preferente.

Artículo 7. *Autorización a la Administración para la solicitud de certificados.*

La presentación de una solicitud respecto de cualquier procedimiento de los previstos en esta orden implica la autorización al órgano gestor para que recabe los certificados y documentos precisos para la resolución de los expedientes, en relación con declaraciones tributarias, tanto de procedimientos gestionados por la Agencia Tributaria, como por la Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma o la Administración Local, así como la emisión de certificados por parte de la Tesorería General de la Seguridad Social y el Catastro Inmobiliario.

Disposición derogatoria primera.

Queda derogado el artículo 5, 6 y 7 de la Orden de 3 de junio de 2009, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se regulan los procedimientos de tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, así como los procedimientos de tramitación de las medidas de los artículos 17 y 18 del Decreto-Ley 1/2009, de 14 de abril, por el que se aprueba el Plan especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el Gobierno de Aragón.

Disposición derogatoria segunda.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual rango se opongan a lo establecido en esta orden.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

§ 8

Orden de 25 de abril de 2012, del Consejo de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transporte, por la que se crea el Foro de la Vivienda de Aragón

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 89, de 10 de mayo de 2012
Última modificación: 11 de diciembre de 2015
Referencia: BOA-d-2012-90260

La participación social directa es tanto una exigencia democrática como un elemento de enriquecimiento en el diseño de las políticas públicas, como es la de vivienda. Con esta finalidad se crea el Foro de la Vivienda de Aragón.

La existencia de un foro de diálogo resulta especialmente deseable en un momento de evidentes cambios en el diseño de las políticas públicas como consecuencia de la situación económica, con especial afección al área de la vivienda, la construcción y el acceso a la vivienda, que es, realmente, el ejercicio de un derecho constitucional.

La composición de dicho foro ha de integrar a representantes de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, de organizaciones empresariales y sindicales, de gestoras y cooperativas y, muy singularmente, de los ciudadanos, en tanto que destinatarios finales de las viviendas; en definitiva, de todos aquellos agentes que tienen una participación y un legítimo interés en la actividad económica y social que genera la vivienda.

El Gobierno de Aragón, en su reunión celebrada el día 7 de marzo de 2012, acordó tomar conocimiento de la iniciativa del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes de la creación del Foro de la Vivienda de Aragón como instrumento de participación, propuesta, análisis, estudio y cooperación en materia de vivienda.

En consecuencia, en uso de las competencias exclusivas en materia de vivienda, conferidas por el artículo 71.10 del Estatuto de Autonomía de Aragón, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón, en uso de las atribuciones conferidas, resuelvo:

Primero. *Creación y denominación.*

Se crea el Foro de la Vivienda de Aragón, con la naturaleza, composición y funciones que se determinan en la presente orden.

Segundo. *Naturaleza.*

1. El Foro de la Vivienda de Aragón es un instrumento de participación y de debate sobre las políticas en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. El Foro de la Vivienda de Aragón no tiene carácter jurídico-administrativo, por lo que no le serán de aplicación las disposiciones sobre órganos colegiados previstas en la legislación administrativa.

Tercero. *Composición.*

1. El Foro de la Vivienda de Aragón estará integrado por los siguientes componentes:

– El Consejero competente en materia de vivienda, que lo presidirá.
– El Director General competente en materia de vivienda, quien sustituirá al Consejero en caso de ausencia, presidiendo el Foro.
– El Director General competente en materia de urbanismo.
– El Director General competente en materia de servicios sociales.
– Un representante del Departamento competente en materia de empleo.
– Los Jefes de Servicio de la Dirección General competente en materia de vivienda, quienes podrán nombrar sustitutos para la asistencia a las sesiones.
– Un funcionario de la Dirección General competente en materia de vivienda, que actuará como secretario.
– Un representante de las asociaciones de las empresas aragonesas gestoras de cooperativas de viviendas.
– Un representante de las asociaciones aragonesas de cooperativas de viviendas.
– Un representante de las asociaciones aragonesas de promotores de viviendas.
– Un representante de las asociaciones aragonesas de consumidores.
– Un representante por cada una de las entidades de crédito financieras con actividad en el ámbito de la vivienda en Aragón.
– Un representante por cada uno de los sindicatos más representativos de Aragón.
– Un representante de la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias.
– Un representante de las entidades sociales de Aragón que participan en los programas de vivienda social de la Dirección General competente en materia de vivienda.
– Un representante de la Plataforma Stop Desahucios en Aragón.
– Un representante de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca en Aragón.
– Un representante de cada uno de los Ayuntamientos capital de provincia de Aragón, preferentemente responsables del área de vivienda.
– El Juez Decano de Zaragoza.
– Un representante de la Facultad de Derecho de la Universidad de Zaragoza.
– Un representante de la Facultad de Ciencias Sociales y del Trabajo de la Universidad de Zaragoza.
– Un representante del Colegio Profesional de Trabajadores Sociales de Aragón.
– Un representante del Consejo de Colegios de Abogados de Aragón.
– Un representante del Consejo de Colegios Oficiales de Arquitectos de Aragón.
– Un representante del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Aragón.
– Un representante del Colegio Notarial de Aragón.
– Un representante del Colegio Oficial de Registradores de Aragón.
– Un representante del Colegio de Administradores de Fincas de Aragón.

2. Los órganos y entidades a los que se refiere el número anterior designarán a los representantes a requerimiento del Consejero competente en materia de Vivienda.

Cuarto. *Apoyo Administrativo.*

El Foro de la Vivienda de Aragón recibirá el apoyo administrativo y técnico necesario a través de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Quinto. *Actuaciones y cometidos.*

Las actuaciones y cometidos del Foro de la Vivienda de Aragón serán las siguientes:

a) Participación en la elaboración del borrador de la Ley de Vivienda.
b) Participación, como órgano asesor, en la puesta en marcha de los programas de vivienda social.
c) Elaboración de propuestas respecto a las políticas desarrolladas en materia de vivienda.
d) Cooperación entre los sectores representados.
e) Valoración y estudio de proyectos normativos relacionados con la vivienda.

f) Cualesquiera otras similares que puedan ser propuestas por los miembros del foro.

Sexto. *Funcionamiento.*

1. El Foro de Vivienda de Aragón se reunirá mediante convocatoria de su Presidente con la periodicidad que requieran los asuntos a tratar y al menos una vez al año y, en todo caso, cuando lo requiera los asuntos a tratar.

2. De entre los miembros del Foro se constituirán los grupos de trabajo necesarios para acometer las tareas de estudio y colaboración en la redacción de normas y proyectos que resulten convenientes.

Séptimo. *Funciones de la Dirección General competente en materia de vivienda.*

El Director General competente en materia de vivienda realizará cuantas actuaciones administrativas sean necesarias para asegurara el cumplimiento de las actuaciones y cometidos del Foro de la Vivienda de Aragón.

Octavo. *Publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».*

La presente orden se publicará en el «Boletín Oficial de Aragón» para su general conocimiento.

Noveno. *Referencia de género.*

Las referencias contenidas en la presente orden para las que se utiliza la forma del masculino genérico, deben entender aplicables, indistintamente, a mujeres y hombres.

§ 9

Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 95, de 19 de mayo de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOA-d-2022-90150

I

El Decreto 60/2009, de 14 de 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, es la norma que se encuentra vigente en materia de precios y rentas de las viviendas protegidas que se promuevan en Aragón.

Esta disposición reglamentaria se aprobó inicialmente como consecuencia de la publicación de un plan estatal de vivienda, concretamente el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado mediante el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, de tal forma que se incorporaba el contenido de este Real Decreto al ordenamiento jurídico aragonés, con las modulaciones que dicha disposición permitía en su desarrollo por las comunidades autónomas.

En el momento de finalización del plan estatal, en el año 2012, con independencia de que los actos administrativos, emitidos de acuerdo con esas disposiciones, sigan desplegando los efectos oportunos, la norma aragonesa contenida en el citado Decreto 60/2009, de 14 de abril, siguió vigente en lo que se refiere a las normas sustantivas en materia de vivienda protegida, puesto que es la única disposición existente a tal efecto que se puede aplicar a las promociones de vivienda protegida que se desarrollen en el territorio aragonés.

De esta manera, el marco jurídico general en materia de vivienda protegida en nuestra Comunidad Autónoma está constituido por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, desarrollado por la 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. Como se expone en su preámbulo, corresponde a la Comunidad Autónoma de Aragón, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en materia de vivienda, otorgar la calificación de vivienda protegida.

En este sentido, la disposición adicional única, relativa a la calificación de vivienda protegida en Aragón, del Decreto 223/2018, de 18 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021, indica que las calificaciones de vivienda protegida de Aragón se sujetarán, en cuanto a procedimiento y tipología, a lo dispuesto a tal efecto en el Decreto 60/2009, de 14 de 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, y a la 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.

De acuerdo con la exposición anterior, el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, se configura como la norma reglamentaria aplicable en materia del sistema de calificaciones de vivienda protegida. Esta norma se ha desarrollado por la Orden citada, y, al mismo tiempo, debe ser completada con el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, ya que la norma aragonesa estaría incompleta de no remitirse a dicha disposición estatal.

Debemos recordar aquí que los planes estatales en materia de vivienda protegida contemplan disposiciones de carácter financiero, pero no pueden invadir la competencia autonómica en materia de vivienda, tal y como ya ha venido aclarando el Tribunal Constitucional desde los años ochenta del pasado siglo.

Por lo tanto, si bien para el Estado ya no se encuentran vigentes las disposiciones de dicho Real Decreto, sí que lo están para la Comunidad Autónoma de Aragón, en aquella parte que se requiere para que la norma aragonesa sea completa y aplicable, es decir, en aquellos aspectos en los que el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, se remite a la disposición estatal, que ha quedado integrada en el ordenamiento aragonés, en todo aquello que no se refiera a la financiación de las viviendas protegidas, que tampoco está ya vigente en Aragón, sino a las disposiciones relativas a la calificación y, por tanto, al régimen jurídico de las viviendas protegidas.

II

Uno de los elementos que componen el sistema de calificación de las viviendas protegidas es el previsto en el artículo 25 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, relativo a la declaración y precios y rentas máximos en ámbitos territoriales de precio máximo superior.

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, define los ámbitos territoriales de precio máximo superior como aquellos que pueden estar integrados por agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos, en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas se incrementen más de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

Por su parte, el artículo 10 del citado Real Decreto establece que, tomando como referencia el módulo básico estatal, se establecerán por las comunidades autónomas los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler, para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen. A tal efecto, la disposición adicional primera del Decreto 60/2009, de 14 de abril, estableció la cuantía del módulo básico aragonés en 758 euros por metro cuadrado útil.

Dentro de este marco regulatorio, el artículo 25 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, ha dispuesto, de forma indirecta, mediante la determinación de porcentajes de incremento de los precios máximos de las viviendas protegidas, los precios y rentas que se deben aplicar, como máximo también, en los citados ámbitos de precios singulares.

Así, el citado artículo 25 prevé, en su apartado 1, que «el Consejero competente en materia de vivienda podrá instar la declaración de ámbitos territoriales municipales de precio máximo superior A, B, o C, a los efectos establecidos en la normativa estatal, previa audiencia a los ayuntamientos afectados y teniendo en cuenta los costes de construcción y la capacidad económica de los demandantes de vivienda en los municipios afectados».

En este sentido, el apartado 1 del artículo 11 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, disponía que la declaración de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, se realizaría mediante Orden del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las Comunidades Autónomas.

No obstante, al no estar ya vigente para el Estado, como se ha expuesto, el citado Real Decreto, corresponde a la Comunidad Autónoma de Aragón, mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda y previa audiencia a los ayuntamientos afectados, la declaración de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior o la modificación de los existentes. Así, la disposición final cuarta del Decreto 60/2009, de 14 de abril, faculta al Consejero competente en la materia para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y aplicación del mismo.

El apartado 2 del artículo 25 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, establecía, dentro de los límites fijados en el apartado 2 del artículo 11 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, los incrementos porcentuales de los precios máximos de venta en los ámbitos territoriales de precio máximo superior, que son igualmente de aplicación para el cálculo de la renta de las viviendas protegidas:

	Grupo A	Grupo B	Grupo C
VPP/VPA RE.	15%	2%	2%
VPA RG.	20%	15%	5%
VPA RT.	30%	25%	15%
Vivienda usada.	80%	60%	30%

Conforme a lo previsto en la disposición adicional primera del Decreto 60/2009, de 14 de abril, por Orden del Consejero competente en materia de vivienda se pueden modificar los parámetros numéricos referenciales del citado Decreto, previa consulta a la Comisión de participación y seguimiento, regulada en el artículo 78 del mismo.

Así pues, mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, y previa consulta a la mencionada Comisión de participación y seguimiento, pueden también modificarse los incrementos porcentuales de los precios máximos de venta en los ámbitos territoriales de precio máximo superior, con objeto de ir adecuando los precios y rentas a las distintas magnitudes económicas, tales como la evolución de los precios de la construcción, y el esfuerzo económico que pueden realizar los ciudadanos para adquirir, y mantener, posteriormente, una vivienda, en este caso, una vivienda protegida.

III

Según datos del Observatorio de Vivienda y Suelo (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) correspondiente al ejercicio 2020, el número de calificaciones de vivienda protegida ha disminuido de forma considerable en los últimos años.

Entre las causas que han provocado este descenso en el número de viviendas protegidas que se promueven pueden destacarse las siguientes:

1. Los precios máximos de vivienda protegida llevan más de trece años sin actualizarse.
2. La crisis financiera e inmobiliaria.
3. La fuerte restricción en la concesión de financiación y una menor estabilidad en el empleo imposibilitó el acceso a la compra de cualquier tipo de vivienda a amplios sectores de la población.
4. A partir de 2013, se suprimieron la subsidiaciones de la financiación cualificada y las ayudas a la entrada para la compra de vivienda protegida.

Además, según el Informe de índice de costes sector de la construcción (base enero 2015=100) publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el coste ponderado de consumo de materiales y mano de obra para actuaciones de edificación residencial ha ascendido desde 96,38 puntos en 2009 a los 111,62 en 2021 (118,85 en enero de 2022), lo que supone un incremento del 15,81 %.

Este aumento de costes viene motivado fundamentalmente por un incremento del precio de la energía, de las materias primas y su transporte, y las mejoras en las edificaciones que se han incorporado en el Código Técnico de la Edificación, lo que ha supuesto una mejora en la calidad de las edificaciones en aspectos tan importantes como consumos energéticos, accesibilidad o equipamientos comunitarios, entre otros. La utilización de metodología BIM en el desarrollo de los proyectos, o la industrialización de algunas fases del proceso constructivo, que mejoran sustancialmente la eficiencia en el modelo productivo y la calidad del producto final, han mitigado una parte del incremento de los costes, pero no han sido suficientes para compensarlos.

Por otra parte, si se comparan los precios máximos posibles de vivienda protegida entre las diferentes comunidades autónomas, únicamente una presenta unos precios inferiores a Aragón, siendo los de otras dos similares a los de Aragón. En los precios mínimos existe algo más de homogeneidad, siendo más dispares en el precio más alto que aplica cada una de las Comunidades Autónomas, cuestión que se explica porque otras regiones han

aprobado una asignación de precios por ubicación de los municipios más desagregada que la que actualmente existe en Aragón.

Por todo lo anteriormente expuesto, resulta necesario ajustar los precios máximos de las viviendas protegidas a los costes reales de construcción, con el objetivo de que se reactive la promoción de esta tipología de viviendas y se cubra la demanda ciudadana sobre este bien básico. Esto ha de realizarse con prudencia, ya que un incremento generalizado de precios provocaría un encarecimiento para el ciudadano, tanto en los casos de compraventa como de alquiler, en localidades donde los costes y los precios ya se encuentran bien ajustados.

Por esta razón, se considera que lo más conveniente es modificar los municipios que están declarados actualmente como ámbitos singulares de precio máximo superior, y ajustar los incrementos porcentuales en dichos municipios en función de parámetros objetivos.

IV

Para determinar la nueva estructura de ámbitos territoriales de precio máximo superior en materia de vivienda protegida en Aragón se han tenido en cuenta los tres parámetros siguientes:

1. Estructura del Sistema de Asentamientos de Aragón.

La Estructura del Sistema de Asentamientos de Aragón quedó definida en la Estrategia de Ordenación del Territorio de Aragón (EOTA), aprobada por Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón. El objetivo 18.1 de la EOTA tiene por objeto «estructurar el sistema de asentamientos aragonés en varios grupos, según su función territorial».

La Orden VMV/1495/2021, de 2 de noviembre, publica la actualización de la Estructura del Sistema de Asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2020 y otras variables socioeconómicas, clasificando los citados asentamientos en varios grupos y rangos, atendiendo a su función territorial, población, potencial de desarrollo y características demográficas.

2. Índice Sintético de Desarrollo Territorial.

La Norma 9.1.N1 de la EOTA contempla la elaboración de «un índice sintético de desarrollo territorial que permita conocer el nivel de desarrollo territorial de los municipios y comarcas aragonesas, con base en indicadores de situación de los distintos factores territoriales de desarrollo».

La Orden VMV/1789/2021, de 22 de diciembre, establece el Índice Sintético de Desarrollo Territorial (ISDT) de municipios y comarcas incluido en la EOTA para el año 2021.

3. Población.

Mediante Real Decreto 1065/2021, de 30 de noviembre, se declararon oficiales las cifras de población resultantes de la revisión del Padrón municipal referidas al 1 de enero de 2021. El Instituto Nacional de Estadística publica las cifras de población oficiales de cada uno de los municipios españoles en su web www.ine.es.

Partiendo de esos tres parámetros, se han incluido en los ámbitos territoriales de precio máximo superior en materia de vivienda protegida los municipios que cumplen los tres requisitos siguientes: hallarse clasificados en la Estructura del Sistema de Asentamientos de Aragón dentro de los grupos de Centralidades y Asentamientos Autosuficientes (rangos I a VII); presentar un Índice Sintético de Desarrollo Territorial Municipal superior a la media; y tener una población igual o superior a 4.000 habitantes (último dato del padrón de habitantes INE). Respecto de los datos de población, se ha modificado la propuesta inicial que determinada una población superior a 8.000 habitantes, tras las alegaciones recibidas de diferentes ayuntamientos y las propuestas que se han realizado en la Comisión de participación y seguimiento, en su reunión de 18 de abril de 2022.

Determinados los municipios que, por cumplir los requisitos expuestos, se declaran como ámbitos territoriales de precio máximo superior, en el Grupo A se han incluidos las tres capitales provinciales; en el Grupo B aquellos municipios en los que, según la información facilitada por el Colegio de Registradores de Aragón, el precio medio por metro cuadrado de

compraventa de vivienda nueva entre enero y diciembre de 2021 fue superior a 1.500 euros (observando un número de viviendas nuevas superior, al menos, a 20); y, en el Grupo C, el resto de municipios seleccionados.

En virtud de lo expuesto, como Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, en uso de las competencias establecidas en el Decreto 34/2020, de 25 de marzo, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, y en la disposición final cuarta del Decreto 60/2009, de 14 de abril, y previa audiencia a los ayuntamientos afectados y consulta a la Comisión de participación y seguimiento prevista en el Decreto 60/2009, de 14 de 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, resuelvo:

Artículo 1. *Declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo A.*

Se declaran los siguientes municipios como ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo A:

En la provincia de Huesca: Huesca.
En la provincia de Teruel: Teruel.
En la provincia de Zaragoza: Zaragoza.

Artículo 2. *Declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B.*

Se declaran los siguientes municipios como ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B:

En la provincia de Huesca: Barbastro y Jaca.
En la provincia de Zaragoza: Cuarte y Utebo.

Artículo 3. *Declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C.*

Se declaran los siguientes municipios como ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C:

En la provincia de Huesca: Binéfar, Fraga, Monzón, Sabiñánigo y Sariñena.
En la provincia de Teruel: Alcañiz, Andorra y Calamocha.
En la provincia de Zaragoza: Alagón, Borja, Cadrete, Calatayud, Caspe, Ejea de los Caballeros, Épila, Fuentes de Ebro, La Almunia de doña Godina, La Muela, La Puebla de Alfindén, María de Huerva, Pinseque, Tarazona, Tauste, Villanueva de Gállego y Zuera.

Artículo 4. *Precios máximos en ámbitos territoriales de precio máximo superior.*

1. Los precios máximos establecidos en el Decreto 60/2009, de 14 de 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, tendrán en los ámbitos territoriales de precio máximo superior los incrementos porcentuales siguientes:

Tipologías vivienda	Grupo A	Grupo B	Grupo C
Promoción Pública.	20%	10%	5%
Régimen Especial.	20%	10%	5%
Régimen General.	39%	35%	25%
Régimen Tasado.	39%	35%	25%

2. Los incrementos de los precios máximos de venta establecidos en los apartados anteriores serán igualmente de aplicación para el cálculo de la renta de las viviendas protegidas.

Artículo 5. *Precios máximos en segundas y ulteriores transmisiones.*

1. El precio máximo en segundas y ulteriores transmisiones de las viviendas protegidas ya existentes será el que prevea la disposición o plan de vivienda bajo cuyo régimen se hubiera calificado la promoción o la vivienda individual.

2. En el supuesto de que no hubiese una previsión en la disposición o plan bajo cuyo régimen se hubiera calificado la promoción o vivienda individual, el precio máximo en segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas será el de las viviendas protegidas de nueva construcción para venta de la misma tipología en la fecha de transmisión.

Artículo 6. *Rentas máximas de arrendamiento.*

1. Las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento que estén calificadas provisional o definitivamente a la fecha de la publicación de esta Orden seguirán bajo el mismo régimen de rentas de alquiler que tuvieran en ese momento.

2. Lo previsto en el apartado anterior será aplicable a todas las viviendas calificadas, de tal manera que será ese régimen que afecta a la vivienda el que se aplicará a todos los nuevos contratos de arrendamiento que se celebren tras la publicación de esta Orden, sin que pueda verse alterado por lo dispuesto en la misma.

Disposición transitoria única. *Procedimientos de calificación provisional ya iniciados.*

1. En el caso de procedimientos de calificación provisional de una promoción de vivienda protegida en los municipios declarados como ámbitos territoriales de precio máximo superior se aplicará el régimen de precios que estuviese vigente en el momento de presentación de la solicitud de calificación provisional.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, el promotor tendrá un plazo de tres meses, a contar desde el día siguiente a la publicación en el «Boletín Oficial de Aragón» de esta Orden, para solicitar que se le apliquen los precios resultantes de la declaración de municipio singular previstos en la misma, siempre y cuando no se hubiera concedido ya la calificación provisional.

Disposición final primera. *Desplazamiento de la Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula en Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

La Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula en Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, no será de aplicación en Aragón desde la entrada en vigor de la presente Orden, que la desplaza.

Así mismo, queda desplazado cualquier otro acto administrativo que contenga una declaración de ámbito territorial superior que estuviera vigente, a los efectos del régimen de precios y rentas de vivienda protegida.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta Orden entrará en vigor un mes después de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón», a contar desde el día siguiente a dicha publicación.

§ 10

Orden VMV/1156/2022, de 27 de julio, por la que se declaran nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 153, de 8 de agosto de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOA-d-2022-90266

Mediante Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, publicada en el «Boletín Oficial de Aragón», número 95, de 19 de mayo, se declararon los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida.

La citada Orden declaró como ámbitos de precio máximo superior, bien del grupo A, del B o del C, aquellos municipios que cumplen los tres requisitos siguientes: hallarse clasificados en la Estructura del Sistema de Asentamientos de Aragón dentro de los grupos de Centralidades y Asentamientos Autosuficientes (rangos I a VII); presentar un Índice Sintético de Desarrollo Territorial Municipal superior a la media; y tener una población igual o superior a 4.000 habitantes (último dato del padrón de habitantes INE).

Además, la Orden de referencia, en su disposición final primera, determinó que, desde su entrada en vigor, no sería de aplicación en Aragón la Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Una vez publicada la Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, alguno de los municipios que fueron incluidos en su día en los ámbitos declarados de precio máximo superior mediante la Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, pero que dejaban estar incluidos en la nueva Orden aprobada por el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, solicitaron al mismo que se mantuviera su declaración como ámbito de precio máximo superior.

Se encuentran en esa situación los municipios de Aísa, Canfranc, Chía, Benasque, Hoz de Jaca, Panticosa, Sallent de Gállego, San Juan de Plan, Sesué, Santa Cruz de la Serós y Vilanova (grupo B), así como Biescas, Borau, Broto, Campo, Castejón de Sos, Jasa, Laspaules, Laspuña, Perdiguera, Puente la Reina, Sahún, Seira y Villanúa (grupo C).

Se considera adecuado atender la solicitud e incluir los citados municipios dentro del grupo C, salvo Panticosa y Sallent de Gállego, que se integran en el grupo B, a solicitud de ambos ayuntamientos en el trámite de consulta que se ha realizado a todos ellos. Las condiciones de integración en ambos grupos serán las previstas en la Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo.

En virtud de lo expuesto, como Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, en uso de las competencias establecidas en el Decreto 34/2020, de 25 de marzo, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, y en la disposición final cuarta del Decreto 60/2009, de 14 de abril, y previa audiencia a los ayuntamientos afectados, resuelvo:

Artículo 1. *Declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B.*

Se declaran los siguientes municipios como ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B, que se suman a los previstos en el artículo 2 de la Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida:

En la provincia de Huesca: Panticosa y Sallent de Gállego.

Artículo 2. *Declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C.*

Se declaran los siguientes municipios como ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C, que se suman a los previstos en el artículo 3 de la Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida:

En la provincia de Huesca: Aísa, Biescas, Borau, Broto, Campo, Canfranc, Castejón de Sos, Chía, Benasque, Hoz de Jaca, Jasa, Laspaules, Laspuña, Puente la Reina, Sahún, San Juan de Plan, Seira, Sesué, Santa Cruz de la Serós, Vilanova y Villanúa.
En la provincia de Zaragoza: Perdiguera.

Artículo 3. *Vigencia de la de la Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida.*

1. Se mantiene vigente en todos sus términos la Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida, que será de aplicación a los nuevos municipios declarados en la presente Orden, a partir de la fecha de entrada en vigor de la misma.
2. Se mantiene la declaración, en su grupo correspondiente, de los municipios relacionados en la Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida.

Disposición adicional única. *Municipios declarados de precio máximo superior.*

En anexo se relacionan, a efectos de claridad y seguridad jurídica, los municipios declarados de precio máximo superior, integrados los que se declaran en esta Orden.

Disposición transitoria única. *Procedimientos de calificación provisional ya iniciados.*

1. En el caso de procedimientos de calificación provisional de una promoción de vivienda protegida en los municipios declarados como ámbitos territoriales de precio máximo superior se aplicará el régimen de precios que estuviese vigente en el momento de presentación de la solicitud de calificación provisional.
2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, el promotor tendrá un plazo de tres meses, a contar desde el día siguiente a la publicación en el «Boletín Oficial de Aragón» de esta Orden, para solicitar que se le apliquen los precios resultantes de la declaración de municipio singular previstos en la misma, siempre y cuando no se hubiera concedido ya la calificación provisional.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

Esta Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

ANEXO

Municipios de precio máximo superior en vivienda protegida

Municipios del Grupo A

En la provincia de Huesca: Huesca.
En la provincia de Teruel: Teruel.

En la provincia de Zaragoza: Zaragoza.

Municipios del Grupo B

En la provincia de Huesca: Barbastro, Jaca, Panticosa y Sallent de Gállego.
En la provincia de Zaragoza: Cuarte y Utebo.

Municipios del Grupo C

En la provincia de Huesca: Aísa, Benasque, Biescas, Binéfar, Borau, Broto, Campo, Canfranc, Castejón de Sos, Chía, Fraga, Hoz de Jaca, Jasa, Laspaules, Laspuña, Monzón, Puente la Reina, Sabiñánigo, Sahún, San Juan de Plan, Sariñena, Seira, Sesué, Santa Cruz de la Serós, Vilanova y Villanúa.

En la provincia de Teruel: Alcañiz, Andorra y Calamocha.

En la provincia de Zaragoza: Alagón, Borja, Cadrete, Calatayud, Caspe, Ejea de los Caballeros, Épila, Fuentes de Ebro, La Almunia de doña Godina, La Muela, La Puebla de Alfindén, María de Huerva, Perdiguera, Pinseque, Tarazona, Tauste, Villanueva de Gállego y Zuera.

Incrementos porcentuales

Tipologías vivienda	Grupo A	Grupo B	Grupo C
Promoción Pública.	20 %	10 %	5 %
Régimen Especial.	20 %	10 %	5 %
Régimen General.	39 %	35 %	25 %
Régimen Tasado.	39 %	35 %	25 %

§ 11

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

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 82, de 8 de julio de 2005
Última modificación: 29 de mayo de 2023
Referencia: BOA-d-2005-90268

En el artículo 18 de la Ley 26/2001, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas se procedió a la supresión del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, al tiempo que establecía la necesidad de asignar las competencias que venían siendo ejercidas por ese organismo autónomo mediante la adopción de las medidas organizativas que resultaran precisas.

Actualmente, el Decreto 159/2004, de 22 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, atribuye a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación la administración, gestión y conservación del patrimonio que se le adscriba y el fomento de la iniciativa privada para la adquisición y preparación de suelo y equipamiento comunitario, desarrollando las actuaciones administrativas correspondientes en materia de infraestructuras industriales así como las relativas a polígonos residenciales.

El patrimonio del antiguo Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón se componía fundamentalmente de viviendas de protección pública y de suelo con destino residencial, industrial o para equipamientos. La titularidad de este patrimonio pasó a la Diputación General de Aragón, al tiempo que se mantuvo la gestión del mismo como competencia de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

El destino de este patrimonio, su inclusión en el tráfico mercantil, así como la extensa normativa que sobre vivienda protegida está en vigor, conllevan la inseparabilidad de la política de vivienda y suelo, y los actos administrativos y civiles de disposición y gestión del patrimonio.

Por su parte, la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, en su disposición adicional primera establece que corresponde al Departamento competente en materia de vivienda, respecto de las viviendas protegidas, locales de negocio, edificaciones complementarias y otros inmuebles que tenga adscritos, las competencias que la normativa reguladora del patrimonio de la Comunidad Autónoma atribuye, con carácter general, al Departamento competente en materia de patrimonio.

En su virtud, a iniciativa del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y a propuesta del Consejero de Economía, Hacienda y Empleo, visto el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 21 de junio de 2005, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Es objeto de este Decreto la regulación de la administración, gestión, conservación y disposición del patrimonio expresamente adscrito al Departamento competente en materia de vivienda y suelo para el cumplimiento de sus fines. Este patrimonio comprende:

a) Suelo de carácter residencial, industrial y de servicios.
b) Viviendas protegida y libre.

2. Asimismo, el Departamento que tenga asignadas las funciones en materia de vivienda y suelo, tendrá las competencias que se le atribuyan en este Decreto o en otras disposiciones legales o reglamentarias sobre los siguientes bienes y derechos:

a) Viviendas libres y viviendas sujetas a algún régimen de protección pública sobre suelos públicos o que hayan sido transmitidos al sector privado con la finalidad de promover viviendas.
b) Viviendas libres y viviendas sujetas a algún régimen de protección pública sobre suelos privados, siempre que hayan sido objeto de una ayuda pública de las previstas en los programas de actuaciones del Departamento competente en materia de vivienda y suelo.

3. Las demás disposiciones legales vigentes con carácter general en materia de patrimonio serán de aplicación supletoria.

Artículo 2. *Inventario de Bienes y Registros Públicos.*

1. Los bienes, a los que se refiere este Decreto, adscritos al Departamento competente en materia de vivienda y suelo deberán estar inventariados. Corresponderá a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación la formación y actualización del mismo.
2. Cualquier modificación del Inventario deberá ser comunicada al Departamento competente en materia de Patrimonio.
3. La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación procederá a la inscripción, en los registros públicos correspondientes, de los bienes y derechos patrimoniales que tenga adscritos y demás actos que les afecten.

Artículo 3. *Funciones y competencias.*

Corresponden al Departamento competente en materia de vivienda y suelo, las competencias que la normativa reguladora del patrimonio de la Comunidad Autónoma atribuye, con carácter general, al Departamento competente en materia de patrimonio respecto de las viviendas protegidas, locales de negocio, edificaciones complementarias y otros inmuebles que tenga adscritos, y en particular:

a) La formación y actualización del Inventario de Bienes y Derechos que tenga adscritos.
b) La administración, gestión, conservación y defensa del patrimonio adscrito, así como la enajenación y adquisición, por cualquier título, de las viviendas, locales de negocio, edificaciones complementarias y la constitución, transmisión, modificación y extinción de toda clase de derechos sobre los mismos.
c) El ejercicio de los derechos de adquisición preferente, que se atribuyan a la Administración de la Comunidad Autónoma sobre viviendas protegidas.
d) La enajenación, por cualquier título, de los terrenos adscritos, así como la constitución, transmisión, modificación y extinción de toda clase de derechos sobre los mismos.

CAPÍTULO II

Disposición y gestión del patrimonio inmobiliario constituido por viviendas y anejos

Artículo 4. *Viviendas.*

1. El régimen jurídico aplicable a las viviendas gestionadas por la Dirección General competente en materia de vivienda será el siguiente:

a) Las viviendas protegidas se regirán por el régimen jurídico que les corresponda en función del momento en que fueron calificadas como protegidas. No obstante, en el caso de que se trate de viviendas protegidas de promoción privada, mientras la vivienda sea gestionada por la Dirección General competente en materia de vivienda, no se podrán descalificar; asimismo, en el caso de que por el transcurso del tiempo la vivienda fuera a perder su régimen de protección, se prorrogará éste mientras esté gestionada por la citada Dirección General.

b) Las viviendas de promoción pública, incorporadas al patrimonio gestionado por la Dirección General competente en materia de vivienda, bien sea desde su calificación como protegidas, bien por cualquier otro negocio jurídico que las haya incorporado a dicho patrimonio, se regirán por el régimen de tales de viviendas durante toda su vida útil.

c) Las viviendas que no se hayan calificado como protegidas se regirán por el régimen jurídico de las viviendas de promoción pública.

2. Las viviendas citadas en el punto anterior podrán incorporarse a programas específicos de finalidad social. En estos casos, la renta de arrendamiento, uso, o régimen similar, así como el régimen de acceso a las viviendas, serán los previstos en el programa social. Si la vivienda es protegida, en ningún momento perderá este carácter por su incorporación al programa social.

Artículo 5. *Locales de negocio y plazas de garaje.*

1. Los locales de negocio y plazas de garaje situados en inmuebles de promoción pública, así como aquellos que se hayan incorporado al patrimonio gestionado por la Dirección General competente en materia de vivienda, se enajenarán mediante subasta pública, formalizándose con el adjudicatario la correspondiente compraventa.

2. No obstante, estos inmuebles podrán enajenarse o arrendarse, de forma directa, a favor de propietarios e inquilinos de las viviendas situadas en el mismo inmueble. En este caso el precio será el máximo permitido por la normativa en materia de vivienda protegida para este tipo de locales y garajes. La adjudicación se realizará a través de un procedimiento de sorteo entre los vecinos interesados.

3. Los locales de negocio y plazas de garaje también podrán adjudicarse directamente cuando hayan de destinarse a servicios públicos u otros fines de utilidad pública o interés social, así como, si celebrada la correspondiente subasta pública no concurriesen licitadores, no se hubiesen declarado admisibles las propuestas presentadas o bien el rematante no cumpla las condiciones necesarias para la formalización del contrato.

4. La cesión gratuita de estos inmuebles sólo será posible en los supuestos en que se destinen a servicios públicos o a otros fines de utilidad pública o interés social.

5. El Departamento competente en materia de vivienda y suelo podrá arrendar a Entes Públicos, Fundaciones y Asociaciones sin ánimo de lucro que lo soliciten, aquellos locales de negocio y plazas de garaje cuya explotación directa por el mismo no sea previsible. En todo caso, el arrendamiento se regirá por lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por el Código Civil.

6. No obstante, previamente a cualquier disposición de los inmuebles a que se refiere este artículo, deberá efectuarse comunicación al Departamento competente en materia de patrimonio por si fueran de interés para servicios propios de la Comunidad Autónoma.

CAPÍTULO III

Disposición y gestión del patrimonio inmobiliario constituido por suelo industrial

Artículo 6. *Enajenación de parcelas industriales.*

1. Los actos de disposición y gestión de parcelas industriales adscritas al Departamento competente en materia de vivienda y suelo se realizarán en la forma y condiciones previstas en Texto refundido de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/ 2000, de 29 de junio, del Gobierno de Aragón.

2. El Gobierno de Aragón, mediante acuerdo motivado, podrá autorizar la enajenación directa, con carácter oneroso, de una parcela o conjunto de ellas, cuando supongan una unidad de actuación. En el mismo acuerdo se determinará el precio de venta. En este caso, el procedimiento a seguir para la enajenación será el señalado en este capítulo.

3. El órgano competente podrá determinar en el contrato las cláusulas y condiciones que estime necesarias para la consecución del fin pretendido.

4. Por razones de utilidad pública, mediante Acuerdo del Gobierno de Aragón, se podrán ceder gratuitamente las parcelas a instituciones públicas o asociaciones privadas de interés social sin ánimo de lucro.

Artículo 7. *Procedimientos iniciados a solicitud del interesado.*

1. Las solicitudes de compra o cesión gratuita de parcelas industriales se dirigirán a la Dirección General competente en materia de vivienda, en el modelo que se incorpora como anexo a este Decreto. Esta solicitud se acompañará de la siguiente documentación.

a) La que acredite la personalidad del solicitante. En el caso de sociedades o asociaciones, la escritura de constitución.

b) Una Memoria de Actividad, indicando la finalidad a laque se va a destinar la parcela, la descripción de la edificación que se pretenda ejecutar con el correspondiente plano, superficie necesaria, plantilla de personal e inversiones previstas a realizar. La superficie solicitada deberá justificarse en razón del volumen previsto de edificación.

2. Si faltase alguno de los documentos que han de acompañar a la solicitud, o esta fuera incompleta, se concederá un plazo de subsanación de diez días. Sin embargo, cuando, a juicio del órgano gestor, el citado plazo resultara insuficiente, se podrá conceder uno más amplio que, en ningún caso, podrá superar los dos meses. Si el interesado no presentara la documentación, en el plazo establecido al efecto, se le tendrá por desistido de su petición.

2. El órgano gestor, motivadamente, podrá solicitar al interesado cualquier otro documento que aclare o amplíe la documentación presentada e incluso ofrecer otras parcelas que se adecuen más a las necesidades del solicitante.

Artículo 8. *Procedimientos iniciados de oficio.*

1. El órgano competente podrá dar publicidad de las parcelas industriales que se deseen enajenar.

2. Asimismo, también podrá ponerse en contacto con empresas que, a juicio de la Administración, puedan estar interesadas en la compra de alguna parcela en particular; no obstante, en este último caso, antes de emitir la resolución de adjudicación, la Administración expondrá, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en cuyo término municipal radique la parcela, durante un plazo de quince días naturales, un anuncio en el que indicará los datos de la parcela y los del futuro comprador, por si existiera algún otro interesado. Si se presentara algún interesado más, se aplicará el procedimiento previsto en el artículo siguiente.

Artículo 9. *Concurrencia de solicitudes.*

1. En el caso de que se haya presentado más de una solicitud para una misma parcela, la adjudicación de la misma se realizará discrecionalmente por el órgano competente,

valorando el aprovechamiento de la parcela y la creación de un número más elevado de puestos de trabajo, entre otros posibles criterios.

2. En el supuesto de que los proyectos presentados sean igualmente viables, se resolverá en favor del que haya presentado la instancia en primer lugar.

3. La resolución que se emita deberá ser motivada.

Artículo 10. *Resolución.*

1. En los procedimientos iniciados a solicitud de los interesados, el plazo para resolver será de tres meses desde la presentación de la solicitud o bien desde la fecha de aportación del último documento, tanto en el caso de subsanación de la falta como en el de aclaración o ampliación de los documentos requeridos.

2. En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo para resolución será de tres meses a contar desde la iniciación del procedimiento.

3. El silencio administrativo será desestimatorio, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley 8/2001, de 31 de mayo, de adaptación de procedimientos a la regulación del silencio administrativo y los plazos de resolución y notificación.

4. En cualquier caso, el adjudicatario vendrá obligado a aceptar y cumplir las ordenanzas reguladoras de los usos, actividades y edificaciones vigentes en cada uno de los Polígonos Industriales.

Artículo 11. *Pago.*

1. El abono del precio total establecido se realizará en la forma y condiciones que en cada caso se determine en la enajenación, sin que en ningún caso el aplazamiento sea superior a diez anualidades y siempre que el pago de las cantidades aplazadas se garantice suficientemente mediante condición resolutoria explícita, hipoteca, aval bancario, seguro de caución u otra garantía suficiente usual en el mercado. Las cantidades aplazadas devengarán un interés anual del cuatro por ciento; este porcentaje podrá ser modificado por Orden del Consejero competente en materia de vivienda y suelo.

2. Antes de la formalización de la escritura de compraventa se abonará el 20% del precio de venta y la totalidad del IVA, en concepto de reserva.

3. El precio de venta de estos bienes se ingresará en la Tesorería de la Comunidad Autónoma de Aragón y, de conformidad con lo previsto en el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 29 de junio, del Gobierno de Aragón, podrá generar crédito en los correspondientes estados de gastos de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 12. *Formalización.*

La compraventa de parcelas industriales se formalizará en escritura pública. Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos, contribuciones e impuestos a que dé lugar el otorgamiento de la escritura pública.

CAPÍTULO IV

Actos de disposición y gestión sobre el patrimonio inmobiliario constituido por suelos no industriales y otros inmuebles

Artículo 13. *Enajenación de Bienes Inmuebles.*

1. La cesión, por cualquier título, de suelo residencial y la constitución sobre el mismo de derechos de superficie para la construcción de viviendas protegidas tendrán lugar mediante concurso. Si éste quedase desierto, se podrán enajenar directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el citado concurso.

2. No obstante, se podrán adjudicar directamente la promoción concertada y la constitución del derecho de superficie sobre terrenos propiedad de esta Administración a sus respectivas entidades instrumentales o a otras entidades en las que la participación pública sea mayoritaria o que se encuentren bajo control público.

3. El suelo no industrial y no residencial se enajenará mediante el procedimiento de concurso, salvo que por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia de la operación u otras circunstancias similares, el Gobierno de Aragón, en acuerdo motivado, autorice expresamente la enajenación directa.

4. La enajenación de suelo industrial y de las viviendas de promoción pública se realizará de conformidad con lo dispuesto en los capítulos correspondientes de este Decreto.

5. Los locales de negocio y plazas de garaje situados fuera de promociones públicas se enajenarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de este Decreto.

CAPÍTULO V

Órganos competentes

Artículo 14. *Distribución de las competencias entre los distintos órganos.*

1. Es competencia del Gobierno de Aragón:

a) Las cesiones a título gratuito de locales de negocio y plazas de garaje.

b) La determinación del precio de venta de las parcelas de suelo industrial.

c) Las cesiones gratuitas de parcelas de suelo industrial.

d) Las enajenaciones onerosas, por concurso y directas, delos bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 13.1 de este Decreto cuando su valor exceda de un millón de euros (1.000.000 euros), así como los inmuebles a que se refiere el artículo 13.3 y las cesiones gratuitas de ambos con independencia de su valor.

e) Las cesiones gratuitas de los bienes inmuebles a los que se hace referencia en el artículo 13.2 de este Decreto.

2. Es competencia del Consejero del Departamento con atribuciones en materia de vivienda y suelo:

a) Las enajenaciones de locales de negocio y plazas de garaje, salvo las gratuitas, que corresponden al Gobierno.

b) Las enajenaciones onerosas, por concurso y directas, delos bienes inmuebles citadas en el artículo 13.1 de este Decreto cuando su valor no exceda de un millón de euros (1.000.000 euros).

c) El arrendamiento de los locales de negocio y plazas de garaje referidos en el artículo 5 de este Decreto.

d) Cualquier otro acto de disposición que no se atribuya específicamente a otro órgano y que resulte necesario para los fines del presente Decreto.

3. Es competencia del Director General que tenga atribuidas las funciones en materia de vivienda:

a) La aprobación del Inventario de Bienes que se adscriban a la Dirección General para el cumplimiento de sus fines.

b) Los actos de disposición, incluidas las adjudicaciones, sobre las viviendas de promoción pública.

c) Los actos de disposición de parcelas de suelo industrial, salvo las cesiones gratuitas, que corresponden al Gobierno de Aragón.

Artículo 15. *Suscripción de documentos públicos y privados.*

Se faculta al Consejero y al Director General competentes en materia de vivienda, indistintamente, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma, y a los Directores de los Servicios Provinciales del Departamento en sus respectivas provincias, para suscribir los documentos públicos y privados necesarios para la instrumentalización de lo dispuesto en este Decreto.

Disposición adicional primera. *Denominación de los órganos competentes en materia de vivienda y suelo.*

A los efectos previstos en este Decreto, y sin perjuicio de las modificaciones orgánicas que puedan realizarse en el futuro, en el momento de aprobarse esta norma, el Departamento competente en materia de Patrimonio es el de Economía, Hacienda y Empleo; el competente en materia de vivienda y suelo es el de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; y la Dirección General que tiene atribuidas las competencias en esa misma materia es la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

Disposición adicional segunda. *Adscripción de bienes.*

Mediante Orden del Departamento de Economía, Hacienda y Empleo se procederá a la adscripción de los bienes a que se refiere el artículo 1 de este Decreto.

Disposición transitoria única. *Procedimientos ya iniciados.*

Los procedimientos sobre los bienes y derechos a que se refiere este reglamento que se encuentren iniciados en el momento de su entrada en vigor se resolverán por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de acuerdo con las disposiciones previstas en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

ANEXO

SOLICITUD DE PARCELAS INDUSTRIALES

POLÍGONO INDUSTRIAL:

LOCALIDAD		PROVINCIA	

PARCELAS SOLICITADAS	
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m2)
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m2)
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m2)

DATOS DE LA EMPRESA O PERSONA SOLICITANTE:

☐ Nombre propio	NOMBRE:		
☐ Sociedad Mercantil	DOMICILIO:		Nº:
☐ Sdad. en constitución	LOCALIDAD:		
	PROVINCIA:		CP:
☐ Agrupación de empresas	TELÉFONO:	FAX:	
☐ Organismo	FECHA CONSTITUCIÓN:	CIF:	

(X) Marque lo que corresponda

NOMBRE Y CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL FIRMANTE:

NOMBRE Y APELLIDOS		
CARGO EN LA EMPRESA		D.N.I.

FORMA DE PAGO:

ACTIVIDADES O FABRICADOS QUE PROYECTA:

DATOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN QUE PROYECTA:

TRASLADO DE INDUSTRIA	☐
CREACIÓN DE NUEVA INDUSTRIA	☐
AMPLIACIÓN DE LA EXISTENTE	☐
OTRAS (especificar):	☐

(X) marque lo que corresponda

NÚMERO DE PUESTOS DE TRABAJO A CREAR		
IMPORTE APROXIMADO DE LA EDIFICACIÓN		
IMPORTE APROX. DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES		
PLAZO DE EDIFICACIÓN		MESES
SUPERFICIE A CONSTRUIR		m2

OBSERVACIONES:

CONDICIONES BÁSICAS DE LA COMPRAVENTA

1ª) La transmisión de la parcela se verificará como cuerpo cierto y libre de cargas.

2ª) El precio aplazado devengará un interés anual del 4%.

3ª) En todos los supuestos en que exista precio aplazado se garantizará su pago mediante condición resolutoria, hipoteca, aval bancario o seguro de caución.

4ª) El comprador se obliga a construir en la parcela adquirida una edificación o instalación industrial de acuerdo con las determinaciones específicas del Plan Parcial de Ordenación del Polígono y a iniciar y ejecutar las obras en los términos que establece la legislación urbanística aplicable.

5ª) El comprador se obliga a integrarse en la Entidad de Conservación del Polígono o en su caso Comunidad de Propietarios y a satisfacer a dicha Entidad o Comunidad los gastos de conservación en proporción a su cuota de participación.

6ª) Todos los gastos, contribuciones, impuestos o arbitrios que se deriven del otorgamiento de la escritura de segregación y compraventa y su inscripción en el Registro de la Propiedad serán de cuenta del comprador, así como los judiciales y extrajudiciales a que diere lugar el incumplimiento, incluidas las costas, honorarios y derechos de letrado y Procurador.

7ª) Antes de la formalización de la escritura de compraventa se abonará el 20% del precio de venta y la totalidad del IVA, en concepto de reserva.

8ª) Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución de la escritura, las partes se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Zaragoza, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

En _____,a ___ de _____de 200

CONFORME CON LAS CONDICIONES:
EL SOLICITANTE,

Fdo.:_____

DOCUMENTACIÓN A ACOMPAÑAR A ESTA SOLICITUD:

a) La que acredite la personalidad del solicitante. En el caso de sociedades o asociaciones, la escritura de constitución.

b) Una Memoria de la Actividad, indicando la finalidad a la que se va a destinar la parcela, la descripción de la edificación que se pretenda ejecutar con el correspondiente plano, superficie necesaria, plantilla de personal e inversiones previstas a realizar. La superficie solicitada deberá justificarse en razón del volumen previsto de edificación.

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACION

§ 12

Decreto 128/2024, de 17 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Especial de Viviendas Dotacionales Públicas

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 145, de 26 de julio de 2024
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOA-d-2024-90155

El artículo 71.8 del Estatuto de Autonomía de Aragón atribuye a esta Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en ordenación del territorio, conforme a los principios de equilibrio territorial, demográfico, socioeconómico y ambiental.

El artículo 47 de la Constitución Española declara que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, encargando a los poderes públicos la promoción de las condiciones y el establecimiento de las normas necesarias para hacer efectivo tal derecho. El artículo 148.1.3.ª, del texto constitucional dispone que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias sobre la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda.

Desde el primer Estatuto de Autonomía, Aragón asumió como exclusiva la competencia en materia de vivienda. En la actualidad se encuentra recogida, con igual carácter de exclusiva en el artículo 71.10.ª del Estatuto vigente, aprobado por la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, que determina que la competencia incluye, en todo caso, la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; las normas sobre la habitabilidad de las viviendas, la innovación tecnológica aplicable a las viviendas y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

El artículo 27 de la misma norma estatutaria dispone que 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.

La competencia exclusiva en materia de urbanismo se encuentra recogida en el artículo 71.9.ª del Estatuto de Autonomía de Aragón, y comprende, en todo caso, el régimen urbanístico del suelo, su planeamiento y gestión y la protección de la legalidad urbanística, así como la regulación del régimen jurídico de la propiedad del suelo respetando las condiciones básicas que el Estado establece para garantizar la igualdad del ejercicio del derecho a la propiedad.

La falta de disponibilidad de viviendas públicas en todo el territorio aragonés agrava el problema de acceso a la vivienda de los sectores de la sociedad con rentas insuficientes, afectando en particular a los jóvenes. Los parques públicos de vivienda pueden ser incrementados al permitir la compatibilidad de usos.

Ante este problema, en ejecución de su competencia exclusiva en las materias de vivienda y urbanismo, la Comunidad Autónoma de Aragón pretende dotarse, mediante esta Directriz Especial, de un instrumento que permita el uso compatible de los suelos dotacionales tanto estatales, como autonómicos, como de titularidad de las Entidades Locales, para la construcción de viviendas dotacionales en la Comunidad Autónoma de Aragón.

El texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por el Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regula lo relativo a las Directrices de Ordenación Territorial en sus artículos 21 a 25. El artículo 21 contempla las Directrices especiales, cuya finalidad es la de ordenar la incidencia sobre el conjunto del territorio de determinadas actividades económicas, administrativas o elementos relevantes del sistema territorial, modalidad que encaja adecuadamente con el objeto de la presente Directriz especial. Su ámbito de aplicación, continúa señalando el precepto citado, no ha de circunscribirse necesariamente a límites administrativos, ni requiere la previa aprobación de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, sin perjuicio de su necesaria adaptación a ésta.

El artículo 22 determina que su contenido está integrado por los siguientes documentos: memoria, estrategias, normas y documento resumen.

– Memoria: que hace un diagnóstico y justifica, debido a la escasez de suelo para garantizar el acceso a la vivienda asequible, la necesidad de que los suelos de equipamientos puedan ser puestos a disposición de programas de vivienda pública dotacional mediante la declaración de compatibilidad de usos.

– Documento de estrategias: que especifica como objetivos de la directriz tres bloques de acción que consisten en: poner a disposición del programa de promoción de viviendas dotacionales suelos de titularidad pública que en la actualidad se encuentran ociosos; apoyarse en procedimientos de colaboración entre la Administración pública y la iniciativa privada; destinar recursos públicos para garantizar que los demandantes de vivienda dotacional pública puedan acceder a las mismas no destinando más del 25% de sus ingresos familiares. El documento de estrategias incluye también los correspondientes indicadores de seguimiento.

– Normas: que tienen por objeto regular las condiciones mediante las que suelos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Aragón y de las Administraciones locales de su ámbito territorial, así como de sus respectivas sociedades instrumentales, que actualmente estén calificados para su destino a usos de equipamientos, puedan ser puestos a disposición de programas de promoción de vivienda pública dotacional, en desarrollo de lo previsto por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en particular en su artículo 15, mediante la declaración de la correspondiente compatibilidad de usos.

– Documento resumen de los anteriores.

El artículo 23 se refiere al procedimiento para la elaboración, tramitación y aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial. Concreta que la decisión de iniciar el procedimiento puede ser adoptada, entre otros, por el Departamento competente por razón de la materia. Tratándose de Directrices especiales, su elaboración corresponde al Departamento competente por razón de la actividad en cuestión.

Determina además que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental y a información pública durante un periodo de dos meses; a informe del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, y que corresponde a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial elevar propuesta de aprobación definitiva, que deberá ser acordada por el Gobierno de Aragón mediante Decreto.

La elaboración de esta Directriz fue acordada por el Gobierno de Aragón en sesión celebrada el 14 de febrero de 2024, encomendando su elaboración al Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística.

El Proyecto de Directriz Especial de Viviendas Dotacionales Públicas se ha sometido al procedimiento de evaluación ambiental; al trámite de información pública por plazo de dos meses, y a los informes del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón y de la Dirección General de Servicios Jurídicos.

El procedimiento finaliza con la aprobación definitiva de la Directriz, que corresponde al Gobierno de Aragón mediante Decreto, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, y con su publicación, que comprende exclusivamente el documento resumen de la memoria, las estrategias y normas y los documentos exigidos en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23.7 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

En su virtud, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, de acuerdo con la Dirección General de Servicios Jurídicos y con el Dictamen del Consejo Consultivo de Aragón, y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 17 de julio de 2024, dispongo:

Artículo único. *Aprobación.*

Se aprueba la Directriz Especial de Viviendas Dotacionales Públicas, cuyo texto se inserta como anexo a este Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo.*

Se faculta a la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda y urbanismo para dictar las disposiciones que precisen la aplicación y desarrollo de este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

ANEXO

Directriz de ordenación territorial viviendas dotacionales públicas

Introducción.

El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón regula lo relativo a las Directrices de Ordenación Territorial en sus artículos 21 a 25. El artículo 21 contempla dos modalidades:

– Las Directrices zonales, para la ordenación territorial en zonas delimitadas por sus características homogéneas o funcionales, que no resulta de aplicación para el objeto de la que aquí nos ocupa, por cuanto se pretende que pueda ser de aplicación en todo el territorio de la Comunidad Autónoma, no limitada a una determinada zona homogénea.

– Y las Directrices especiales, cuya finalidad es la de ordenar sobre el conjunto del territorio determinadas actividades económicas, administrativas o elementos relevantes del sistema territorial, modalidad que encaja adecuadamente con el objeto de la presente.

– Su ámbito de aplicación no ha de circunscribirse a límites administrativos, ni requiere la previa aprobación de Estrategias de Ordenación Territorial.

El artículo 22 determina que su contenido está integrado por:

– Memoria, que incluirá lo que proceda en cuanto a población, sistema de asentamientos, vivienda, actividades económicas, y un largo etc.; análisis de la actividad relevante que la justifica, y diagnóstico de la actividad objeto de la Directriz.

– Estrategia, que especificará los objetivos a conseguir de acuerdo con las necesidades de la actividad objeto de la Directriz, las estrategias para alcanzar dichos objetivos, y los indicadores e índices para el seguimiento de la evolución de la actividad.

– Normas de las Directrices de Ordenación Territorial, que incluirán el conjunto de reglas de aplicación directa o que incidan en la previsión de desarrollo del planeamiento, información o gestión territorial, en el planeamiento urbanístico municipal y en las actuaciones sectoriales que la Comunidad Autónoma puede dictar para aplicar las estrategias propuestas, en el ámbito de su competencia.

– Documento resumen de los anteriores, para su difusión pública, que pueda ser comprendido por las personas no especializadas en ordenación del territorio.

El artículo 23 se refiere al Procedimiento para su elaboración, tramitación y aprobación. Concreta que la decisión de elaborar la Directriz corresponde al Gobierno de Aragón a propuesta, entre otras opciones, del Departamento competente en razón de la materia. Tratándose de Directrices especiales, su elaboración corresponde al Departamento competente en razón de la materia (vivienda y urbanismo en el presente caso). Determina que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental y a información pública durante un periodo de dos meses, garantizando la participación ciudadana en los términos fijados en el artículo 16 del mismo TRLOTA; a informe del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, y que corresponde a la Comisión Delegada del Gobierno de Aragón para la Política Territorial elevar propuesta de aprobación definitiva, que deberá ser acordada por el Consejo de Gobierno, mediante Decreto.

En atención a todo ello, el Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial ha elaborado una propuesta de Directriz Especial, relativa a la promoción de vivienda dotacional pública, con los términos y contenidos que se desarrollan seguidamente, cuya tramitación impulsará en su condición de promotor, hasta su aprobación definitiva, si procede.

1. Memoria

1.1 Justificación.

Durante 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 acepciones y versiones a lo largo de los tiempos: viviendas acogidas (al grupo primero, segundo), de protección oficial, protegidas de Aragón, de precio tasado, de régimen especial, etc.

El extraordinario esfuerzo, económico y de gestión, que ha requerido para el conjunto de la sociedad posibilitar la generación de suelo urbano apto para construir viviendas con algún régimen de protección, sin coste directo para la administración, así como la reducción de tasas de licencias, del impuesto sobre construcciones, subvencionar préstamos, bonificar el IBI, etc., ha acabado, sencillamente, en los bolsillos de quienes compraron vivienda con algún régimen de protección quienes, además, han podido incorporar a su patrimonio las plusvalías generadas en su venta, con frecuencia a precio de vivienda libre.

Desde hace más de cuarenta años las diferentes leyes urbanísticas, estatales y autonómicas, exigen que cualquier desarrollo de nuevos suelos esté sujeto a una cesión mínima del 10% del aprovechamiento urbanístico a favor de los ayuntamientos, en la pretensión de que estos constituyan patrimonios públicos con los que intervenir en el mercado del suelo y la vivienda. Suelo obtenido gratuitamente, urbanizado y en condiciones de ser edificado con viviendas, que siempre ha acabado en el mercado libre, vendido a promotores particulares o cooperativas que, legítimamente, ejercen su actividad inmobiliaria y obtienen su parte de beneficio, y adquirido finalmente por propietarios también particulares que, del mismo modo, incorporan a su patrimonio personal las plusvalías públicas. Enajenación de suelos públicos que han procurado recursos municipales, eso sí, con los que los ayuntamientos han podido construir bibliotecas, centros cívicos o de día, espacios deportivos u otros equipamientos de utilidad social. Pero, en modo alguno, se han utilizado para su verdadero fin: impulsar políticas públicas de vivienda.

En resumen, las inmensas aportaciones económicas que el conjunto de la sociedad, y la administración, han hecho hasta la fecha en materia de vivienda, están, hoy, en poder de propietarios individuales, financiada en muy buena parte con presupuestos y recursos públicos, previo proceso económico del sector inmobiliario privado que, legalmente, ha obtenido su parte del beneficio.

En materia de salud y de educación, otros dos derechos reconocidos por la Constitución y por nuestro Estatuto de Autonomía, los modelos son absolutamente cristalinos: privado y

público (cierto que en educación existe un modelo intermedio, el concertado). No hay salud de precio tasado, ni de régimen especial, ni salud protegida de Aragón: pública o privada, compatibles y coexistentes. Pero quienes solo optan por el modelo público no adquieren la titularidad de hospitales o centros de salud, solo el absoluto y universal derecho de uso, algo muy similar a lo que ocurre con la educación.

Como en lo ya referido respecto de suelos destinados a vivienda, en cumplimiento de la legislación urbanística de las últimas décadas, todos los ayuntamientos adquieren la propiedad, gratuita y sin participación en costes urbanizadores, de los suelos destinados a usos sanitarios, culturales, docentes, asistenciales, deportivos, y resto de dotacionales. Los destinados a tales usos, considerados como equipamientos, en ningún caso se enajenan. Pueden haberse puesto en gestión privada (para residencias de ancianos, por ejemplo) pero mediante fórmulas de colaboración público/privada que, en todo caso, garantizan la propiedad pública (derecho de superficie, concesión, etc.). Solo en el caso de los suelos obtenidos para vivienda, se acepta sin controversia que la administración, los venda para cuadrar sus presupuestos. Resultaría del todo inadmisible que un ayuntamiento vendiese a un particular suelos, obtenidos gratuitamente por imperativo de ley, para construir colegios o centros sanitarios privados, sin que estuviera antes garantizada la disponibilidad de parcelas para hacer efectivos los obligados programas públicos en materia de educación o de salud. En materia de vivienda nunca ha habido ese tipo de prevención, ni de rechazo social a las históricas prácticas de venta de suelo destinado a vivienda social sin que se dé preferencia a que satisfagan programas de intervención efectiva sobre el mercado de la vivienda.

La Ley del Suelo estatal (Texto Refundido de 2015, artículo 20) exige que en los nuevos desarrollos urbanos se reserve un porcentaje de la edificabilidad (10% en suelos urbanizados, 30% en los demás casos, porcentajes recientemente incrementados mediante la también estatal Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda) para su destino a programas de vivienda con «algún régimen de protección pública». Ese porcentaje, con los coeficientes de ponderación adecuados, puede coincidir con el 10% de cesión obligada a los municipios, según exige la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA). Es decir, todo el suelo sujeto a programas de vivienda con protección pública puede acabar integrando los patrimonios públicos de suelo, en este caso municipal.

Pero, además, la referida ley del suelo (disposición transitoria primera) exime de esa obligación a los municipios de menos de 10.000 habitantes (en Aragón 717 de los 731 totales) en determinados supuestos, sin perjuicio de que también en estos casos exentos (el 98% de los municipios aragoneses) se debe ceder el 10% del aprovechamiento a los ayuntamientos, que lo serían, en tal supuesto, para su destino a vivienda libre.

Por otra parte, debe recordarse que en razón de lo ya manifestado anteriormente (cesión de suelos para su destino a equipamientos), son muchos los municipios que disponen de solares destinados a tal fin, en ocasiones de manera sobreabundante, sobre los que no hay previsión alguna de promover la construcción de edificios para su destino a usos sanitarios, ni docentes, asistenciales, culturales, etc., y ello pasadas incluso décadas desde que están disponibles para ello. A estos suelos dotacionales les ha prestado puntual atención la ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, posibilitando, como compatible, su destino a la construcción de viviendas dotacionales públicas, suelos que constituyen el objeto de la presente propuesta de Directriz Especial de Aragón.

En los últimos años, según se viene publicando, el precio de venta de las viviendas está creciendo muy por encima del IPC; solo en los últimos doce meses el precio de las viviendas se ha incrementado en Aragón un 5,2%, cuando el IPC general se ha quedado en el 2,7%. Pero, el de venta, es un mercado solo dirigido a quienes tienen capacidad de compra, normalmente aquellos que, por su edad, ya adquirieron antes otra vivienda y aspiran, mediante su venta y una aportación adicional, acceder a una de mayor superficie, mejor emplazamiento o calidad. Pero de ese mercado está excluido el sector joven de la población (entre 25 y 35 años), categoría mayoritariamente «insolvente» que solo tiene dos opciones: seguir en el hogar de sus padres o acudir al mercado de alquiler. 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 que nuestras Constitución y Estatuto de Autonomía les reconocen como derecho.

En Aragón, como en la media de España, alrededor del 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, desde que se inició la crisis económica de 2008, el índice de natalidad ha caído un 29,30%, pasando de 10,23 nacimientos por cada mil habitantes en 2008, a 7,23 en 2022 (media española en 2022: 6,88). Francia, Suecia, Reino Unido, Islandia, Noruega, Países Bajos, Dinamarca… están por encima de 9,50 nacimientos / 1.000 habitantes, en muchos casos rozando los 11.

Tasa de natalidad: nacidos por cada 1.000 habitantes

Año	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022
Aragón.	10,23	9,63	8,94	8,74	8,30	7,58	6,83	7,23
España.	11,28	10,42	9,70	9,18	8,80	7,94	7,19	6,88
Malta.	9,80	9,40	9,80	9,60	9,80	9,20	8,60	8,10
Alemania.	8,30	8,30	8,40	8,80	9,60	9,50	9,30	8,80
Francia.	12,90	12,90	12,60	12,40	11,80	11,30	10,90	10,60
P. Bajos.	11,20	11,10	10,50	10,40	10,10	9,80	9,70	9,50
Suecia.	11,90	12,30	11,90	11,90	11,80	11,40	10,90	10,00
Dinamarca.	11,80	11,40	10,40	10,10	10,80	10,60	10,50	9,90

Se puede expresar en otros términos, cuya lectura es igualmente demoledora. En 2021 la tasa de fertilidad (nacimientos por cada mujer en edad comprendida entre 15 y 45 años) en España fue de 1,18, la segunda más baja de Europa (tan solo por encima de Malta, 1,13). Aragón tampoco puede presumir, su tasa fue de 1,27. La media europea se situó ese año (2021) en 1,53 (Alemania 1,58, Países Bajos 1,62, Suecia 1,67, Dinamarca 1,72, Francia 1,84, son algunas otras referencias de nuestro entorno).

Tasa de fertilidad: hijos por cada 1.000 mujeres en edad fértil

Año	1980	1990	2000	2005	2010	2015	2020	2021
Aragón.	1,96	1,16	1,12	1,24	1,36	1,35	1,19	1,27
España.	2,21	1,36	1,21	1,33	1,37	1,33	1,18	1,18
Malta.	1,99	2,02	1,68	1,38	1,36	1,37	1,13	1,13
Francia.	1,85	1,77	1,89	1,94	2,03	2,00	1,83	1,84
Alemania.	1,44	1,45	1,38	1,34	1,39	1,50	1,53	1,58
P. Bajos.	1,60	1,62	1,72	1,71	1,79	1,66	1,54	1,62
Suecia.	1,68	2,13	1,54	1,77	1,98	1,85	1,67	1,67
Dinamarca.	1,55	1,67	1,77	1,80	1,87	1,71	1,68	1,72

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 parece obvio que la no emancipación tiene una clara relación con la incapacidad para acceder a un hogar propio. Resulta revelador que en los países de nuestro entorno en los que mantienen tasas de fertilidad e índices de natalidad mucho más favorables que los nuestros (Países Bajos, Alemania, Dinamarca, Francia, etc.) cuentan con un parque público de vivienda que supera el 15% del parque total de viviendas. En los países del sur de Europa, con muy bajos índices de natalidad, el parque público de vivienda no alcanza el 4% del total.

Nacimientos/ 1000 hab	Países Bajos	Austria	Dinamarca	Suecia	Francia	Finlandia	España	Italia	Portugal	Grecia
En 2010.	11,1	9,4	11,4	12,3	12,9	11,4	10,4	9,5	9,6	10,3
En 2015.	10,1	9,8	10,2	11,7	12,0	10,1	9,0	8,0	8,3	8,5
En 2021.	10,2	9,6	10,8	11,0	10,9	9,0	7,1	6,8	7,7	8,0
Parque soc. viviendas.	30%	24%	21%	19%	17%	13%	2%	4%	2%	Sin datos
Edad emancipac.	23	25	21	19	24	22	30	30	33	31

En Aragón el 35% de la población joven (entre 25 y 35 años de edad) que no se han emancipado representa un total aproximado de 47.000 potenciales demandantes de vivienda. Tan solo reducir el porcentaje de no emancipados a la mitad de lo actual (del 35% al 17,5%) requeriría facilitar hogar a un total de 23.500 jóvenes que, incluso emparejados todos, precisa la construcción de más de 12.000 nuevas viviendas o alojamientos, con costes adecuados a su capacidad económica, solvencia y estabilidad laboral.

Visto que las políticas tradicionales de «vivienda protegida», centradas casi exclusivamente en el modelo de venta no han servido para resolver el problema de la vivienda, aunque sí hayan posibilitado que muchos ayuntamientos obtuvieran recursos económicos con los que atender otros proyectos dotacionales, parece claro que urge cambiar esas políticas o, cuando menos, complementarlas con otras que apuesten decididamente por la promoción de viviendas públicas, no enajenables, que se pongan a disposición de los ciudadanos como un derecho de uso y, por tanto, mediante contraprestación económica necesariamente inferior a la que justificaría la viabilidad económica de los programas y promociones de tales viviendas públicas y, también, de alojamientos públicos, modo de «hogar digno» que en algunos supuestos puede resultar alternativa al de la vivienda propiamente dicha.

Este nuevo enfoque va a requerir un esfuerzo por parte de todas las administraciones, a fin de garantizar resultados con precios asequibles. En primer lugar, poner a disposición de los programas de promoción pública suelos también públicos, sin esperar los retornos que podrían corresponder a su valor, lo que supone un abaratamiento del producto final no menor del 20% (porcentaje aproximado que el valor del suelo representa respecto de la vivienda acabada). En segundo lugar, disponibilidad presupuestaria para atender los costes de construcción, si bien a este respecto puede ser de gran interés activar mecanismos de colaboración con la iniciativa privada a fin de que sea esta la que asuma esta parte de la inversión, obviamente con recuperación a largo plazo de su aportación económica, y de la obtención de los razonables beneficios que justifiquen su participación en el proceso. Finalmente, y de nuevo por parte de las administraciones, otro tipo de ayudas económicas que estimulen la demanda, como bonificaciones tributarias o subvenciones parciales de las rentas que tendrán que atender los usuarios.

En cuanto a la disponibilidad de suelo público, materia prima por excelencia en lo que nos ocupa, es imprescindible poner en uso todos aquellos que están ociosos, que no están siendo destinados al cumplimiento de ninguna finalidad de utilidad social. Y a este respecto resulta oportuno desarrollar las posibilidades que ofrece la ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, muy en particular en lo que se refiere a las denominadas viviendas dotacionales públicas, que constituyen el objeto de la presente Directriz Especial.

1.2 Marco jurídico.

De una parte, el artículo 71.8 del Estatuto de Autonomía de Aragón atribuye a esta Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en ordenación del territorio, conforme a los principios de equilibrio territorial, demográfico, socioeconómico y ambiental.

El artículo 47 de la Constitución española de 1978 declara que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, encargando a los poderes públicos la promoción de las condiciones y el establecimiento de las normas necesarias para hacer efectivo tal derecho. El artículo 148.1. 3.ª, del texto constitucional dispone que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias sobre la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda.

Desde el primer Estatuto de Autonomía, Aragón asumió esta competencia. En la actualidad la encontramos reflejada en el artículo 71. 10.ª del Estatuto vigente, aprobado por la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, que determina que es competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma la de vivienda, que, en todo caso, incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; las normas sobre la habitabilidad de las viviendas, la innovación tecnológica aplicable a las viviendas y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

El artículo 27 de la misma norma estatutaria dispone que 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.

De otra parte, la Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, publicada en BOE n.º 124, de 25 de mayo de 2023, vigente desde el día siguiente al de su publicación, en su artículo 15 dice lo siguiente:

«Artículo 15. *Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.*

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, y en el marco de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

a) Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:

1.º Podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas.

… »

Dos, pues, son los contenidos esenciales de este artículo y apartado:

– Los suelos dotacionales pueden ser destinados a la construcción de viviendas públicas.

– Tal compatibilidad de usos debe ser establecida por los instrumentos de ordenación territorial (en el caso de Aragón los previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, TRLOTA), o/y por los instrumentos urbanísticos, tradicionalmente los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU), de competencia municipal.

Sin perjuicio de reconocer la competencia que a los municipios asiste en esta materia, mediante sus PGOUs, cuya modificación aislada podría contemplar la posibilidad de construir viviendas públicas, sobre suelos dotacionales, debe recordarse que tal posibilidad requeriría la intervención individualizada de cada uno de los 731 municipios aragoneses que cuenten con Plan General, lo que, de entrada, excluye a aquellos que no disponen de dicha figura de Planeamiento Urbanístico, más de la mitad del total.

Circunstancia que sugiere la conveniencia de actuar mediante instrumentos autonómicos, de aplicación general en todo el territorio aragonés, al menos con carácter subsidiario para el supuesto de que los diferentes ayuntamientos desistan de regular lo que proceda en esta materia, o de que decidan hacer suyo lo que se prevea en la pretendida normativa autonómica. Al respecto conviene recordar que el TRLOTA contempla dos tipos de instrumentos de planeamiento y ordenación territorial:

a) Las «Directrices de Ordenación Territorial», instrumentos regulados en sus artículos 21 a 25, distinguiendo dos modalidades:

«Artículo 21. *Modalidades.*

1. Las Directrices de Ordenación Territorial pueden pertenecer a las siguientes modalidades:

a) Directrices zonales, con la finalidad de establecer la ordenación territorial de comarcas ozonas delimitadas por sus características homogéneas o funcionales.

b) Directrices especiales, con la finalidad de ordenar la incidencia sobre el territorio de determinadas actividades económicas o administrativas, o de elementos relevantes del sistema territorial.

2. El ámbito de aplicación de las Directrices de Ordenación Territorial no ha de circunscribirse necesariamente a límites administrativos.»

b) Los Planes y Proyectos de interés General de Aragón (PIGAs), regulados en los artículos 32 a 50, y cuya definición y objeto son los siguientes:

«Artículo 32. *Definición.*

Los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón son instrumentos que tienen por objeto autorizar y regular la implantación de actividades de especial trascendencia territorial que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aun asentándose en uno solo, trasciendan de dicho ámbito por su incidencia territorial, económica, social o cultural, su magnitud o sus singulares características.

Artículo 33. *Objeto.*

1. Podrán ser objeto de Planes y Proyectos de Interés General de Aragón actuaciones territoriales relevantes como las siguientes:

a) La ejecución de grandes equipamientos, infraestructuras e instalaciones.
b) La ejecución de planes y programas propios de la Administración de la Comunidad Autónoma o gestionados conjuntamente con otras Administraciones Públicas.
c) La implantación de actividades industriales, de servicios o de ocio de especial importancia, tales como los centros de esquí y montaña definidos en la legislación turística.

2. Los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón se ubicarán preferentemente en suelo urbanizable no delimitado o en suelo no urbanizable genérico. Cuando hubieran de afectar a otras clases o categorías de suelo, habrá de justificarse motivadamente tanto la necesidad de la concreta ubicación como la compatibilidad con los valores propios del suelo afectado.»

Atendiendo a lo anterior podría concluirse que, a priori, ambos instrumentos de ordenación (Directrices y PIGAs) podrían resultar adecuados a la finalidad que se pretende: establecer el soporte normativo que la Ley 12/2023 exige para posibilitar la construcción de viviendas públicas, como uso compatible, sobre suelos dotacionales. Una Directriz Especial por cuanto tiene como finalidad ordenar sobre el territorio actividades económicas, administrativas o relevantes para el sistema territorial (obviamente la vivienda pública cumple los tres requisitos). También un PIGA, por cuanto el objetivo es la ejecución de Planes y Programas propios de la Comunidad Autónoma, en el presente caso, precisamente, los destinados a la promoción de vivienda pública.

Sin embargo, no debe olvidarse, en relación a los PIGAs, que, como se ha dicho, afectarán preferentemente a suelos urbanizables no delimitados o no urbanizables genéricos, siendo en este caso que los especialmente aptos para lo que se persigue en este caso son los urbanos y, dentro de ellos, los consolidados. Cierto que este reparo es perfectamente salvable ya que el propio TRLOTA admite la posibilidad de otras clases de suelo, para lo que exige una motivada justificación.

La otra razón por la que resulta más apropiado optar por una Directriz especial, como instrumento de ordenación, frente a un Plan de Interés General de Aragón, tiene que ver con las exigencias documentales requeridas para estos últimos, absolutamente desproporcionadas, y en buena medida innecesarias, cuando lo que se pretende, en esencia, es, simplemente, recoger en un conjunto de normas la posibilidad de establecer como compatible con los usos de equipamiento el de vivienda pública, en suelo urbano consolidado, lo que convierte en prescindibles determinados documentos exigidos en los PIGAs, y trámites previos, tales como la Declaración de Interés General; garantías de distribución de aprovechamientos e ingresos derivados del Plan; especificación de los proyectos mediante los que se ejecutará el Plan; estudio de impacto ambiental; delimitación del ámbito objeto de ordenación, en este caso indeterminado aunque aplicable en todos los municipios de la Comunidad Autónoma; estudios previos sobre instalaciones o edificaciones, que deberá responder a las ubicaciones específicas que se fueran seleccionando; previsión de fases para ejecución de obras, que resulta no solo innecesaria sino, además, impredecible; determinación de costes y concreción de fuentes de financiación, etc.

Es por todo lo anterior por lo que se considera que la figura de ordenación territorial (exigencia de la Ley 12/2023) más adecuada y proporcionada a lo que se pretende –habilitar el uso de vivienda pública como compatible con el dotacionales la de una Directriz Especial.

2. Estrategia

2.1 Objetivos a alcanzar.

La Constitución española en su artículo 47, y el Estatuto de Autonomía de Aragón, en su artículo 27 reconocen el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, imponiendo a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la efectividad de tal derecho, considerado un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar. El derecho a la vivienda está igualmente reconocido por numerosas declaraciones internacionales, por referir algunas recordaremos la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948, la Carta Social Europea de 1961 o la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, en la que se pide a la Comisión y a los Estados miembros que se aseguren de que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental mediante disposiciones legislativas.

Nuestro Estatuto de Autonomía reconoce tal derecho en los siguientes términos:

«Artículo 27. *Vivienda.*

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.»

Vista la obligación a la que están sujetos los poderes públicos, en orden a garantizar la efectividad del derecho a la vivienda, los objetivos perseguidos por la presente Directriz Especial son los siguientes:

− Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado libre, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.

− Dotar a la Comunidad Autónoma de Aragón de instrumentos de ordenación territorial y urbanística que permitan poner al servicio de la sociedad suelos dotacionales actualmente ociosos, tal que posibiliten impulsar la promoción, cuantitativamente significativa y sostenida en el tiempo, de viviendas públicas asequibles. Y ello en cumplimiento de lo requerido por el artículo 15 de la estatal Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda

− Dotar a los tres niveles de la administración (central, autonómica y local) de normativa urbanística adecuada y homogénea para todo el territorio de Aragón,

para poner al servicio de planes y programas de vivienda suelos de sus respectivas titularidades.

− Establecer los límites y condiciones a las que debe ajustarse la compatibilidad del uso vivienda dotacional pública con el resto de usos dotacionales.

− Favorecer el incremento de los parques públicos de vivienda, así como su desarrollo y protección.

− Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, adaptadas a las actuales exigencias de los hogares.

2.2 Mecanismos dispuestos para alcanzar los objetivos.

Los mecanismos que se dispondrán para hacer efectivos los objetivos que se persiguen mediante la presente Directriz Especial de Aragón se concretan en los tres bloques de acción siguientes:

1. Poner a disposición del programa de promoción de viviendas dotacionales, suelos de titularidad pública que en la actualidad se encuentran ociosos, sin dar satisfacción a ninguna

necesidad social. Sabido es que el valor del suelo puede representar, respecto del producto final, la vivienda, en torno a un 20% del coste total. Lo que supone que la aportación de este recurso primario, suelo apto para construir viviendas asequibles, sin que se pretenda un retorno económico a las arcas de las diferentes administraciones titulares de los mismos, alivia ya, en ese mismo porcentaje, el coste que deben asumir los potenciales demandantes de hogar, de especial trascendencia para aquellos ciudadanos que pretenden iniciar su etapa de emancipación respecto del hogar familiar.

2. Apoyarse en procedimientos de colaboración entre la administración pública y la iniciativa privada a fin de que pueda ser esta última la que asuma, con respeto a sus legítimas expectativas de equilibrio económico y, en su caso, de beneficio empresarial proporcionado, el esfuerzo inversor necesario para impulsar programas ambiciosos en lo cuantitativo, lo que puede permitir que la administración concentre su esfuerzo económico y presupuestario en garantizar el adecuado funcionamiento del tercer pilar del proyecto.

3. Destinar recursos públicos para garantizar que los demandantes de vivienda dotacional pública, en régimen de alquiler, puedan acceder a las mismas destinando no más del 25% de sus ingresos familiares al pago de las rentas que hagan viable su promoción y construcción, en lo económico, lo que se concretará en la financiación pública de lo que exceda de ese porcentaje, de manera proporcionada a las rentas disponibles por cada demandante.

Corresponde a la presente Directriz Especial establecer las normas que permitan impulsar el primer bloque de acción de los tres que se acaban de referir: poner a disposición del objetivo prioritario (promover la efectividad del derecho a la vivienda) suelos públicos aptos para tal fin.

Los otros dos bloques de acción, mecanismos de colaboración entre el sector público y el privado, y disponer de recursos económicos públicos para garantizar condiciones de renta compatibles con los ingresos familiares, habrán de ser objeto de normas o acuerdos distintos a la presente Directriz Especial.

2.3 Indicadores para el seguimiento de la evolución de la actividad objeto de la Directriz.

A fin de poder evaluar la efectividad de las medidas dispuestas en la presente Directriz Especial, así como su impacto real en el cumplimiento de los objetivos que se persiguen, las administraciones que promuevan la construcción de viviendas públicas, sean dotacionales o de cualquier otra modalidad, en atención al deber de colaboración, vendrán obligadas a facilitar al Gobierno de Aragón, a través del Departamento competente en materia de Vivienda, la información que se relaciona seguidamente, que deberá ser cumplimentada en el plazo máximo de tres meses, a contar desde que tales promociones cuenten con título para el inicio de obras.

La información que deberá facilitarse comprenderá, como mínimo, los siguientes datos:

− Administración promotora.

− Ubicación específica de la promoción (municipio, calle, número, Sector, o lo que permita su localización precisa).

− Población total del municipio.

− Régimen de uso de las viviendas que se promueven (propiedad, alquiler, derecho de superficie, etc.).

− Tipología de las viviendas (protegidas, sociales, dotacionales, …).

− Superficie total edificable y número total de viviendas.

− Relación de viviendas promovidas con expresión de la superficie útil de los diferentes tipos.

− Presupuesto total de la promoción, incluyendo costes de construcción y honorarios técnicos.

− Régimen de la promoción, distinguiendo si es directa por la administración o en colaboración con la iniciativa privada. En este caso mecanismo de puesta a disposición del suelo (concesión, derecho de superficie, …).

− Precio total previsto, en venta o en renta.

− Previsión, o no, de ayuda financiera pública al demandante de vivienda. En su caso cuantificación de la ayuda.

− Fecha del otorgamiento de la licencia urbanística o título habilitante para el inicio de obras.
− Fecha prevista, o constada, para el inicio de obras.
− Fecha prevista para la finalización de obras.

Una vez concluidas las obras, en el plazo máximo de seis meses a contar desde el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o declaración responsable al respecto, se reiterará el envío de la misma información, con los datos reales finales e incorporando, además:

− Número de viviendas ocupadas, o adjudicadas, y número de viviendas sin usuario previsto en ese momento.
− Grupo de edad del adjudicatario, o adjudicatarios principales, sea en venta o en renta.
− Renta familiar del, o los, adjudicatarios principales.

A fin de homogeneizar la recogida de información que, en su caso, permitirá evaluar el impacto real de las medidas dispuestas mediante esta Directriz Especial, se incorpora, como ANEXO, modelo de ficha resumen comprensiva de cuantos datos se han relacionado en este apartado de «INDICADORES».

3. Normas

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. La presente Directriz Especial tiene por objeto regular las condiciones mediante las que suelos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Aragón, y de las administraciones locales de su ámbito territorial, así como de sus respectivos organismos públicos, entidades de derecho público vinculados o dependientes y sociedades instrumentales, que actualmente estén calificados para su destino a usos de equipamientos, puedan ser puestos a disposición de programas de promoción de vivienda pública dotacional, mediante la declaración de la correspondiente compatibilidad de usos.
2. La presente Directriz es de aplicación exclusiva a suelos dotacionales de titularidad pública y, de ellos, con las limitaciones y exclusiones que se señalan en los diferentes artículos de la misma. Queda excluida, por tanto, su aplicación a suelos dotacionales de propiedad privada.
3. Quedan excluidos los suelos dotacionales públicos destinados a zonas verdes o espacios libres, sea cual sea la administración titular de los mismos.

Artículo 2. *Objetivos.*

Son objetivos de la presente Directriz Especial los siguientes:

a) Dotar a la Comunidad Autónoma de Aragón del instrumento de Ordenación Territorial exigido por el artículo 15 de la Ley 12/2023 para posibilitar el uso de vivienda pública dotacional como compatible con otros usos de equipamiento.
b) Incrementar la disponibilidad de suelo para su destino a parques públicos de vivienda asequible, en su modalidad de vivienda dotacional, a fin de garantizar el derecho a una vivienda digna.
c) Delimitar la posibilidad de destinar a uso de vivienda dotacional pública suelos destinados a otro tipo de dotaciones públicas, a fin de garantizar la adecuada disponibilidad de los que resulten necesarios para otros usos públicos, tales como los sanitarios, docentes, deportivos, culturales, asistenciales o sociales.
d) La fijación de las condiciones de ejecución de promociones de vivienda dotacional pública sobre suelos de equipamiento público.
e) La formalización de una política de intervención en el mercado de la vivienda, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos y el fomento de la construcción de viviendas dotacionales públicas.
f) La promoción sostenida, eficaz y eficiente de las condiciones necesarias para garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y asequible.

Artículo 3. *Vivienda dotacional pública, concepto.*

a) Se entenderá por vivienda dotacional pública aquella que esté destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal, sujeta a limitaciones de renta y destinada a demandantes con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado libre, construida sobre suelos de titularidad pública calificados urbanísticamente para su uso dotacional, con las limitaciones relacionadas en los artículos 7 y 8 de estas Normas, sobre los que podrá constituirse derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.

b) La vivienda dotacional pública podrá gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o sus entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, o a través de fórmulas de colaboración público-privada, que sean compatibles con el carácter de la misma.

Artículo 4. *Vivienda dotacional pública, programa.*

1. Toda vivienda dotacional pública cumplirá el programa de vivienda mínima, y condiciones de ventilación, exigidos por las normas urbanísticas aplicables en cada municipio.

2. Si no existieran y, en todo caso, como mínimo, se ajustará a lo siguiente:

a) Se compondrá, al menos, de cocina-salón, un dormitorio de dos camas y un aseo, al que no podrá accederse directamente desde salón, cocina ni dormitorio si hubiera más de uno.

– La cocina-salón tendrá una superficie útil mínima de 18 m^2 y 2,75 mts, de anchura libre. Si la cocina fuese independiente tendrá una superficie útil mínima de 6,00 m^2 y ancho 1,80 mts, y el salón superficie útil mínima de 16,00 m^2 y ancho libre igual o superior a 2,75 mts.

– El dormitorio de dos camas tendrá superficie útil mínima 10,00 m^2 y un ancho mínimo 2,50 mts.

– Los dormitorios individuales tendrán 6 m^2 de superficie útil mínima, y ancho igual o superior a 2,00 mts.

– El aseo principal tendrá una superficie útil mínima de 3,00 m^2.

– La anchura de las zonas de paso será igual o superior a 0,90 mts.

3. No obstante, lo anterior podrán entenderse igualmente como viviendas dotacionales modos de alojamiento con menores superficies de uso privativo, integrados por estancia-dormitorio y aseo, de superficie útil conjunta no inferior a 25 m^2, y por zonas para uso común del conjunto de alojamientos, cuya superficie útil total será igual o superior al 25% de la correspondiente a uso privativo del total de alojamientos, y ello a los efectos de lo previsto en el artículo 11 de las presentes Normas

4. Será exigible, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos en uso vivienda dotacional o alojamiento.

Artículo 5. *Promotores de vivienda dotacional pública.*

Sin perjuicio de los mecanismos de colaboración público/privada que, en cada caso, puedan instrumentarse para la efectiva ampliación del parque de viviendas públicas, junto con asociaciones, entidades privadas promotoras de vivienda y entidades del tercer sector, solo podrán constituirse en promotores de vivienda dotacional pública las Administraciones Públicas, sus organismos y sociedades instrumentales y entidades vinculadas o dependientes de la administración.

Artículo 6. *Suelos dotacionales.*

A los efectos de la presente Directriz se consideran suelos dotacionales tanto los pertenecientes a Sistemas Locales como los considerados como Sistemas Generales, sin perjuicio de las limitaciones, para ambos supuestos, contempladas en los artículos 7 y 8 siguientes.

Artículo 7. *Condiciones de compatibilidad del uso vivienda dotacional con el resto de usos dotacionales.*

1. Queda expresamente excluida la posibilidad de compatibilizar el uso de vivienda dotacional con el de zonas verdes públicas ni con el de espacios libres públicos tales como viales, plazas, áreas peatonales o zonas de juego, ni con el sistema viario y de aparcamientos en espacios de uso público.

2. El uso de vivienda dotacional pública puede ser compatible con cualquier otro uso de equipamiento público, y en cualquier municipio de Aragón, tanto si cuenta con Plan General de Ordenación Urbana como si no cuenta con tal figura urbanística, a cuyo fin deberá seguirse el procedimiento previsto en la presente Directriz Especial.

Artículo 8. *Clase y categoría de suelos compatibles con el uso de vivienda dotacional pública.*

1. Los suelos dotacionales sobre los que podrá acordarse la compatibilidad con promociones de vivienda dotacional pública en Aragón deberán estar clasificados como Suelo Urbano, en su categoría de Consolidado, cumplir las exigencias que el artículo 14 del TRLUA impone para la consideración de los suelos como «solar», o alcanzarla en aplicación de lo previsto en el artículo 234.1 del TRLUA, y los requisitos relacionados en los artículos 6 y 7 de la presente Directriz.

2. En los municipios que carezcan de PGOU, o de Normas Subsidiarias municipales, se considerarán aptos para la promoción de viviendas dotacionales públicas aquellos que estén integrados en una Delimitación de Suelo Urbano (DSU), sin más condiciones que las requeridas en los artículos 5 y 6 anteriores.

Artículo 9. *Contenido de la declaración de compatibilidad de vivienda dotacional.*

1. La declaración de compatibilidad del uso vivienda dotacional con otros usos de equipamiento, con las limitaciones ya señaladas en artículos anteriores, solo podrá formularse por la Administración, sus organismos públicos, sociedades instrumentales y entidades vinculadas o dependientes de ella.

2. La propuesta que a dicho fin se formule deberá incluir, respecto de cada uno de los suelos objeto de la misma, la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa de la propuesta, que expresará las características físicas del suelo a que se refiera, sus circunstancias urbanísticas y estimación orientativa del número de viviendas dotacionales que se pretenden, así como la composición de estas y sus superficies, también con carácter orientativo.

b) Planos de información y de ordenación urbanística vigente.

c) Análisis económico, que incluirá costes previstos para la ejecución de los proyectos subsiguientes, e impacto en la Hacienda Pública.

Artículo 10. *Procedimiento.*

1. La formulación de la propuesta a iniciativa de la Administración Autonómica, sus organismos públicos, sociedades instrumentales o entidades vinculadas o dependientes de la administración el procedimiento se iniciará por parte del Departamento competente en materia de vivienda.

1.1 En el supuesto de que los suelos objeto del procedimiento fuesen de titularidad autonómica, o de sus entidades vinculadas, se cumplirán los siguientes trámites:

a) Se solicitará informe a los Departamentos Autonómicos competentes en las materias de Sanidad, Educación, Deportes y Asistencia Social a fin de que manifiesten si tales suelos son prescindibles, o no, para el cumplimiento de sus respectivos fines.

b) Si el informe de los referidos Departamentos fuese favorable a la compatibilidad de usos pretendida, o si no se hubiese emitido en el plazo de un mes desde su requerimiento, el titular del Departamento competente en materia de vivienda elevará propuesta de aprobación de la compatibilidad, que deberá ser acordada por el Consejo de Gobierno de Aragón.

c) Si la formulación de la propuesta afectase a suelos titularidad de las Administraciones locales, se seguirá el mismo procedimiento anterior pero, además, se solicitará informe de estas, que tendrá carácter vinculante si fuese negativo, y deberá aprobarse por su órgano plenario. En el supuesto de no adoptarse acuerdo al respecto en el plazo de un mes desde su solicitud, podrán proseguirse las actuaciones.

2. Si la formulación de la propuesta fuese a iniciativa de la Administración local, sus organismos públicos, sociedades instrumentales o entidades vinculadas o dependientes de tal administración, que solo podrá afectar a suelos de sus respectivas titularidades, se cumplirán los siguientes trámites:

a) Se solicitará informe a los Departamentos Autonómicos competentes en las materias de Sanidad, Educación, Deportes y Asistencia Social, a fin de que manifiesten si tales suelos son prescincibles para el cumplimiento de sus respectivos fines, según sea la especialidad del suelo de que se trate. Si se tratase de equipamientos polivalentes, de reserva o similar, no se requerirá informe de los referidos Departamentos de la Comunidad Autónoma.

b) Si el informe de los referidos Departamentos fuese favorable a la compatibilidad de usos pretendida, o si no se hubiese emitido en el plazo de un mes desde su requerimiento, el órgano tramitador de la administración local podrá elevar propuesta de aprobación de la compatibilidad, que deberá ser acordada por el órgano plenario de la administración que formule la propuesta.

3. Si el titular de los suelos afectados por la pretendida compatibilidad de usos fuese la Administración central, o cualquiera de sus sociedades instrumentales, el procedimiento solo podrá iniciarse a solicitud de esta. En tal caso la tramitación y órganos competentes serían los referidos en el apartado 1 del presente artículo.

4. El acuerdo de declaración de compatibilidad de usos será objeto de publicación en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma de Aragón cuando el acuerdo fuese adoptado por la administración autonómica y en la sección provincial del mismo cuando el acuerdo corresponda a las entidades locales.

Artículo 11. *Incremento de los módulos de reserva.*

Atendiendo a que las viviendas públicas objeto de la presente Directriz tienen carácter dotacional, que no se afectan zonas verdes ni espacios libres públicos, y que queda garantizada la suficiencia de suelos para otros usos de equipamientos igualmente públicos, mediante la exigencia de informe en tal sentido por parte de los Departamentos que podrían precisarlos para el cumplimiento de sus respectivas competencias, así como, en su caso, aceptación por parte del municipio, no serán exigibles, por considerarse excepcionados, los aumentos de módulos de reserva previstos en el artículo 86 del TRLUA y concretados en su artículo 54.

Artículo 12. *Computo del aprovechamiento urbanístico.*

Dado el carácter dotacional de las viviendas que, en su caso, puedan promoverse sobre los suelos objeto de la Directriz, dicho uso no se considera lucrativo y, por tanto, no alterará los cómputos consolidados en cuanto a los aprovechamientos urbanísticos de cualquier ámbito, área o sector afectado sobre los que hubiera acordado la compatibilidad de usos.

Artículo 13. *Carácter patrimonial de los suelos destinados a vivienda dotacional pública.*

Los suelos afectados por declaraciones de compatibilidad a que se refiere la presente Directriz podrán pasar a tener condición de patrimonial durante el plazo en que dure la compatibilidad, si así lo acuerda la Administración competente para resolver la compatibilidad, sin perjuicio de que los suelos sobre los que finalmente se construyan viviendas dotacionales públicas deberán mantenerse bajo titularidad pública y mantener su condición dotacional.

Artículo 14. *Vigencia de la declaración de compatibilidad.*

Si en el plazo máximo de seis años, a contar desde la publicación del acuerdo mediante el que se aprobara una declaración de compatibilidad de usos dotacionales con el de vivienda dotacional pública, no se hubiesen iniciado las obras de construcción de las viviendas que la hubieran justificado, dicha declaración quedará sin efecto alguno.

Artículo 15. *Habilitación de compatibilidad del uso vivienda pública con otros usos dotacionales, mediante instrumento urbanístico municipal.*

1. Los municipios, mediante modificaciones aisladas de sus respectivos Planes Generales de Ordenación Urbana, o Revisión de los mismos, podrán fijar sus condiciones para establecer la compatibilidad del uso de vivienda pública sobre suelos dotacionales.
2. Las posibles declaraciones de compatibilidad solo podrán referirse a suelos urbanos consolidados y no podrán afectar, en ningún caso, a suelos calificados como zonas verdes públicas ni a espacios libres públicos, ni con el sistema viario y de aparcamiento en espacios de uso público.
3. La declaración de compatibilidad respecto de cualquier otra especialidad de suelo dotacional, necesariamente de titularidad pública, requerirá informe favorable por parte de los Departamentos de la Comunidad Autónoma competentes en materia de Sanidad, Educación, Deportes y Asistencia Social, según sea la especialidad del suelo de que se trate. Si se tratase de equipamientos polivalentes, de reserva o similar, no se requerirá informe de los referidos Departamentos de la Comunidad Autónoma.

4. Documento resumen

4.1 Antecedentes de la Norma.

De una parte, el artículo 71.8 del Estatuto de Autonomía de Aragón atribuye a esta Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en ordenación del territorio, conforme a los principios de equilibrio territorial, demográfico, socioeconómico y ambiental. Y el artículo 27 de la misma norma estatutaria dispone que 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.

De otra parte la ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, publicada en BOE número 124, de 25 de mayo de 2023, vigente desde el día siguiente al de su publicación, en su artículo 15 determina que para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, en el marco de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística y con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas.

4.2 Problemas que se pretenden solucionar con la nueva Norma.

La insuficiente capacidad económica de determinados sectores de la población, muy en particular el de los jóvenes, para acceder a un hogar propio en el mercado libre, tanto en compra como en alquiler, está entre las causas del imparable incremento de su edad de emancipación que, en Aragón como en España, supera ya los 30 años, con demoledores consecuencias en las tasas de natalidad que han bajado de 10,23 nacimientos por cada 1.000 habitantes, en 2008, a los 7,23 en la actualidad.

A ello se añade la casi nula disponibilidad de un parque de viviendas públicas que, en condiciones económicas asequibles, permita ofrecer a dichos sectores alternativas habitacionales que posibiliten la efectividad del derecho a una vivienda digna. Pero para incrementar de manera significativa dicho parque de vivienda pública resulta imprescindible disponer de la primera materia prima, suelo apto y de titularidad pública, también

manifiestamente insuficiente si se limita a aquellos calificados expresamente para uso residencial.

La disponibilidad de suelo público adecuado para la formación de potentes parques de vivienda pública es, por tanto, el problema de origen para impulsar efectivas políticas al respecto, problema respecto del que pretende aportar soluciones la pretendida Directriz Especial objeto de la Consulta.

4.3 Necesidad y oportunidad de su aprobación.

Frente a la escasa disponibilidad de suelos públicos calificados para uso residencial, que podrían ayudar a incrementar los parques de vivienda pública, esta constatada la sobre abundancia de suelos, también de titularidad pública, pero calificados para usos de equipamientos, suelos que, en buena parte, resultan innecesarios para el cumplimiento de sus propios fines (sanitarios, educativos, deportivos, etc.) habida cuenta el tiempo transcurrido desde que son aptos para tales fines y siguen ociosos, sin contribuir a satisfacer ninguna necesidad pública dotacional.

La necesidad de impulsar la Directriz deriva, fundamentalmente de lo determinado por la estatal ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, que en su artículo 15 exige que la compatibilidad del uso vivienda pública requiere que sea contemplado por instrumento urbanístico (debemos entender que los planes generales) o por instrumento de ordenación del territorio, opción elegida en el presente caso.

4.4 Objetivos de la Norma.

− Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado libre, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.

− Dotar a la Comunidad Autónoma de Aragón de instrumentos de ordenación territorial y urbanística que permitan poner al servicio de la sociedad suelos dotacionales actualmente ociosos, tal que posibiliten impulsar la promoción, cuantitativamente significativa y sostenida en el tiempo, de viviendas públicas asequibles. Y ello en cumplimiento de lo requerido por el artículo 15 de la estatal Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda.

− Dotar a los tres niveles de la administración (central, autonómica y local) de normativa urbanística adecuada y homogénea para todo el territorio de Aragón, para poner al servicio de planes y programas de vivienda suelos de sus respectivas titularidades.

− Establecer los límites y condiciones a las que debe ajustarse la compatibilidad del uso vivienda dotacional pública con el resto de usos dotacionales.

− Favorecer el incremento de los parques públicos de vivienda, así como su desarrollo y protección.

− Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, adaptadas a las actuales exigencias de los hogares.

4.5 Posibles soluciones alternativas.

La validación de la compatibilidad del uso de vivienda dotacional pública con el resto de usos dotacionales, ya se ha dicho, puede impulsarse mediante su previsión en los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU), que en su condición de municipales, requeriría intervenir sobre todos y cada uno de los PGOUs de los municipios aragoneses que cuenten con esa figura, mediante modificación aislada o revisión, lo que se considera retrasaría de manera indefinida la posibilidad de aplicar lo previsto en la Ley 12/2023, además de que no alcanzaría a todo el territorio de Aragón y de que los plazos de su efectividad serían poco menos que inasumibles. Motivo por el que, de hecho, tal posibilidad (contemplar la compatibilidad a través de Planes Generales) no puede considerarse realmente una alternativa.

Atendiendo a lo anterior puede concluirse que no existen soluciones alternativas a la de su regulación mediante un instrumento de ordenación territorial, en este caso una Directriz Especial.

§ 13

Decreto 120/2014, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para el fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas en el período 2014-16

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 147, de 29 de julio de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOA-d-2014-90510

El Estatuto de Autonomía de Aragón aprobado por la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, recoge en su artículo 27, como principio rector de la políticas públicas, el mandato a los poderes públicos de la Comunidad Autónoma de promover, «de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a esta 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, garantizando a su vez el derecho constitucional establecido en el artículo 47».

En cumplimiento de este mandato y en ejercicio de la competencia exclusiva que la Comunidad Autónoma de Aragón ostenta en materia de vivienda, que incluye las potestades legislativa y reglamentaria, prevista en el artículo 71, apartado 10, del Estatuto de Autonomía, el presente Decreto pretende promover las condiciones necesarias para facilitar que se haga efectivo ese derecho, dando respuesta a esta necesidad social y desarrollando la política de vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón.

En este momento la delicada situación económica y social se manifiesta con especial contundencia en el sector de la vivienda, lo que requiere de una reorientación de las políticas en esta materia. A tal efecto la Administración General del Estado ha establecido un marco jurídico de actuación con la aprobación de las siguientes normas: el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana 2013-2016; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El presente decreto, que da cumplimiento a lo dispuesto por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016, gira en torno a dos ejes: el fomento del alquiler de viviendas y la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas para el periodo 2014-2016.

Esta norma cuenta con un total de tres capítulos. En el capítulo primero se establecen las disposiciones generales del Plan y se especifica que las actuaciones del mismo se llevarán a cabo a través de la concesión de ayudas, es decir, subvenciones orientadas a

cumplir los fines establecidos en el plan y que se desarrollaran mediante las correspondientes convocatorias.

Las actuaciones subvencionables deberán estar integradas en los programas previstos por el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, es decir:

– Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
– Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
– Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
– Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana.
– Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de edificios.
– Programa de fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

El capítulo II desarrolla el Programa de ayuda al alquiler de vivienda, que como complemento del Plan de Gestión Social de la Vivienda, que actualmente está desarrollando el Gobierno de Aragón, está destinado a facilitar el acceso y permanencia en una vivienda, en régimen de alquiler, a los sectores de población con escasos medios económicos. Otro objeto del programa es fomentar el parque público de vivienda en alquiler.

El capítulo III desarrolla los programas de: fomento rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbana, de fomento de las ciudades sostenibles y el programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de edificios.

El programa de fomento de rehabilitación edificatoria tiene por objeto financiar la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención de las instalaciones fijas y equipamientos propios, así como los elementos y espacios privativos comunes de los edificios de tipología residencial colectiva.

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbana tiene por finalidad la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y en su caso, de edificación de edificios demolidos, dentro de los ámbitos de actuación previamente definidos.

El programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de edificios toma como punto de partida la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que recoge la regulación básica de este informe, como instrumento que contribuye a asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, y que facilite a las Administraciones competentes un instrumento de información para evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles en materia de conservación y accesibilidad. El artículo 4.6 de esta ley establece la obligación de los propietarios de inmuebles de realizar el informe citado y remitir una copia al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de constituir un registro integrado único. El objeto de este programa es el impulso de la implantación y generalización de este informe de evaluación de los edificios. Este informe incluirá el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos. A través de este programa se subvencionarán parte de los gastos de honorarios profesionales que le genere al beneficiario su emisión.

Por último el programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas cuyo objeto es la financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia basados en líneas estratégicas temáticas como: la regeneración de centros históricos, la renovación de áreas funcionalmente obsoletas o la renovación de áreas para la sustitución de la infravivienda.

El Decreto culmina con dos disposiciones adicionales, una derogatoria y tres disposiciones finales. A lo largo de estas disposiciones, entre otras cuestiones, se habilita al Consejero competente en materia de vivienda para que en las futuras convocatorias que desarrollen los programas que contiene este plan se establezcan las correspondientes bases reguladoras conforme a lo exigido por la normativa en materia de subvenciones.

La presente norma ha sido sometida a información y audiencia pública, en este último caso al Foro de la Vivienda y a todos los demás trámites exigidos por los artículos 47 a 50 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 22 de julio de 2014,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El objeto de este Decreto es la regulación del Plan Aragonés para el fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, en desarrollo en Aragón del correspondiente Plan Estatal 2013-2016, regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

2. Las ayudas previstas en el presente Plan Aragonés consisten en subvenciones orientadas al fomento del acceso a la vivienda en régimen de alquiler de sectores con dificultades económicas; al fomento de un parque público de vivienda en alquiler; al fomento de la rehabilitación de edificios, la regeneración y renovación de zonas urbanas; a la implantación del informe de evaluación de edificios así como el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

3. En la concesión de las ayudas contenidas en este decreto será de aplicación lo dispuesto en el mismo, en las normas que se dicten en su desarrollo o convocatorias específicas, así como en lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en su Reglamento; así como en su caso en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y la renovación urbanas 2013-2016.

Artículo 2. *Programas del plan.*

Podrán subvencionarse las actuaciones que se integren en alguno de los siguientes programas, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos y dentro de las disposiciones presupuestarias existentes:

1. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
2. Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
3. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
4. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana.
5. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
6. Programa de fomento de ciudades sostenibles y competitivas

Artículo 3. *Financiación del plan.*

El Plan aragonés se financiará de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 233/2013, a través de las dotaciones del Plan estatal consignadas en el convenio entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Aragón para la aplicación del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016; así como las aportaciones de la Comunidad Autónoma de Aragón y de las Corporaciones Locales de Aragón que consignen en sus presupuestos a tal efecto, y las que puedan derivar de la colaboración privada en las líneas de actuación que prevén tal cofinanciación.

Artículo 4. *Beneficiarios.*

Además de los requisitos específicos exigidos en este Decreto para ser beneficiario de la ayuda en cada uno de los programas, son de aplicación a todos los supuestos las reglas de carácter general reguladas en el artículo 6 del Real Decreto 233/2013.

Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas, la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, el número de veces del IPREM

resultante será ponderado mediante la aplicación de un coeficiente multiplicador único de 0,70.

Artículo 5. *Sistema de concesión de la subvenciones.*

El procedimiento de concesión de las ayudas de este Decreto, siempre dentro del crédito presupuestario disponible a tal efecto, se realizará en régimen de concurrencia competitiva o de concesión directa, de acuerdo con lo dispuesto con el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en función del tipo de ayuda de que se trate.

El procedimiento de concurrencia competitiva se desarrollará mediante una convocatoria específica que determinará los plazos y circunstancias a tener en cuenta.

Artículo 6. *Autorización a la Administración para la solicitud de certificados.*

La presentación de una solicitud de cualquiera de las ayudas previstas en este Decreto implicará la autorización al órgano gestor para que recabe los certificados y documentos precisos para resolver los expedientes, en concreto, declaraciones tributarias, tanto a la Agencia Tributaria Estatal como a la Administración tributaria de la Comunidad Autónoma o de la Administración Local, así como datos en poder de la Tesorería General de la Seguridad Social, el Catastro inmobiliario y el Registro de la Propiedad.

Artículo 7. *Resoluciones de reconocimiento de ayudas y calificación de actuaciones.*

1. La calificación de actuación protegida corresponde a los Subdirectores Provinciales de vivienda competentes por razón del territorio.

2. El reconocimiento de ayudas o financiación corresponde al Director General competente en materia de vivienda.

3. El plazo para resolver será de seis meses desde la solicitud y la falta de resolución en dicho plazo producirá efectos desestimatorios en cuanto al reconocimiento de ayudas o financiación.

4. Por orden del Consejero competente en materia de vivienda podrá suspenderse la admisión de solicitudes respecto de ayudas, atendiendo criterios de agotamiento de crédito presupuestario, volumen de solicitudes pendientes de tramitación, u otras circunstancias extraordinarias.

Artículo 8. *Concesión de anticipos.*

En el ámbito de ejecución de los programas del Plan Aragonés para el Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas en el periodo 2014-2016, se podrán conceder anticipos por un importe de hasta el 100% de la cuantía de la subvención concedida, previa presentación de garantías en los términos previstos por la convocatoria, las respectivas bases reguladoras y la normativa de hacienda y presupuestaria de la Comunidad Autónoma.

CAPÍTULO II

Programas de ayuda alquiler de vivienda

Sección 1.ª Ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 9. *Objeto del programa.*

Este programa se destina a facilitar el acceso y permanencia en una vivienda, en régimen de alquiler, a sectores de población con escasos medios económicos.

Artículo 10. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas reguladas en este programa las personas físicas mayores de edad, que reúnan todos y cada uno de los requisitos señalados en el artículo 11 del Real Decreto 233/2013.

Artículo 11. *Gestión, cuantía, plazo y acceso a las ayudas.*

1. Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40% de la renta anual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente, con un límite máximo de 2.400 € anuales por vivienda.

2. Estas ayudas se concederán por un plazo de doce meses, prorrogables, a solicitud del interesado, por sucesivos periodos de doce meses, hasta la finalización del Plan, con la fecha límite del 31 de diciembre de 2016, en todo caso.

3. El abono será mensual, por el importe proporcional que corresponda, y siempre que se mantengan las circunstancias que motivaron su concesión.

4. La Comunidad Autónoma convocará periódicamente procedimientos de concesión de las ayudas, en los que se valorarán los ingresos de los solicitantes conforme a los criterios y prioridades de valoración que se establecen en el artículo 12 del Real Decreto 233/2013 y a las normas de cada convocatoria.

Sección 2.ª Fomento del parque público de vivienda en alquiler

Artículo 12. *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el fomento de la creación de un parque público de vivienda protegida para alquiler, sobre suelos o edificios de titularidad pública que cumplan las condiciones establecidas en el capítulo IV del Real Decreto 233/2013 (artículos 14 al 18).

Artículo 13. *Beneficiarios, ayudas y procedimientos de concesión.*

Los beneficiarios, ayudas y procedimiento de concesión de las ayudas serán establecidos en los artículos 16 y 17 del Real Decreto 233/2013.

Artículo 14. *Condiciones para el arrendamiento de esas viviendas.*

Se cumplirá lo establecido en el artículo 18 del Real Decreto 233/2013.

CAPÍTULO III

Programas de rehabilitación y mejora de la calidad de los edificios, regeneración urbana y fomento de las ciudades sostenibles

Sección 1.ª Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria

Artículo 15. *Objeto del programa.*

1. Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes de los de los edificios de tipología residencial colectiva, que cumplan los requisitos y condiciones establecidos en el capítulo V del Real Decreto 233/2013.

2. Cuando de una rehabilitación de edificio se deriven necesariamente obras de adecuación interior de algunas viviendas, podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegido de dicha rehabilitación, sin superar el 10% del coste global subvencionable.

3. En aras de la eficiencia de las ayudas, se establece que no se subvencionarán las actuaciones de rehabilitación que tengan un coste subvencionable inferior a 1.000 euros por vivienda y/o por cada 100 m^2 de local.

4. El plazo para ejecutar la obra de rehabilitación no podrá exceder de 16 meses contados desde la recepción de la notificación de que la ayuda ha sido concedida. Dicho plazo se podrá prorrogar excepcionalmente hasta 18 meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

En ningún caso se concederá un plazo de ejecución de obra que exceda el 31 de diciembre de 2016, quedando sin subvención aquellas obras no certificadas como realizadas a dicha fecha.

Artículo 16. *Actuaciones subvencionables.*

Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la conservación de los edificios, las obras y trabajos que se acometan para subsanar las deficiencias establecidas en los artículos 20 y 21 del Real Decreto 233/2013.

Artículo 17. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, o los propietarios únicos de edificios de viviendas que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 22 del Real Decreto 233/2013.

Artículo 18. *Tipo y cuantía de las ayudas.*

El tipo y cuantía de las ayudas se determinará en función del coste subvencionable de la actuación correspondiente al edificio, según lo establecido en los artículos 20 y 23 del Real Decreto 233/2013.

Artículo 19. *Gestión de las subvenciones.*

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto 233/2013.

Sección 2.ª Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas

Artículo 20. *Objeto del programa.*

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados.

Estas obras se realizarán con la finalidad de mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

Artículo 21. *Condiciones de las actuaciones subvencionables.*

1. Las actuaciones subvencionables por este programa son las que cumplan las condiciones establecidas en los artículos 26 y 27 del Real Decreto 233/2013.

2. Para que sean subvencionables estas actuaciones es indispensable que en las Comisiones Bilaterales de seguimiento se suscriban, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación, los correspondientes acuerdos y con carácter previo se presente por el beneficiario la documentación exigida en el artículo 27.3 del Real Decreto 233/2013.

Artículo 22. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación y cumplan lo establecido en el artículo 28 del Real Decreto 233/2013.

Artículo 23. *Tipo, cuantía y gestión de las ayudas.*

El tipo, cuantía y gestión de las ayudas se ajustará a lo determinado en los artículos 29 y 30 del Real Decreto 233/2013.

Sección 3.ª Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios

Artículo 24. *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el impulso a la implantación y generalización de un informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de las condiciones de

accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión, de acuerdo con lo establecido en el capítulo VIII del Real Decreto 233/2013.

Artículo 25. *Cuantía de las ayudas y procedimiento de concesión.*

La selección de beneficiarios, ayudas y gestión de las subvenciones cumplirán lo determinado en los artículos 34, 35 y 36 del Real Decreto 233/2013.

Sección 4.ª Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas

Artículo 26. *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es la financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia, basados en las líneas estratégicas temáticas que se desarrollan en el artículo 37 del Real Decreto 233/2013.

Artículo 27. *Beneficiarios, tipo, cuantía y gestión de la ayuda.*

1. Por orden del Consejero competente en materia de vivienda se realizarán convocatorias para la selección de los proyectos correspondientes a una o varias líneas estratégicas. La convocatoria definirá los requisitos necesarios para la participación y el procedimiento para la resolución de la selección de los proyectos.
2. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las Administraciones públicas y los determinados en el artículo 38 del Real Decreto 233/2013.
3. En cuanto al tipo, cuantía y gestión de las ayudas cumplirán lo determinado en los artículos 39 y 40 del Real Decreto 233/2013.

Disposición adicional primera. *Límites temporales a la concesión de ayudas.*

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 no podrá concederse ninguna ayuda de las recogidas en este decreto.

Disposición adicional segunda. *Ayudas en supuestos catastróficos y de emergencia.*

Mediante orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrán regular ayudas para supuestos catastróficos y de emergencia.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este decreto.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

1. Se habilita al Consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el presente decreto, en función de las disponibilidades presupuestarias, la evolución de las condiciones objetivas y los indicadores utilizados para el seguimiento del Plan.

En ningún caso estas disposiciones podrán afectar a subvenciones ya otorgadas, sin perjuicio de los reintegros que en su caso se acuerden.

2. Se habilita al Consejero competente en materia de vivienda para establecer las Bases reguladoras para la concesión de las ayudas previstas en el presente plan.

Disposición final segunda. *Supletoriedad.*

En todo lo no previsto por el presente decreto será de aplicación supletoria lo dispuesto por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013/2016 y por el convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Aragón para la ejecución del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que, por Orden del Consejero competente en materia de vivienda publicada únicamente en el Boletín Oficial de Aragón, se podrán regular ayudas para supuestos catastróficos y de emergencia, según establece la disposición adicional 2.

§ 14

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

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 100, de 29 de mayo de 2023
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOA-d-2023-90218

I

El Gobierno de España ha aprobado un Plan de vivienda mediante dos disposiciones: el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, y el 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.

En este sentido, aquellos programas que tengan como finalidad la rehabilitación energética de edificios residenciales y de viviendas, así como la promoción de edificios de viviendas de consumo energético casi nulo o energéticamente eficientes, se financian con fondos del Mecanismo Europeo de Recuperación y Resiliencia, y se acogen al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, mientras que el resto de los programas de incorporan al Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, que aprueba el Plan de Vivienda, no es una norma que se pueda aplicar directamente en el territorio aragonés, sino que, como indica el artículo 21 de dicho Real Decreto, ha de suscribirse un Convenio para la ejecución de ese Plan en cada una de las comunidades autónomas. Por lo que se refiere al Bono Alquiler Joven, que queda excluido del convenio, el sistema supone una resolución de transferencia de fondos del Estado, que ha de ser aceptada por la comunidad autónoma.

Por lo tanto, para que el citado Plan Estatal de vivienda pueda ser aplicado en Aragón, se requieren dos instrumentos, uno de colaboración y otro normativo. El primero reside en el citado Convenio para la aplicación del Plan Estatal en territorio aragonés. El convenio se ha suscrito el 7 de julio de 2022, y se ha publicado en el «Boletín Oficial del Estado», número 207, de 29 de agosto de este mismo año.

El segundo es un instrumento normativo que incorpora ese Plan al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de Aragón. La Comunidad Autónoma de Aragón posee la competencia plena en materia de vivienda, por lo que son los poderes públicos aragoneses los que deben decidir si incorporan las medidas del Real Decreto al ordenamiento jurídico aragonés para su aplicación en Aragón. La ciudadanía aragonesa tiene que conocer las medidas que en materia de vivienda se van a aplicar en territorio de Aragón, y los derechos que les asisten respecto de las contempladas en el Plan de vivienda, que se corresponden con las obligaciones que asume la Administración autonómica. Esta articulación sólo es posible conseguirla mediante la aprobación de una norma al efecto.

El Decreto que ahora se aprueba, por tanto, incorpora las disposiciones previstas en el Real Decreto 42/2022, de 18 enero. En este sentido, lo que hace el Gobierno de Aragón, mediante este Decreto que ahora se aprueba, no es sólo incorporar el Plan Estatal al ordenamiento jurídico aragonés, sino que también remite a las bases reguladoras que el real Decreto contiene. A su vez, el real Decreto permite algunos márgenes, si bien muy escasos, para que la Comunidad Autónoma pueda concretar algunos aspectos de las bases reguladoras, por lo que resulta imprescindible, por exigencias de la seguridad jurídica para el ciudadano, que la Comunidad Autónoma de Aragón apruebe su propia norma del Plan de vivienda, aclarando dichos aspectos que el Real Decreto deja con pequeños márgenes.

El Decreto contempla, como también se ha indicado, el desarrollo del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, que contiene las disposiciones en materia de rehabilitación energética. En el que podemos denominar como plan de rehabilitación energética de viviendas, existen algunos conceptos normativos que requieren encaje con disposiciones que bien ya existen en el ordenamiento jurídico aragonés, como es el caso de la vulnerabilidad, bien exigen una definición sustantiva de carácter normativo, como es el caso de la definición de vivienda social o vivienda de alquiler asequible, puesto que el real Decreto no contiene definición alguna al respecto.

II

El Decreto consta de cuatro títulos, 79 artículos, 4 disposiciones adicionales, 2 disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y 4 disposiciones finales.

En el Título preliminar se dispone el contenido del Decreto, así como las referencias normativas en materia de subvenciones y de bases reguladoras de las mismas, contenidas en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, y en el 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.

El Título I desarrolla las singularidades que se aplicarán en territorio Aragonés en relación con el primero de los reales decretos citados, referido al Plan de vivienda y al Bono Joven de Alquiler.

Se aprueba el Plan aragonés de vivienda, que incorpora y modula, conforme a las necesidades de los aragoneses, los programas de ayudas previstos en el Plan estatal de acceso a la vivienda 2022-2025. Estos programas son los siguientes:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
6. Programa de incremento del parque público de viviendas.
7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.
8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.
10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.
11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.
12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.
13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia. Además, se incorpora el programa del Bono Alquiler Joven.

En la regulación del Decreto se ha utilizado la técnica normativa de incorporar plenamente las disposiciones del Real Decreto mediante una remisión global, por lo que en los capítulos de cada programa sólo se recogen en el Decreto aquellos aspectos que suponen algún tipo de aclaración, determinación o singularidad, respecto de las disposiciones del plan estatal, pero siempre dentro del marco normativo regulado por este último, así como aquellos aspectos propios de la gestión de las subvenciones para adecuarlos a la normativa aragonesa.

Por otro lado, en los artículos de este Decreto que desarrollan y complementan los programas del Plan de Vivienda 2022-2025, en el Título I, se ha utilizado la misma denominación para titularlos que la prevista en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, con la finalidad de garantizar la máxima seguridad jurídica, para que los distintos operadores jurídicos puedan relacionar los artículos de este Decreto con los correspondientes en el citado Real Decreto.

En el Título II se incorporan disposiciones que son complementarias en el Plan de rehabilitación energética de carácter residencial, previsto en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

En el Título III se recogen disposiciones comunes a ambos planes, el de vivienda, en sentido estricto, y el de rehabilitación energética de edificios residenciales, porque ambos juntos constituyen el Plan de vivienda en sentido amplio, y resulta preciso que ambos planes ofrezcan unos criterios homogéneos y coherentes entre sí.

Un artículo central es el relativo a la definición de vivienda social y de vivienda de alquiler asequible. Si bien tanto el Real Decreto del Plan de acceso a la vivienda como el que rehabilitación energética se refieren a ambas tipologías, en ningún momento las define, y mezcla, en varias ocasiones, ambas tipologías. Por otro lado, tampoco en el sistema jurídico aragonés están definidas, al tiempo que sí lo está la vivienda protegida. Por lo tanto, para evitar que las categorías señaladas queden en una indefinición que puede suponer tanto falta de claridad como imposibilidad de aplicación, se establece una definición de ambas categorías, y se las hace compatibles con la vivienda protegida.

Las disposiciones adicionales y finales del proyecto de Decreto recogen un conjunto de medidas derivadas, en parte, del cuerpo principal del articulado, y algunas otras que vienen dictadas por la experiencia, como a continuación se explica.

Se modifica el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación, en lo relativo a las viviendas protegidas que deben reservarse a personas con discapacidad. Por un lado, se actualiza el porcentaje de reserva de esta tipología de viviendas, para ajustarlo a lo que indican las leyes, estatales y autonómicas, que se han ido aprobando en los últimos años, como es el caso del artículo 55 de la Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón. Por otro, se modifica la duración de la reserva para el supuesto de que no haya demanda inmediata de estas viviendas por personas que cumplan los requisitos.

También se introduce una modificación del 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. En primer lugar, se contempla la existencia de viviendas que no estén declaradas protegidas. En segundo lugar, se regula la posibilidad de incorporar viviendas protegidas del patrimonio gestionado por el departamento, a la Bolsa de Alquiler Social, o bien a otros programas sociales.

En relación con esta finalidad, se procede a la modificación del 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, para que resulte coherente con la normativa patrimonial antes descrita. En este Decreto también se modifica la disposición relativa a las rentas de arrendamiento que han de abonar los beneficiarios de una vivienda de la Bolsa de Alquiler Social, de tal manera que se tenga en cuenta la situación socioeconómica de la unidad de convivencia principalmente, y sólo de forma secundaria las características de la vivienda.

Asimismo, se introduce una disposición aclaratoria sobre el régimen jurídico aplicable a las calificaciones de vivienda protegida, que supone el mantenimiento de las disposiciones

contempladas en el 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, en tanto se procede a regular un régimen sustantivo completo de esta tipología de vivienda. La disposición aclaratoria no supone desarrollo de una norma con rango de ley.

Por lo que respecta a la disposición derogatoria destaca la relativa al Decreto 62/1986, de 4 de junio, de la Diputación General de Aragón, sobre regulación del trámite del informe relativo a condiciones higiénico sanitarias de viviendas y locales, previo a la concesión de licencia municipal de obras. La cédula de habitabilidad ya se había derogado anteriormente, pero todavía subsiste esta otra norma relativa a los informes higiénico-sanitarios, que ha perdido su finalidad, no sólo por la desaparición de la cédula de habitabilidad, sino también por la entrada en vigor de diferentes normas de índole técnico-arquitectónico, como es el Código Técnico de la Edificación.

III

El Decreto se emite en el marco de las competencias en materia de vivienda, asumidas por la Comunidad Autónoma de Aragón en el artículo 71.10.ª del Estatuto de Autonomía, y de acuerdo con el artículo 27 del mismo texto que indica que «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».

Asimismo, las disposiciones de este Decreto se fundamentan en el artículo 79 del Estatuto de Autonomía de Aragón que, dedicado a la actividad de fomento, señala en su apartado 2 que «en el caso de las competencias exclusivas, la Comunidad Autónoma especificará los objetivos a los que se destinen las subvenciones territorializables de la Administración central y las de la Unión Europea, así como la regulación de las condiciones de otorgamiento y la gestión de su tramitación y concesión. En las competencias compartidas, la Comunidad Autónoma precisará normativamente los objetivos de las subvenciones territorializables de la Administración central y de la Unión Europea, completando las condiciones de otorgamiento, y asumiendo toda la gestión incluyendo la tramitación y la concesión. En las competencias ejecutivas, corresponderá a la Comunidad Autónoma la gestión de las subvenciones territorializables, que incluye su tramitación y concesión».

IV

El presente texto normativo cumple con los principios de buena regulación, recogidos en el artículo 39 de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón, cuyo texto refundido ha sido aprobado por el Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón.

En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar 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. Con el proyecto de Decreto que se promueve, se cumplen estos principios al tratarse de una norma reglamentaria, que incorpora el Plan de vivienda estatal, así como la regulación del Bono Alquiler Joven, y los programas de ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, al ordenamiento jurídico aragonés, y modifica normas reglamentarias previas, propias del sistema jurídico aragonés. Sin esta norma no sería aplicable el Plan de vivienda en el territorio de Aragón.

En virtud del principio de proporcionalidad, no se limitan derechos de terceras personas, sino que forma parte del desarrollo del derecho constitucional a la vivienda.

A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, este Decreto introduce un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento y comprensión, todo ello en coherencia con el resto del ordenamiento jurídico, estatal, autonómico y de la Unión Europea, así como con las obligaciones asumidas por nuestro país a nivel internacional, en particular la Declaración Universal de Derechos Humanos.

En aplicación de los principios de transparencia y participación, se han publicado los documentos de la tramitación en el portal de Gobierno Abierto, del Gobierno de Aragón. Se ha procedido a realizar la consulta pública previa a la elaboración del texto del proyecto. Se han llevado a efecto los trámites de audiencia a las entidades interesadas y de información pública.

Por su parte, se ha procurado en todo momento utilizar un lenguaje claro, conciso y preciso, con frases bien estructuradas en forma de sujeto, verbo y predicado, y se han evitado las formas verbales poco comunes. El lenguaje utilizado es incluyente desde la perspectiva de género.

Por último, en aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa evita la imposición de cargas administrativas y racionaliza, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos, mediante la articulación en programas claros y definidos con la mayor precisión posible, completando las posibles incertidumbres que puedan encontrarse en la norma estatal que aprueba el Plan de Vivienda y el Bono Alquiler Joven.

V

Se ha cumplido con los trámites de consulta pública previa a la elaboración del texto normativo, así como con los de audiencia a las entidades interesadas y de información pública, y con el trámite de alegaciones de los diferentes departamentos del Gobierno de Aragón. Se han emitido los informes de impacto de género, por razón de discapacidad, así como los de la Secretaría General Técnica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, el correspondiente a los Servicios Jurídicos, y el de Intervención General.

En su virtud a propuesta del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, previa deliberación del Gobierno de Aragón, en su reunión de 17 de mayo de 2023, dispongo:

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto

Artículo 1. *Objeto.*

1. Este Decreto tiene por objeto:

a) La regulación del Plan Aragonés de Vivienda para los años 2022-2025, y del Bono Alquiler Joven.

b) La regulación complementaria de las disposiciones previstas en el 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.

2. Con esta finalidad será de aplicación, a todo el territorio de Aragón, el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, que queda incorporado al ordenamiento jurídico aragonés, con las características específicas previstas en este Decreto.

3. Las disposiciones previstas en el 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, tendrán la consideración de bases reguladoras, complementadas o matizadas por las disposiciones que se regulan en el presente Decreto.

4. El contenido de las bases reguladoras previsto en el artículo 12 de la Ley de Subvenciones de Aragón está conformado por las previsiones contempladas en los reales decretos citados en los apartados anteriores y en este Decreto.

5. Cualquier modificación que se produzca en los reales decretos señalados en los apartados anteriores quedará incorporada de forma automática a este Decreto, salvo que resulte incompatible con sus disposiciones.

TÍTULO I

Plan de Vivienda y Bono Alquiler Joven

CAPÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 2. *Incorporación del Plan de Vivienda 2022-2025.*

1. El objeto de este título es la aprobación y regulación del Plan Aragonés de Vivienda para los años 2022-2025, así como el Bono Alquiler Joven.
2. El marco normativo de referencia para la aplicación de las disposiciones de este Título será el previsto en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Artículo 3. *Bases reguladoras.*

1. Constituyen las bases reguladoras de las subvenciones contenidas en este Plan y del Bono Alquiler Joven las previstas en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.2 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.
2. Esas bases reguladoras se completarán con las disposiciones previstas en el presente Decreto, que las ajusta a las previsiones normativas de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

Artículo 4. *Régimen jurídico.*

Las ayudas a las que se refiere este título se regirán por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, por la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, y sus disposiciones de desarrollo, y por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, que se aplicará de acuerdo con las prescripciones contenidas en el presente Decreto.

Artículo 5. *Programas del Plan.*

Los programas de ayudas contenidos en este Plan son:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
6. Programa de incremento del parque público de viviendas.
7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.
8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.
10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.
11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.
12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.
13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

También se incluye en este título el programa del Bono Alquiler Joven, que tiene una regulación parcialmente independiente en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Artículo 6. *Financiación del Plan.*

1. La financiación de los programas previstos en este título se realizará mediante el sistema de colaboración entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Aragón previsto en los artículos 4, 5 y 22 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

2. Los créditos para la financiación del Plan de vivienda podrán ser de tres tipos: fondos finalistas procedentes de la Administración Estatal, créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón que estén vinculados a los anteriores, y créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón de libre disposición, al no encontrarse vinculados a los créditos estatales.

3. La Comunidad Autónoma de Aragón podrá incrementar con créditos propios las cuantías previstas en el convenio que se haya suscrito con la Administración del Estado para los diferentes programas, sin necesidad de que se tenga que modificar dicho convenio.

4. El Estado librará sus créditos a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, según las previsiones del citado Real Decreto y las cláusulas del convenio suscrito para su aplicación, salvo en el caso del programa de subsidiación de préstamos convenidos, en el que el Estado realizará directamente las transferencias a las entidades de crédito colaboradoras.

Artículo 7. *Requisitos generales de las personas beneficiarias.*

1. Cada programa del Plan de vivienda define los requisitos que deben reunir las personas beneficiarias de las diferentes ayudas. Asimismo, serán de aplicación las reglas generales previstas en el artículo 23 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Esta el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

2. Asimismo, para resultar persona beneficiaria, no se deberán tener deudas pendientes de pago con la Hacienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, de acuerdo con las previsiones de los artículos 20.1 y 40.2 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

3. No obstante lo expuesto en los dos puntos anteriores, la obligación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social podrá ser exceptuada en las convocatorias, o resoluciones, en los siguientes programas:

a) Programas 3, «de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables».

b) Programa 4, «de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida».

c) Bono Alquiler Joven.

4. Asimismo, en las convocatorias de los programas referidos a ayudas al alquiler, diferentes de los señalados en el punto anterior, y de rehabilitación, se podrá prescindir de la presentación de la acreditación de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y de otras deudas con la Hacienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, de acuerdo con la regulación que pueda recogerse al respecto en las leyes de presupuestos de la Comunidad Autónoma para cada ejercicio presupuestario, sin perjuicio de las comprobaciones facultativas que pueda realizar la Administración.

5. La regla anterior será aplicable al resto de los programas de ayudas previstos en este título siempre que se trate de personas o unidades de convivencia que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, de acuerdo con la regulación que pueda recogerse al respecto en las leyes de presupuestos de la Comunidad Autónoma para cada ejercicio presupuestario.

6. Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, se atendrá a lo siguiente:

– Cuando en el correspondiente programa no se indique otra cosa, se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

– Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Excepcionalmente y ante la no disposición de datos fiscales recientes, el órgano instructor podrá solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

Artículo 8. *Autorización a la Administración autonómica para la solicitud directa de datos y certificados relativos a los tributos, la Seguridad Social y otros de carácter socioeconómico.*

1. La presentación de la solicitud de ayudas en cualquiera de los programas que se regulan en este Plan supondrá la autorización para que la Administración autonómica recabe la información de carácter tributario, económica y relativa a la Seguridad Social, así como cualquier otra que la Administración autonómica pueda verificar por sus propios medios, que resulte precisa para la gestión de los procedimientos de concesión.

2. No obstante, los modelos oficiales de solicitud de ayudas incluirán expresamente un apartado para que el solicitante pueda no autorizar a la Administración autonómica para que se recaben los datos citados. En ese caso, será obligación del solicitante la aportación de los documentos necesarios que sustituyan dicha autorización.

3. Los datos obtenidos por la Administración de la Comunidad Autónoma o aportados por los solicitantes deberán acreditar que se hallan al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. En el caso de que estos datos hayan sido obtenidos directamente por el órgano instructor de la Administración autonómica, y se acredite que no se hallan al corriente de esas obligaciones, se deberá requerir al solicitante en fase de subsanación de documentación.

4. En el caso de que la Administración no pueda obtener los datos, a cuya consulta no se haya opuesto el solicitante, mediante sus medios propios de verificación, se podrá dirigir al solicitante para requerirle una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos que no se hayan podido acreditar de oficio por la Administración. Con esta declaración responsable, se podrá resolver la solicitud, haciendo constar en la resolución de concesión que, en el caso de una comprobación posterior de tales datos, se procederá a iniciar el procedimiento de reintegro y, en su caso, el correspondiente procedimiento sancionador. Los órganos instructores procederán a comprobar, de oficio, los datos que estén fundados en una declaración responsable, con la máxima diligencia. Si en el plazo de tres meses desde la resolución de concesión, los sistemas de verificación de la Administración siguen sin ofrecer los datos incluidos en la declaración responsable, se realizará un requerimiento al beneficiario para que aporte la documentación acreditativa del cumplimiento del requisito.

Artículo 9. *Entidades colaboradoras.*

1. La gestión de los programas de este Plan podrá realizarse mediante entidad colaboradora, de acuerdo con las previsiones del artículo 24 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, y en particular con las Administraciones Públicas y las empresas públicas participadas íntegra y mayoritariamente por las Administraciones Públicas, y, dentro de éstas últimas, tendrá a su vez preferencia la empresa pública «Suelo y Vivienda de Aragón, SLU», en tanto que constituye medio propio de la Administración autonómica, adscrito al Departamento competente en materia de vivienda. En el caso de que se quiera actuar a

través de una entidad colaboradora del ámbito jurídico-privado, se deberá justificar adecuadamente.

2. Las funciones que se pueden encomendar a las entidades colaboradoras podrá ser únicamente la relativa al apoyo de carácter técnico y administrativo a las unidades instructoras en la tramitación de los expedientes.

3. La actuación de la entidad colaboradora se regirá por lo dispuesto en el convenio de colaboración que se suscribirá con dicha entidad, en los términos previstos en el artículo 10 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

4. Las entidades colaboradoras deberán contar con los medios materiales y personales suficientes para desarrollar las funciones que se les encomienden.

Artículo 10. *Procedimiento de concesión de las ayudas.*

1. Las ayudas se concederán mediante el procedimiento de concurrencia competitiva o de forma directa en función de la naturaleza de la ayuda, según dispone cada uno de los programas y líneas de subvención contenidas en el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025.

2. La regla general será la utilización del procedimiento simplificado de concurrencia competitiva, previsto en el artículo 14.3 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, salvo en los programas 7, «Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad», y 8, «Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares», en los que se utilizará el procedimiento ordinario de concurrencia competitiva.

3. El procedimiento simplificado de concurrencia competitiva permitirá resolver las solicitudes de forma individualizada, de acuerdo con las previsiones de la letra a) del artículo 14.3 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

4. En cualquiera de los programas sujetos al procedimiento de concurrencia competitiva, ordinario o simplificado, podrá realizarse como convocatoria abierta, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

5. En los siguientes programas, dada la finalidad de la ayuda, la convocatoria podrá estar abierta de forma continuada y permanente durante todos los años de duración del Plan de Vivienda 2022-2025, o, en el caso del Bono Alquiler Joven, durante los años de vigencia de este programa:

a) Programa 3, de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

b) Programa 4, de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.

c) Programa 13, de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

d) Bono Alquiler Joven.

6. La utilización de concesión directa podrá utilizarse en todos los casos, cumpliendo con los requisitos señalados en el artículo 28 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

Artículo 11. *Presentación de solicitudes.*

1. Las convocatorias de ayudas en régimen de concurrencia competitiva determinarán un plazo para la presentación de solicitudes que no será inferior a un mes. No obstante, el plazo podrá ser inferior a un mes cuando razones de urgencia u otros motivos, debidamente justificados, requieran un plazo menor.

2. En los programas que, según el artículo anterior, la convocatoria esté abierta de forma continuada y permanente, el plazo de presentación de solicitudes podrá estar abierto, según disponga la convocatoria, durante todo el ejercicio presupuestario y durante todos los años de duración del Plan de Vivienda 2022-2025.

3. Las convocatorias de ayudas podrán establecer modelos normalizados de solicitud de forma obligatoria, siempre teniendo en cuenta el perfil de la población a la que vayan dirigidas dichas ayudas y, especialmente, tomando en consideración el principio de accesibilidad universal en la elaboración de los modelos normalizados.

4. La documentación que debe presentarse junto con la solicitud de la ayuda será determinada en cada convocatoria, ajustándose a los objetivos perseguidos por la ayuda. Como regla general no se solicitarán documentos originales ni fotocopias compulsadas, si bien la Administración podrá solicitar la presentación de algún documento original, cuando existan dudas razonables sobre su contenido, resulte necesaria para alguna aclaración que pueda determinar la concesión de la ayuda o su justificación, o se estén realizando actuaciones de comprobación del cumplimiento de requisitos una vez se ha concedido ya la ayuda.

5. La convocatoria podrá prever la reformulación de las solicitudes de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

Artículo 12. *Instrucción del procedimiento de concesión de ayudas.*

1. La instrucción de los procedimientos derivados de las convocatorias de ayudas corresponderá a las Subdirecciones Provinciales de Vivienda. No obstante, por motivos debidamente justificados, tales como la naturaleza de las tareas o la distribución de las cargas de trabajo, las convocatorias podrán encomendar la fase de instrucción a los Servicios de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. En el caso de procedimientos ordinarios de concurrencia competitiva, en cada provincia se constituirá una Comisión de Valoración que emitirá un informe de evaluación de las solicitudes presentadas, en el marco de los criterios de valoración que se señalen para cada programa. Esta Comisión estará presidida por la persona titular de la Subdirección Provincial de Vivienda, y estará compuesta, además, por tres personas con la condición de funcionario, una de los cuales ejercerá de secretario. No obstante, en el caso de que la convocatoria haya encomendado la fase de instrucción a alguno de los Servicios de la Dirección General competente en materia de vivienda, habrá una Comisión de Valoración única para todo el territorio de la Comunidad Autónoma; en este supuesto, la Comisión de Valoración estará presidida por la persona titular de la jefatura del servicio que tenga encomendada la instrucción del procedimiento, y formarán parte de la misma, además, tres personas con la condición de funcionario cuyas tareas estén relacionadas con el área, una de los cuales ejercerá de secretario.

3. La designación del resto de miembros de la Comisión de Valoración podrá realizarse en la orden de convocatoria. No obstante, en caso de no hacerse en la convocatoria o en el supuesto de tener que articular el sistema de sustituciones de los miembros de la Comisión de Valoración, incluida la persona que ejerza la presidencia de la misma, la competencia le corresponderá a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, a propuesta del Presidente de la Comisión de Valoración, salvo en el caso de que el puesto de trabajo de Subdirector Provincial, o Jefe del Servicio correspondiente, esté vacante o el titular del mismo se encuentre impedido de alguna manera para realizar dicha propuesta. La persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, por tanto, podrá nombrar como persona titular de la presidencia de la Comisión de Valoración a cualquier otra persona que no sea el titular de la Subdirección Provincial, o de la jefatura de servicio correspondiente, cuando estos puestos se hallen vacantes o sus titulares no puedan ejercer por cualquier causa.

4. A la vista del contenido del expediente y del informe de la Comisión de Valoración, la Subdirección Provincial de Vivienda o el Servicio correspondiente de la Dirección General competente en materia de vivienda al que se le hubiera encomendado la fase de instrucción, emitirá la correspondiente propuesta de resolución, según dispone el artículo 22 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

5. En el caso de que la convocatoria se tramite mediante el procedimiento simplificado de concurrencia competitiva, las solicitudes serán instruidas y propuestas directamente por la Subdirección Provincial de Vivienda que corresponda, sin que se constituya una Comisión de Valoración. La propuesta de resolución se realizará para cada una de las solicitudes de forma individualizada o para un grupo de ellas, no siendo preciso formular una única propuesta de resolución para todas ellas.

Artículo 13. *Resolución de las ayudas.*

1. La resolución de las convocatorias de ayudas corresponde a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. El plazo para dictar y notificar la resolución de las ayudas será de tres meses, a contar desde el día siguiente al de finalización del plazo de presentación de las solicitudes, en el caso de concurrencia competitiva. Transcurrido el citado plazo máximo sin que se haya notificado resolución expresa, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud.

3. En aquellos casos en que la concesión de la subvención requiera un acuerdo bilateral entre la comunidad autónoma y el Ministerio competente en materia de vivienda, este acuerdo tendrá la consideración de acto de instrucción necesario del procedimiento de concesión. La concesión se articulará mediante la emisión de la correspondiente resolución u Orden, según se dispone en el apartado 1 de este artículo.

4. Contra la denegación de la ayuda, la persona solicitante podrá interponer recurso de alzada ante el Consejero competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución, si el acto fuera expreso. Si el acto no fuera expreso, se podrá interponer recurso de alzada en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que se produzcan los efectos del silencio administrativo.

5. Cuando la resolución haya sido dictada previa delegación del Consejero competente en materia de vivienda y rehabilitación, la persona solicitante podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo o impugnarla directamente ante el orden contencioso-administrativo. El recurso de reposición se deberá interponer en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución, si el acto fuera expreso, si no fuera expreso, se podrá interponer en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Artículo 14. *Justificación y cuantía máxima de pagos en efectivo.*

1. La justificación del cumplimiento de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en la resolución de concesión y en este Decreto adoptará la forma de cuenta justificativa del gasto.

2. En cada uno de los programas se desarrollan los contenidos de la justificación, adaptados a los diferentes objetivos de cada una de las ayudas.

3. Como regla general, no se exigirá la presentación de originales. No obstante, la Administración tendrá la facultad de requerir al beneficiario para que exhiba el original a efectos de cotejo con la copia aportada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 28.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. En el momento de la comprobación de la justificación deberán aplicarse los límites y condiciones para pagos en efectivo previstos en el artículo 7 de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude.

Artículo 15. *Anticipos.*

1. Se podrán conceder anticipos de subvenciones de acuerdo con las previsiones contenidas para cada programa en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

2. En el caso de que no exista previsión expresa en dicha disposición, se deberán aplicar las normas sobre anticipos de subvenciones que prevea la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

CAPÍTULO I

Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Artículo 16. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, para aquellas personas beneficiarias que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación de dichos planes y siempre que hubieran sido reconocidos en el marco de dichos planes.

Artículo 17. *Gestión.*

La gestión del abono de las cuantías relativas a este programa corresponde íntegramente a la Administración del Estado, de acuerdo con el artículo 21.2 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

CAPÍTULO II

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 18. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda, o habitación, en régimen de alquiler, o cesión de uso, a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas a los inquilinos o cesionarios.

Artículo 19. *Personas beneficiarias.*

1. En aplicación del artículo 27.3 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, cuando una persona beneficiaria de la ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en otra provincia de la Comunidad Autónoma de Aragón, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo contrato se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en las bases reguladoras, y se formalice sin interrupción temporal con el anterior. A tales efectos, se deberá emitir una nueva resolución que conceda o deniegue la continuidad de la ayuda.

2. Las convocatorias de este programa podrán modificar el límite de ingresos de la unidad de convivencia, así como la renta del alquiler o precio de la cesión de uso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

Artículo 20. *Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

La resolución de las solicitudes se realizará de acuerdo con el orden de su presentación. Si ha habido que requerir a la persona solicitante para que subsane la solicitud presentada, se considerará que esta solicitud se encuentra en el puesto de orden correspondiente a la fecha en que se ha completado la subsanación requerida.

Artículo 21. *Cuantía y plazo de la ayuda.*

1. Se concederá a las personas beneficiarias una ayuda de hasta el 50 % de la renta o precio mensual que deban satisfacer por el alquiler o cesión en uso de su vivienda o habitación habitual y permanente. En la convocatoria de este programa de ayudas podrá establecerse un porcentaje inferior, o una escala de porcentajes, debidamente justificado.

2. Cuando el contrato tenga por objeto el arrendamiento conjunto de vivienda y garaje, trastero o de cualquier otro elemento distinto a la vivienda u obligue a la persona arrendataria al pago de otros gastos, tasas o impuestos, deberá reflejarse en el mismo de forma desglosada el importe de la renta pactada del resto de elementos y gastos imputables. En caso contrario, se entenderá que el importe de la renta es el 85% de la cantidad

consignada en dicho contrato de arrendamiento, y no procederá requerir la subsanación de la solicitud.

3. La ayuda se concederá por el plazo de hasta cinco años.

4. La convocatoria determinará la periodicidad de abono de la ayuda a las personas beneficiarias.

5. Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato a la Subdirección Provincial de vivienda que haya tramitado la ayuda, cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

Artículo 22. *Justificación y pago de la subvención.*

1. Para percibir el abono de la ayuda, deberán presentarse los justificantes mensuales que acrediten el efectivo pago de la renta del alquiler de la vivienda.

2. Las ayudas se percibirán por meses completos, salvo en el caso en que el inicio o fin del contrato no contemple una mensualidad completa abonada por el alquiler, supuesto en que se abonará el importe proporcional que corresponda.

Artículo 23. *Compatibilidad de subvenciones.*

La ayuda al alquiler deberá destinarse obligatoriamente por la persona beneficiaria al pago de la renta de su vivienda habitual y no se podrá compatibilizar con percepciones de la Renta Básica de Emancipación, ni con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan, ni con las que, para esta misma finalidad, puedan conceder la Comunidad Autónoma de Aragón, las Corporaciones Locales o cualesquiera otra Administración o entidad pública.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que la Comunidad Autónoma de Aragón, los municipios u otras entidades públicas, aporten una ayuda para esa misma finalidad a personas beneficiarias en situaciones de vulnerabilidad, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero. Tampoco se considerarán afectadas por esta incompatibilidad las personas perceptoras de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social, ni los beneficiarios del Ingreso Mínimo Vital.

CAPÍTULO III

Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

Artículo 24. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

Artículo 25. *Personas beneficiarias.*

A los efectos de este programa, se incluyen entre las personas especialmente vulnerables, según la expresión que se utiliza en el artículo 36 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 20222025, a todas aquellas que se encuentren entre las personas en situación de especial vulnerabilidad según el artículo 17 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.

Artículo 26. *Cuantía y plazo de la ayuda.*

1. La cuantía de la ayuda será la prevista en el artículo 39 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

2. La ayuda se podrá conceder por un plazo de hasta cinco años, según se determine en las convocatorias o en los convenios que se suscriban con las entidades colaboradoras para la ejecución de este programa.

3. Cuando el contrato tenga por objeto el arrendamiento conjunto de vivienda y garaje, trastero o de cualquier otro elemento distinto a la vivienda u obligue a la persona arrendataria al pago de otros gastos, tasas o impuestos, deberá reflejarse en el mismo de forma desglosada el importe de la renta pactada del resto de elementos y gastos imputables. En caso contrario, se entenderá que el importe de la renta es el 85% de la cantidad consignada en dicho contrato de arrendamiento, y no procederá requerir la subsanación de la solicitud.

Artículo 27. *Procedimiento de concesión.*

1. Las ayudas se concederán preferentemente de forma directa, una vez realizado el informe de los Servicios Sociales.

2. No obstante, también se podrá realizar una convocatoria de acuerdo con el procedimiento de concurrencia competitiva simplificado, previa justificación de la elección de este procedimiento en lugar de la concesión directa prevista en el apartado anterior.

3. El plazo de solicitudes se abrirá por Orden del Consejero competente en materia de vivienda, y podrá permanecer abierto durante toda la vigencia del Plan, a contar desde la entrada en vigor de este Decreto, si bien podrá ser cerrado por Orden del mismo Consejero, en función de las disponibilidades presupuestarias.

CAPÍTULO IV

Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida

Artículo 28. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto la concesión de una ayuda para el pago del alquiler a las personas arrendatarias de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida.

Artículo 29. *Procedimiento de concesión.*

1. Las ayudas se concederán preferentemente de forma directa, una vez realizado el informe de los Servicios Sociales.

2. No obstante, también se podrá realizar una convocatoria de acuerdo con el procedimiento de concurrencia competitiva simplificado, previa justificación de la elección de este procedimiento en lugar de la concesión directa prevista en el apartado anterior.

3. El plazo de solicitudes se abrirá por Orden del Consejero competente en materia de vivienda, y permanecerá abierto durante toda la vigencia del Plan, a contar desde la entrada en vigor de este Decreto, si bien podrá ser cerrado por orden del mismo Consejero, en función de las disponibilidades presupuestarias.

CAPÍTULO V

Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico

Artículo 30. *Objeto.*

1. Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda o habitación digna y adecuada en régimen de alquiler o de cesión en uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a la

persona arrendataria, o cesionaria del uso de la vivienda o habitación habituales, o facilitando a las personas jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.

Tiene también por objeto contribuir al reto demográfico de la recuperación de población en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.

2. A los efectos de este programa, se entiende por municipio o núcleo de población de pequeño tamaño el que posea una población residente igual o inferior a los 10.000 habitantes.

Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrá reducir el número de residentes para definir el municipio o núcleo de pequeño tamaño. Asimismo, la convocatoria de la ayuda podrá determinar un número inferior de habitantes.

3. Este programa regula dos opciones de ayudas a la persona arrendataria, cesionaria o adquirente de la vivienda no simultáneas entre sí:

a) Ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de cesión en uso de la vivienda o habitación habitual y permanente.

b) Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente, localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño.

Artículo 31. *Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

La resolución de las solicitudes se realizará de acuerdo con el orden de su presentación. Si ha habido que requerir a la persona solicitante para que subsane la solicitud presentada, se considerará que esta solicitud se encuentra en el puesto de orden correspondiente a la fecha en que se ha completado la subsanación requerida.

Artículo 32. *Cuantía, plazo de duración, justificación y abono de la ayuda.*

1. La cuantía de las ayudas será la prevista en el artículo 56 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

2. En el caso de la ayuda al alquiler, cuando el contrato tenga por objeto el arrendamiento conjunto de vivienda y garaje, trastero o de cualquier otro elemento distinto a la vivienda u obligue a la persona arrendataria al pago de otros gastos, tasas o impuestos, deberá reflejarse en el mismo de forma desglosada el importe de la renta pactada del resto de elementos y gastos imputables. En caso contrario, se entenderá que el importe de la renta es el 85% de la cantidad consignada en dicho contrato de arrendamiento, y no procederá requerir la subsanación de la solicitud.

3. La ayuda al alquiler o cesión en uso se concederá a las personas beneficiarias por un plazo de cinco años, salvo que en la convocatoria se determine un plazo inferior atendiendo a razones debidamente justificadas.

4. Las personas beneficiarias de la ayuda para adquisición de vivienda habitual y permanente dispondrán de un plazo de tres meses, desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda, para aportar la escritura pública o el contrato privado de compraventa que acredite la adquisición de la vivienda.

En el caso de que se trate de la adquisición de una vivienda ya construida, deberá presentarse necesariamente la escritura púbica de compraventa.

En el supuesto de que se trate de la adquisición de una vivienda en construcción, podrá presentarse escritura pública o contrato privado de compraventa. En este caso de compraventa, en el contrato privado o escritura pública, deberá figurar, la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta para la adquisición de la vivienda, salvo que la adquisición fuera previa a la convocatoria de la ayuda y posterior al 1 de enero de 2022, en cuyo caso no será preceptivo que figure la ayuda concedida en el referido contrato privado o escritura pública de compraventa. Si se ha presentado contrato privado de compraventa, deberá presentarse escritura pública antes del plazo de cuatro meses a contar desde la fecha del certificado final de obra.

Esta ayuda no podrá concederse para la adquisición de viviendas cuya construcción, acreditada con el certificado de inicio de obra suscrito por técnico competente, se inicie una

vez transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

La ayuda solo podrá ser abonada a la persona beneficiaria cuando aporte la escritura pública de compraventa. En el supuesto de no aportar escritura pública de compraventa solo se podrá abonar la ayuda a la persona beneficiaria cuando aporte el contrato privado en el que conste la ayuda como parte del pago en la modalidad de entregas a cuenta y el correspondiente aval o seguro sobre las entregas a cuenta exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En cualquier supuesto en el que no se perfeccione la adquisición de la vivienda y la ayuda ya hubiera sido abonada, la persona beneficiaria o la entidad que la percibió por cuenta de la misma habrán de reintegrarla, conforme a los procedimientos regulados al respecto.

CAPÍTULO VI

Programa de incremento del parque público de viviendas

Artículo 33. *Objeto.*

El objeto de este programa es el incremento del parque público de viviendas, mediante la adquisición de viviendas, de forma individualizada o en bloque, por las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos el 50 por ciento del capital, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso.

Artículo 34. *Requisitos de las viviendas.*

1.En aplicación del artículo 62 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, no procede calificar las viviendas que se adquieran como viviendas de protección oficial, puesto que la normativa aragonesa sobre esta tipología de viviendas no permite la calificación de viviendas ya construidas.

2. No obstante, a las viviendas que se adquieran, y que no tengan la condición de viviendas protegidas, les será de aplicación el régimen jurídico previsto en el 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.

Artículo 35. *Personas beneficiarias.*

1. Cuando la compradora, y beneficiaria de la ayuda económica, sea la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, o una empresa pública tutelada por dicha Administración y que esté declarada como medio propio, se podrá realizar mediante adquisición directa, según dispone el punto 4 del artículo 26 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, cuyo texto refundido ha sido aprobado por el Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero.

Se presume la necesidad de la adquisición para la satisfacción del derecho a la vivienda, según lo previsto en el primer inciso de la letra a), del apartado 4, del artículo 26, de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, cuando dichas viviendas se adquieran para integrarse en el parque público de viviendas gestionado por la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. La adquisición de viviendas, prevista en el apartado anterior, también se podrá realizar mediante licitación pública.

3. En todo caso, se realizará adquisición directa cuando las viviendas que se adquieran sean de titularidad de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

4. En cualquiera de los supuestos de adquisición previstos en este artículo, el procedimiento de concesión de la subvención que corresponda será el de adjudicación directa.

5. El órgano competente para la adquisición de las viviendas será el que tenga atribuida la competencia en materia de vivienda.

Artículo 36. *Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

En el caso de convocatoria pública de concurrencia competitiva, el procedimiento será el simplificado.

Se procederá a elaborar una lista de solicitudes por orden de presentación. A continuación, se concederán las subvenciones, con una limitación de dos viviendas por entidad, en una primera vuelta de la lista. En el caso de que reste saldo tras esa primera vuelta, se procederá a una segunda, con el límite de una vivienda por entidad. Se seguirá con este sistema hasta agotar el presupuesto previsto.

En el caso de que alguna de las solicitudes suponga la adquisición de un bloque completo de viviendas, no se podrá superar, en la concesión de la subvención, el límite del 20 por ciento del presupuesto convocado, salvo que, tras cubrir todas las solicitudes que cumplan, queden saldos, que podrán imputarse a subvenciones dicha adquisición de bloque. En estos casos de adquisición de un bloque completo, el órgano instructor se dirigirá a la entidad solicitante para que muestre su conformidad con la cuantía resultante de la aplicación de la regla señalada.

Artículo 37. *Justificación y pago de la subvención.*

1. En el caso de adquisición de las viviendas por la Administración autonómica, la subvención se incorporará como parte del precio, si bien identificando la cuantía correspondiente a una y otro.

2. Si la adquisición se ha realizado por otras entidades, el abono de la subvención requerirá, al menos, la presentación de un contrato al efecto, si bien, en el plazo de tres meses desde la recepción de la ayuda deberá presentarse la escritura pública de adquisición. Asimismo, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en el plazo de seis meses, a contar desde la formalización de la escritura, con nota marginal que señale que las viviendas deben destinarse al alquiler o la cesión de uso durante al menos cincuenta años desde la fecha de adquisición de la vivienda.

Artículo 38. *Renta del alquiler o precio de la cesión de uso.*

1. La renta del alquiler o precio de la cesión de uso serán los previstos en el artículo 68 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

2. No obstante, no podrá repercutirse el Impuesto de Bienes Inmuebles en la persona arrendataria o cesionaria.

3. En el supuesto de que la vivienda se incorpore a un programa social, las rentas y precios serán las previstas en el citado programa, siempre que no superen los máximos previstos en el citado artículo 68.

CAPÍTULO VII

Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

Artículo 39. *Objeto.*

El objeto de este programa es el fomento de la promoción de alojamientos o viviendas con instalaciones, servicios y zonas de interrelación, para personas mayores y personas con discapacidad, destinadas al alquiler o cesión en uso, tanto de titularidad pública como privada.

Artículo 40. *Personas destinatarias de las viviendas y renta de alquiler o precio de la cesión de uso, en caso de vivienda protegida.*

1. En el supuesto de que la promoción se haya calificado como vivienda protegida, la renta de alquiler o precio de la cesión de uso deberá ser el correspondiente a la tipología en que se haya calificado la promoción.

2. Asimismo, en el caso de que se trate de vivienda protegida, las personas adjudicatarias de las viviendas habrán de cumplir con los requisitos previstos en la normativa de vivienda protegida.

Artículo 41. *Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

La selección de personas beneficiarias se producirá teniendo en cuenta los siguientes criterios, que, total o parcialmente, han de contemplarse en la correspondiente convocatoria:

a) Viabilidad del proyecto desde el punto de vista de la gestión social y oportunidad y adecuación al entorno.

b) Viabilidad económica de la propuesta.

c) Tipología y características de las viviendas y espacios comunes, en relación con las necesidades específicas del colectivo al que se destinen.

d) La condición de vivienda protegida.

e) Calidad de las viviendas y de los espacios comunes en cuanto a la funcionalidad, programa, sostenibilidad y accesibilidad, por encima de los requisitos mínimos obligatorios y la relación calidad/coste de la inversión.

f) Número de viviendas y plazas residenciales obtenidas en relación con la demanda potencial o existente.

g) Coste total de la inversión en relación con el presupuesto anual de la Administración o entidad promotora beneficiaria.

h) El colectivo al que vaya destinada la promoción.

i) La renta máxima que se cobre por el alojamiento. Se preferirán las rentas más bajas. Este criterio se incluirá de forma obligatoria en la convocatoria, pudiendo ser el único criterio que se establezca para la selección de las personas beneficiarias, con la finalidad de simplificar los procesos de valoración de las solicitudes.

Artículo 42. *Plazo de ejecución de las actuaciones y justificación y pago de la subvención.*

1. Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de treinta y seis meses desde la fecha de notificación de la concesión de la ayuda, que podrá extenderse a treinta y ocho meses cuando se trate de promociones de más de 50 alojamientos o viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de treinta meses y treinta y dos meses, respectivamente.

En los supuestos en que la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de doce meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en el plazo de la demora y hasta doce meses como máximo.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

2. Las personas beneficiarias justificarán el cumplimiento de la actuación subvencionada, en el plazo que se establezca en la convocatoria, teniendo en cuenta que este no podrá exceder de 3 meses desde la finalización del plazo para la realización completa de la actuación subvencionada.

3. La justificación del cumplimiento de la realización de la actuación subvencionada, de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención, se documentará mediante la presentación de la cuenta justificativa que incluirá el contenido detallado en el apartado siguiente.

4. En la documentación justificativa deberá incluirse:

a) Proyecto de ejecución de las obras, salvo que se hubiera presentado con anterioridad, en cuyo caso, se deberán presentar las modificaciones que se hayan realizado en el proyecto inicial. En caso de que el proyecto no resultase legalmente necesario, se presentará, una memoria de actuación que acredite el cumplimiento de la finalidad objeto de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y los resultados obtenidos.

b) Licencia municipal de obras.

c) Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actuación subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

d) Certificación final de obra, licencia de primera ocupación y los certificados de puesta en marcha de las instalaciones.

e) Indicación del número de viviendas, garajes y locales con identificación de su superficie útil, especificando, en su caso, las vinculaciones registrales entre ellos.

f) En el caso de una promoción nueva, certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de las cargas o gravámenes, salvo que se hubiera presentado con anterioridad. En el caso de que el solicitante no sea el propietario de los terrenos acompañará, además, la promesa de venta otorgada a su favor o el título que le faculte para construir sobre los mismos, salvo que ya se haya presentado en un momento anterior.

g) Documentación que acredite, en su caso, el origen privado, dotacional o público del suelo.

h) Certificación de eficiencia energética del proyecto, salvo que ya se hubiera presentado, y del edificio terminado.

i) Oferta de venta a la Administración para el ejercicio de su derecho de opción de compra, si se trata de vivienda protegida.

j) Boletines de las instalaciones del edificio diligenciados por el servicio provincial, organismo de control acreditado o Ministerio correspondiente según el caso.

k) Fotografía del edificio terminado.

l) Cualquier otra documentación recogida en la correspondiente convocatoria o acto de concesión, que tenga como finalidad comprobar que se cumplen los requisitos para el pago de la subvención.

5. En el caso de que se trate de viviendas protegidas, además, deberán cumplir con lo previsto en la 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 y aportar la documentación exigida en la misma.

6. El abono de la subvención a la beneficiaria podrá realizarse, asimismo, mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, la beneficiaria de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

a) Acreditación de la titularidad o de la condición de cesionaria del suelo o del edificio a rehabilitar.

b) Licencia municipal de obra.

c) Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar a la beneficiaria el último 20 % de la misma hasta que los alojamientos o viviendas resultantes cumplan los tres requisitos siguientes:

a) Estar finalizados, lo que se acreditará con la aportación del correspondiente certificado final de obra visado.

b) Un mínimo del 20 % de los alojamientos o viviendas de la promoción que obtengan subvención, hayan sido ya ocupados en régimen de cesión en uso o de arrendamiento.

c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 72 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

CAPÍTULO VIII

Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares

Artículo 43. *Objeto.*

1. El objeto de este programa es el fomento de la vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales modelo cohousing, alojamientos temporales u otras modalidades similares, destinados al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho, ya sean de titularidad pública o privada.

2. Este tipo de alojamientos podrán ser edificados sobre parcelas destinadas a usos dotacionales, siempre y cuando cumplan con los requisitos urbanísticos que se hayan definido en el correspondiente planeamiento urbanístico u ordenanza municipal al efecto. Será el ayuntamiento competente el que deberá valorar dicho cumplimiento de las condiciones urbanísticas en el procedimiento de concesión de la licencia urbanística de edificación.

Artículo 44. *Personas destinatarias de las viviendas y renta de alquiler o precio de la cesión de uso, en caso de vivienda protegida.*

1. En el supuesto de que la promoción se haya calificado como vivienda protegida, la renta de alquiler o precio de la cesión de uso deberá ser el correspondiente a la tipología en que se haya calificado la promoción.

2. Asimismo, en el caso de que se trate de vivienda protegida, los adjudicatarios de las viviendas habrán de cumplir con los requisitos previstos en la normativa de vivienda protegida.

Artículo 45. *Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

La selección de personas beneficiarias se producirá teniendo en cuenta los siguientes criterios, que, total o parcialmente, han de contemplarse en la correspondiente convocatoria:

a) Viabilidad del proyecto desde el punto de vista de la gestión social y oportunidad y adecuación al entorno.

b) Viabilidad económica de la propuesta.

c) Tipología y características de las viviendas y espacios comunes, en relación con las necesidades específicas del colectivo al que se destinen.

d) La condición de vivienda protegida.

e) Calidad de las viviendas y de los espacios comunes en cuanto a la funcionalidad, programa, sostenibilidad y accesibilidad, por encima de los requisitos mínimos obligatorios y la relación calidad/coste de la inversión.

f) Número de viviendas y plazas residenciales obtenidas en relación con la demanda potencial o existente.

g) Coste total de la inversión en relación con el presupuesto anual de la Administración o entidad promotora beneficiaria.

h) El colectivo al que vaya destinada la promoción.

i) La renta máxima que se cobre por el alojamiento. Se preferirán las rentas más bajas. Este criterio se incluirá de forma obligatoria en la convocatoria, pudiendo ser el único criterio que se establezca para la selección de las personas beneficiarias, con la finalidad de simplificar los procesos de valoración de las solicitudes.

Artículo 46. *Plazo de ejecución de las actuaciones y justificación y pago de la subvención.*

1. Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de treinta y seis meses desde la fecha de notificación de la concesión de la ayuda, que podrá extenderse a treinta y ocho meses cuando se trate de promociones de más de 50 alojamientos o viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de treinta meses y treinta y dos meses, respectivamente.

En los supuestos en que la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de doce meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en el plazo de la demora y hasta doce meses como máximo.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

2. Las personas beneficiarias justificarán el cumplimiento de la actuación subvencionada, en el plazo que se establezca en la convocatoria, teniendo en cuenta que este no podrá exceder de 3 meses desde la finalización del plazo para la realización completa de la actuación subvencionada.

3. La justificación del cumplimiento de la realización de la actuación subvencionada, de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención, se documentará mediante la presentación de la cuenta justificativa que incluirá el contenido detallado en el apartado siguiente.

4. En la documentación justificativa deberá incluirse:

a) Proyecto de ejecución de las obras, salvo que se hubiera presentado con anterioridad, en cuyo caso, se deberán presentar las modificaciones que se hayan realizado en el proyecto inicial. En caso de que el proyecto no resultase legalmente necesario, se presentará, una memoria de actuación que acredite el cumplimiento de la finalidad objeto de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y los resultados obtenidos.

b) Licencia municipal de obras.

c) Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actuación subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

d) Certificación final de obra, licencia de primera ocupación y los certificados de puesta en marcha de las instalaciones.

e) Indicación del número de viviendas, garajes y locales con identificación de su superficie útil, especificando, en su caso, las vinculaciones registrales entre ellos.

f) En el caso de una promoción nueva, certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de las cargas o gravámenes, salvo que se hubiera presentado con anterioridad. En el caso de que el solicitante no sea el propietario de los terrenos acompañará, además, la promesa de venta otorgada a su favor o el título que le faculte para construir sobre los mismos, salvo que ya se haya presentado en un momento anterior.

g) Documentación que acredite, en su caso, el origen privado, dotacional o público del suelo.

h) Certificación de eficiencia energética del proyecto, salvo que ya se hubiera presentado, y del edificio terminado.

i) Oferta de venta a la Administración para el ejercicio de su derecho de opción de compra, si se trata de vivienda protegida.

j) Boletines de las instalaciones del edificio diligenciados por el servicio provincial, organismo de control acreditado o Ministerio correspondiente según el caso.

k) Fotografía del edificio terminado.

l) Cualquier otra documentación recogida en la correspondiente convocatoria o acto de concesión, que tenga como finalidad comprobar que se cumplen los requisitos para el pago de la subvención.

5. En el caso de que se trate de viviendas protegidas, además, deberán cumplir con lo previsto en la 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 y aportar la documentación exigida en la misma.

6. El abono de la subvención a la beneficiaria podrá realizarse, asimismo, mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, la beneficiaria de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

a) Acreditación de la titularidad o de la condición de cesionaria del suelo o del edificio a rehabilitar.

b) Licencia municipal de obra.
c) Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar a la beneficiaria el último 20 % de la misma hasta que los alojamientos o viviendas resultantes cumplan los tres requisitos siguientes:

a) Estar finalizados, lo que se acreditará con la aportación del correspondiente certificado final de obra visado.
b) Un mínimo del 20 % de los alojamientos o viviendas de la promoción que obtengan subvención, hayan sido ya ocupados en régimen de cesión en uso o de arrendamiento.
c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 72 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

CAPÍTULO IX

Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social

Artículo 47. *Objeto.*

El objeto de este programa es el fomento de la puesta a disposición de viviendas de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) y de entidades públicas en favor de las comunidades autónomas y de las entidades locales, así como de sus entidades dependientes o vinculadas, o de entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción o gestión de viviendas protegidas, para su arrendamiento como vivienda social.

Artículo 48. *Personas beneficiarias.*

1. Cuando la gestión se realice directamente por la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, ésta será la beneficiaria de la subvención. También podrán ser beneficiarias de la subvención las entidades dependientes o vinculadas a la Administración aragonesa.
2. Podrán, asimismo, ser beneficiarias las administraciones públicas locales y sus entidades dependientes o vinculadas.
3. Podrán ser también beneficiarias las entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción o gestión de viviendas protegidas. En el caso de que en los estatutos figure la promoción o gestión de viviendas en general, se entenderán incluidas las protegidas, siempre que la entidad tenga entre sus fines la realización de programas sociales para determinados colectivos vulnerables u otros que requieran una especial atención en razón de sus circunstancias socioeconómicas o biológicas, tales como, en este último supuesto, las derivadas de la edad, la enfermedad o la discapacidad, y ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás personas. En todo caso se incluirán aquellos colectivos o grupos de personas que se enumeran, con carácter abierto, en el artículo 100 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Artículo 49. *Concesión directa y criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

1. A la vista de la naturaleza de este programa, a los efectos previstos en el artículo 28 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, se entienden acreditadas las razones de interés social que determinan la concesión directa de las ayudas.
2. La concesión directa se realizará previo acuerdo en la comisión bilateral del Plan de vivienda.
3. En el caso de que la beneficiaria no sea la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón o la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, se deberá presentar a la

Subdirección Provincial de Vivienda competente una propuesta de convenio o acuerdo con la SAREB o entidad pública que vaya a realizar la disposición de sus viviendas, con el compromiso acreditado por las partes que vayan a suscribirlo. La Subdirección Provincial elevará el expediente a la Dirección General competente en materia de vivienda acompañado de un informe sobre la propuesta realizada, y será este órgano el que, en su caso, estimará si propone la concesión de la ayuda en la comisión bilateral.

Para la tramitación de estos expedientes no se requiere convocatoria, y podrán presentarse las solicitudes desde el mismo día de entrada en vigor de este Decreto.

Artículo 50. *Limitación de la renta del alquiler.*

El arrendador de la vivienda podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

No obstante, en el caso de que la arrendadora sea una Administración pública no podrá repercutir el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Artículo 51. *Justificación y pago de la subvención.*

1.En función de los contenidos del convenio o acuerdo entre las entidades cedente y cesionaria de las viviendas, se determinará, mediante resolución del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, la periodicidad de los pagos de la ayuda.

2. Los gastos en que se haya incurrido, en su caso, para la adecuación de la vivienda, se abonarán previa justificación de los mismos, mediante la presentación de una memoria que contendrá:

a) Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actividad, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago.

b) Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior y, en su caso, la documentación acreditativa del pago.

c) Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

d) Los tres presupuestos que, en aplicación del artículo 31.3 de la Ley General de Subvenciones, deba de haber solicitado el beneficiario. En el caso de que el beneficiario de la ayuda cuente con una empresa, centro especial de empleo, o algún otro medio propio de estas características, se podrá utilizar dicha entidad para la realización de las obras de adecuación de la vivienda, en su caso.

CAPÍTULO X

Programa de fomento de la puesta a disposición de la Administración autonómica de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social

Artículo 52. *Objeto.*

El objeto de este programa es el fomento de la puesta a disposición, o incorporación a programas de movilización de viviendas vacías, de la Administración autonómica aragonesa para su alquiler como vivienda asequible o social.

Artículo 53. *Persona beneficiaria.*

La beneficiaria será la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón o alguna de sus entidades instrumentales que sean medio propio de la Administración autonómica.

Artículo 54. *Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

Los criterios de funcionamiento, así como los mecanismos de gestión, serán los previstos en el Decreto102/2013, 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, o la norma que lo pueda sustituir durante la vigencia del Plan de vivienda.

Artículo 55. *Justificación y pago de la subvención.*

1. En el caso de que la beneficiaria sea una entidad que tenga la condición de medio propio de la Administración autonómica, los gastos en que se haya incurrido, incluidos, en su caso, los necesarios para la adecuación de la vivienda, se abonarán previa justificación de los mismos, mediante la presentación de una memoria que contendrá:

a) Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actividad, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago.
b) Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior y, en su caso, la documentación acreditativa del pago.
c) Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionada con indicación del importe y su procedencia.
d) Los tres presupuestos que, en aplicación del artículo 31.3 de la Ley General de Subvenciones, deba de haber solicitado el beneficiario.

2. En el supuesto de que la beneficiaria sea la propia Administración autonómica, se deberá llevar un control similar al señalado en el apartado anterior de este artículo.

CAPÍTULO XI

Programa de mejora de la accesibilidad

Artículo 56. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto el fomento de la mejora de la accesibilidad, tanto en el medio urbano como rural, tanto en las viviendas como para acceso a ellas, en las siguientes tipologías:

1. Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.
2. Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda.
3. Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

Artículo 57. *Procedimiento de concesión y criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

1. El procedimiento a utilizar será el de concurrencia competitiva simplificada, con el criterio de otorgamiento de antigüedad en la solicitud.
2. Podrá utilizarse el procedimiento de concesión directa en los casos previstos en el Capítulo III, del Título I, de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

Artículo 58. *Justificación y pago de la subvención.*

1. Las personas beneficiarias justificarán el cumplimiento de la actuación subvencionada, en el plazo que se establezca en la convocatoria, teniendo en cuenta que este no podrá exceder de tres meses desde la finalización del plazo para la realización de la actuación subvencionada.
2. La justificación del cumplimiento de la realización de la actuación subvencionada, de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención, se documentará mediante la presentación de la cuenta justificativa que incluirá el contenido detallado en el apartado siguiente.
3. En la documentación justificativa deberá incluirse:

a) Una memoria de actuación o declaración responsable, en su caso, acreditando el cumplimiento de la finalidad objeto de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y los resultados obtenidos.
b) Una memoria económica justificativa del coste de las actuaciones realizadas, que al menos contendrá:

1.ª Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actuación, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago. En caso de que la subvención se otorgue con arreglo a un presupuesto, se indicarán las desviaciones producidas.

2.ª Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa, incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior, y la documentación acreditativa del pago.

3.ª Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actuación subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

4.ª Indicación, en su caso, de los criterios de reparto de los costes generales e indirectos incorporados en la relación a que se hace referencia en el apartado b.1.ª).

5.ª En su caso, la carta de pago de reintegro en el supuesto de remanentes no aplicados, así como de los intereses derivados de los mismos.

c) Certificación final de obra y los certificados de puesta en marcha de las instalaciones.

d) Cualquier otra documentación recogida en la correspondiente convocatoria, acto de concesión o convenio.

4. Todos los documentos justificativos deberán corresponder al objeto, condiciones, finalidad y plazo de ejecución de la subvención e ir dirigidos a nombre del beneficiario de la misma.

5. Cuando el pago se realice en efectivo, se justificará mediante factura o documento, en el que se acredite la identificación, firma y recibí del receptor y la fecha, firma e identificación del emisor. Estos documentos de pago, se conservarán por el beneficiario durante el plazo de cinco años, desde la fecha del mismo.

6. Cuando la beneficiaria de la subvención sea otra Administración Pública, se considerará que el gasto ha sido efectivamente pagado cuando se haya procedido a reconocer su obligación con anterioridad a la finalización del periodo de justificación. A estos efectos, la justificación consistirá en la certificación emitida por la Intervención o el órgano que tenga atribuidas las facultades de control en la que se haga constar la toma de razón en contabilidad y el cumplimiento de la finalidad para la que fue concedida, a las que deberán acompañar las facturas o documentos contables de valor probatorio. También deberá acreditarse de forma documental el pago efectivo dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de justificación o, tratándose de gastos del último mes del ejercicio presupuestario, dentro del mes siguiente.

CAPÍTULO XII

Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda

Artículo 59. *Objeto.*

1. Este programa tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de actuaciones de rehabilitación de viviendas, de renovación y nueva edificación de viviendas, de urbanización o reurbanización de los entornos de las viviendas rehabilitadas, renovadas o edificadas, de realojos y de gastos profesionales y de gestión inherentes a la erradicación de áreas abandonadas, obsoletas o en declive y, en todo caso, en aquellas en que exista chabolismo o infravivienda, con el fin último de contribuir a la inclusión social de las personas y unidades de convivencia afectadas a través del disfrute de una vivienda digna y adecuada en un contexto integrador.

A estos efectos se entenderá como infravivienda la edificación o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad y habitabilidad exigibles a la edificación.

2. Asimismo, podrán ser objeto de este programa las áreas identificadas en el EstudioMapa sobre vivienda y población gitana elaborado por el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad en el año 2016, en concordancia con la Estrategia para la inclusión social, la igualdad y la participación de la población gitana, así como los que hayan elaborado los órganos competentes en la materia de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 60. *Procedimiento de concesión.*

1. Cuando el beneficiario de la subvención sea una Administración pública, o una empresa pública, el procedimiento será el de concesión directa. No obstante, podrá realizarse una consulta pública previa para identificar las zonas sobre las que debe realizarse la intervención.

2. La selección de entidades privadas como personas beneficiarias deberá realizarse mediante concurrencia competitiva.

Artículo 61. *Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

1. En el caso de concurrencia competitiva simplificada, la resolución de las solicitudes se realizará de acuerdo con el orden de su presentación. Si ha habido que requerir al solicitante para que subsane la solicitud presentada, se considerará que esta solicitud se encuentra en el puesto de orden correspondiente a la fecha en que se ha completado la subsanación requerida.

2. En caso de concurrencia competitiva ordinaria, la convocatoria utilizará todos o algunos de los siguientes criterios de selección:

a) Extensión de la zona de infravivienda.

b) Número de pobladores en la zona, con especial atención a la presencia de menores de edad.

c) Estado material de los lugares de habitación.

d) Perpetuación de la situación de infravivienda.

Artículo 62. *Plazo de ejecución de las actuaciones y justificación y pago de la subvención.*

1. La actuación financiada en su conjunto deberá estar finalizada en el plazo máximo de ocho años desde la firma del correspondiente acuerdo de la comisión de seguimiento.

2. Las personas beneficiarias justificarán el cumplimiento de la actuación subvencionada, en el plazo que se establezca en la convocatoria, teniendo en cuenta que este no podrá exceder de tres meses desde la finalización del plazo para la realización de la actuación subvencionada.

3. La justificación del cumplimiento de la realización de la actuación subvencionada, de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención, se documentará mediante la presentación de la cuenta justificativa que incluirá el contenido detallado en el apartado siguiente.

4. En la documentación justificativa deberá incluirse:

a) Una memoria de actuación o declaración responsable, en su caso, acreditando el cumplimiento de la finalidad objeto de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y los resultados obtenidos.

b) Una memoria económica justificativa del coste de las actuaciones realizadas, que al menos contendrá:

1.ª Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actuación, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago. En caso de que la subvención se otorgue con arreglo a un presupuesto, se indicarán las desviaciones producidas.

2.ª Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa, incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior, y la documentación acreditativa del pago.

3.ª Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actuación subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

4.ª Indicación, en su caso, de los criterios de reparto de los costes generales e indirectos incorporados en la relación a que se hace referencia en el apartado b.1.ª). c) Certificación final de obra.

d) Cualquier otra documentación recogida en la correspondiente convocatoria, acto de concesión o convenio.

5. Con carácter previo a la percepción de la ayuda, ya sea en forma de anticipos, pagos a cuenta o en su totalidad, el beneficiario deberá aportar:

a) La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva.

b) Certificado de inicio de la obra correspondiente a dicha primera licencia o autorización municipal.

6. Todos los documentos justificativos deberán corresponder al objeto, condiciones, finalidad y plazo de ejecución de la subvención e ir dirigidos a nombre del beneficiario de la misma.

7. Cuando el pago se realice en efectivo, se justificará mediante factura o documento, en el que se acredite la identificación, firma y recibí del receptor y la fecha, firma e identificación del emisor. Estos documentos de pago, se conservarán por el beneficiario durante el plazo de cinco años, desde la fecha del mismo.

8. Cuando la beneficiaria de la subvención sea otra Administración Pública, se considerará que el gasto ha sido efectivamente pagado cuando se haya procedido a reconocer su obligación con anterioridad a la finalización del periodo de justificación.

A estos efectos, la justificación consistirá en la certificación emitida por la Intervención o el órgano que tenga atribuidas las facultades de control en la que se haga constar la toma de razón en contabilidad y el cumplimiento de la finalidad para la que fue concedida, a las que deberán acompañar las facturas o documentos contables de valor probatorio. También deberá acreditarse de forma documental el pago efectivo dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de justificación o, tratándose de gastos del último mes del ejercicio presupuestario, dentro del mes siguiente.

CAPÍTULO XIII

Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia

Artículo 63. *Objeto.*

El objeto de este programa es la concesión de ayudas para un seguro de protección de la renta arrendaticia que cubra el eventual impago la misma.

Artículo 64. *Procedimiento de concesión.*

1. El procedimiento de concesión de esta ayuda será el de concurrencia competitiva simplificada.

2. En el caso de que la arrendadora sea la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, o una entidad que tenga la consideración de medio propio de la misma, la concesión será directa.

3. En el caso de las administraciones públicas locales, empresas públicas dependientes, o medios propios, también podrá ser directa la concesión de esta subvención si dicha entidad ha sido beneficiaria de una subvención de las previstas en el programa 6 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, o en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, siempre reúnan la condición de propietarias y arrendadoras.

4. En el supuesto de los arrendatarios que puedan ser personas beneficiarias de una subvención de las previstas en este programa, podrá preverse que en las convocatorias de los programas previstos en el Plan de Vivienda 2022-2025 se incluya también la solicitud de la subvención correspondiente al programa del pago del seguro de la renta de alquiler.

Artículo 65. *Justificación y pago de la subvención.*

El solicitante de una subvención con cargo a este programa deberá de presentar el seguro contratado para que se le reconozca el derecho a la subvención.

Asimismo, deberá presentar los justificantes de abono de las primas correspondientes para que se proceda al pago de la subvención concedida. Este abono se realizará al menos una vez al año.

CAPÍTULO XIV

Programa Bono Alquiler Joven

Artículo 66. *Bases reguladoras del Bono Alquiler Joven.*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 de este mismo Decreto, y el artículo 3.2 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, constituyen las bases reguladoras del programa «Bono Alquiler Joven» las previstas en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 20222025, complementadas con el articulado de este Decreto.

Artículo 67. *Objeto.*

El Bono Alquiler Joven tiene por finalidad facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los arrendatarios o cesionarios.

Artículo 68. *Personas beneficiarias.*

1. En aplicación del artículo 6.3 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, cuando un beneficiario de la ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en otra provincia de la Comunidad Autónoma de Aragón, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. La persona beneficiaria no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo contrato se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en las bases reguladoras, y se formalice sin interrupción temporal con el anterior. A tales efectos, se deberá emitir una nueva resolución que conceda o deniegue la continuidad del Bono.

2. En el mismo sentido se deberá proceder en el caso de que el cambio de domicilio se produzca entre comunidades autónomas, según dispone el artículo 6.3 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

3. En ambos supuestos, la persona beneficiaria deberá aportar la documentación que permita comprobar que el nuevo contrato cumple con los requisitos para la continuidad de la ayuda.

4. El incumplimiento del plazo de quince días señalado en los puntos anteriores, supondrá la denegación del mantenimiento de la ayuda.

Artículo 69. *Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

La resolución de las solicitudes se realizará de acuerdo con el orden de su presentación. Si ha habido que requerir al solicitante para que subsane la solicitud presentada, se considerará que esta solicitud se encuentra en el puesto de orden correspondiente a la fecha en que se ha completado la subsanación requerida.

Artículo 70. *Justificación de la subvención.*

1. En aplicación del artículo 16 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, la justificación del efectivo pago de la renta o del precio deberá realizarse con una periodicidad

mínima semestral, y, en todo caso, en el plazo máximo de tres meses desde la finalización del último mes natural objeto de la subvención.

2. La convocatoria podrá determinar, dentro de los límites señalados en el apartado anterior, el plazo de justificación por parte de los beneficiarios.

Artículo 71. *Compatibilidad y complementariedad en caso de situaciones de vulnerabilidad.*

A los efectos previstos en el artículo 10 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, se consideran en situación de vulnerabilidad las personas que se encuentren en las situaciones previstas en el artículo 17 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.

TÍTULO II

Medidas complementarias 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

Artículo 72. *Disposiciones sobre régimen jurídico común.*

Quedan integradas dentro del régimen jurídico 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, las siguientes disposiciones de este Decreto, salvo aquellas partes en que sean sólo aplicables al Plan de Vivienda:

a) Las previstas en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 7.
b) Las recogidas en los artículos: 8, 9, 10, 11, 12 y 13.

Artículo 73. *Determinación de los criterios de vulnerabilidad en los programas 1 y 3 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.*

1. Los criterios de vulnerabilidad en los programas 1 «Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio», y 3 «Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio», del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, serán los siguientes:

a) Se considerará que una unidad de convivencia está en situación de vulnerabilidad, a los efectos de aplicación de los artículos 15.2 y 34.3 del Real Decreto 853/2021, cuando la suma de los ingresos de todos sus miembros sea inferior al número de veces el IPREM (14 pagas) que se indica a continuación:

– Unidad de convivencia sin menores o sin personas con grado de discapacidad igual o superior al 33%: hasta 2,0 veces el IPREM.
– Unidad de convivencia con un menor o una persona con grado de discapacidad igual o superior al 33%: hasta 2,5 veces el IPREM.
– Unidad de convivencia con dos menores o personas con grado de discapacidad igual o superior al 33%: hasta 2,7 veces el IPREM.
– Unidad de convivencia con tres o más menores o personas con grado de discapacidad igual o superior al 33%: hasta 3 veces el IPREM.

b) En las situaciones de vulnerabilidad económica definidas en la letra a), la cuantía máxima de la ayuda por vivienda no superará los valores establecidos a continuación para cada uno de los dos programas, en función del ahorro energético conseguido con la actuación:

Ahorro energético conseguido con la actuación	Cuantía máxima de la ayuda por vivienda en situación de vulnerabilidad – Euros	
	Programa 1	Programa 3
$30\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 45\%$	20.250	15.750
$45\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 60\%$	22.308	17.846
$\Delta C_{ep,nren} \geq 60\%$	26.750	23.500

En el supuesto de edificio unifamiliar acogido al programa 3, la cuantía máxima de la ayuda por vivienda en situación de vulnerabilidad será la misma que corresponde al programa 1 especificada en el cuadro anterior.

2. Los criterios anteriores podrán modificarse por la Comisión bilateral de seguimiento. En este caso, los nuevos criterios, que sustituirán a los anteriores, deberán publicarse mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

Artículo 74. *Determinación de rentas de alquiler y de los ingresos de las personas arrendatarias en el programa 6 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.*

1. Las rentas del alquiler, así como los ingresos de las personas arrendatarias de las viviendas que estén subvencionadas con cargo al programa 6 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, serán determinadas por la Comisión bilateral del seguimiento, de acuerdo con los artículos 66 y 68, respectivamente, de ese Real Decreto.

2. Las personas representantes de la Comunidad Autónoma de Aragón en esta Comisión se atendrán a los criterios previstos en el artículo 76 de este Decreto para determinar las condiciones de la promoción.

En el caso de que la Comisión bilateral de seguimiento adopte otros criterios diferentes, deberán publicarse por Orden del Consejero competente en materia de vivienda. Los nuevos criterios serán los aplicables a la promoción para los que se haya establecido el acuerdo, pero deberán ser criterios que se apliquen con carácter general y en términos objetivos, evitando que cada promoción tenga criterios diferentes.

3. En la resolución de concesión de subvención deberá indicarse si se trata de viviendas de alquiler social o de alquiler asequible. Asimismo, podrán ser también viviendas de protección oficial, debiendo seguirse las disposiciones previstas en el artículo 76 de este Decreto.

TÍTULO III

Medidas comunes a los dos títulos anteriores

Artículo 75. *Duración del destino de las viviendas subvencionadas.*

1. Las promociones nuevas de viviendas, incluidas las procedentes de procesos de rehabilitación, que se subvencionen con cargo a los programas que se detallan a continuación estarán sujetas a la finalidad determinada por cada uno de los programas durante toda su vida útil:

a) Del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025:

Programa 7, de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.

Programa 8, de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

b) 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:

Programa 6, de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

2. En el caso de que las viviendas subvencionadas estuvieran calificadas como viviendas protegidas, la vinculación a la finalidad determinada por la subvención será también por toda su vida útil, con independencia de que el régimen de protección como vivienda protegida sea inferior.

3. De esta duración del destino de las viviendas se dejará constancia en la resolución por la que se conceda la subvención. En el caso de que se califiquen como viviendas protegidas, también deberá hacerse constar en la resolución de calificación de la promoción.

4. Asimismo, deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad que las viviendas están sujetas al destino que corresponda, según la subvención concedida, durante toda su vida útil.

Artículo 76. *Repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles en contratos de arrendamiento de viviendas.*

No se podrá repercutir el Impuesto de Bienes Inmuebles en las personas arrendatarias si la vivienda sobre la que se suscriba el contrato de arrendamiento ha recibido una subvención de los programas indicados en los dos títulos anteriores de este Decreto.

Artículo 77. *Viviendas de alquiler social y de alquiler asequible.*

1. A los efectos previstos en los programas contemplados en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, y en el 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:

a) Se entenderá por vivienda de alquiler social aquella destinada a personas o unidades de convivencia cuyos ingresos ponderados no superen tres veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM). La renta de alquiler o precio de uso será, como máximo, de 3´5 euros por metro cuadrado útil de la vivienda. En el caso de garajes y trasteros, el precio del alquiler o precio de uso será del 60 por ciento de la cuantía señalada para la vivienda por metro cuadrado.

b) Se entenderá por vivienda de alquiler asequible aquella destinada a personas o unidades de convivencia cuyos ingresos ponderados no superen cinco veces el IPREM. La renta de alquiler o precio de uso será, como máximo, de 7 euros por metro cuadrado útil de la vivienda. En el caso de garajes y trasteros, el precio del alquiler o precio de uso será del 60 por ciento de la cuantía señalada para la vivienda por metro cuadrado.

2. Para ponderar los ingresos, se aplicarán al IPREM los siguientes coeficientes multiplicadores serán los siguientes:

N.º miembros unidad convivencia	Coeficiente
1	0,9
2 o más	0,7

A las unidades de convivencia en las que uno de sus miembros sea una persona con discapacidad en las condiciones establecidas en la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas se les aplicará un coeficiente de 0,7.

El coeficiente de la cuantía del IPREM se aplicará realizando una operación de división entre dicha cuantía y el coeficiente que corresponda.

3. En cualquier caso, los ingresos ponderados de las unidades de convivencia, así como las rentas de arrendamiento, o precio de uso, no podrán superar los límites máximos señalados en los reales decretos de referencia.

4. Las viviendas de alquiler social o alquiler asequible podrán tener la condición de vivienda protegida, si se cumplen las normas y procedimientos de calificación correspondientes. En cualquier caso, los límites de ingresos ponderados de las unidades de

convivencia, así como las rentas de alquiler, o precios de uso, no podrán superar las previstas como máximas en los puntos 1 y 2 de este artículo.

5. Las viviendas de alquiler social o asequible podrán destinarse a personas y unidades de convivencia en situaciones socioeconómicas de riesgo, tales como víctimas de violencia de género, desahucios, catástrofes, programas de erradicación del chabolismo y otras similares. En estos casos, será necesaria una resolución del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda que reserve la vivienda a este destino, bien con carácter general, bien para una persona o unidad de convivencia concretas.

6. En la resolución por la que se conceda la subvención prevista en los programas incluidos en los reales decretos de referencia, citados en el punto 1 de este artículo, deberá indicarse si se trata de vivienda de alquiler social o de alquiler asequible. Asimismo, se deberá indicar si es una promoción de viviendas que se haya calificado como vivienda protegida, o esté en proceso de dicha calificación. En este último caso, habrá de emitirse una nueva resolución en el momento en que se conceda, o deniegue, la calificación definitiva, a los efectos de conocimiento de los interesados.

Artículo 78. *Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida.*

Las promociones de viviendas nuevas que se financien con cargo a los programas siguientes, recogidos en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, y en el 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, deberán de reservar viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida en los mismos porcentajes, y durante el mismo período de reserva que la prevista en la normativa sobre vivienda protegida:

a) Del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025:

Programa 7, de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.

Programa 8, de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

b) 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:

Programa 6, de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

Artículo 79. *Inspección de Vivienda.*

1. La Inspección de Vivienda tendrá facultades para comprobar el cumplimiento efectivo de las condiciones determinadas por la concesión de la subvención durante toda la vida útil de las viviendas, sin perjuicio de las competencias que le atribuye la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

2. Asimismo, también tendrá competencia para la aplicación del Plan de Medidas Antifraude, según el artículo 22 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, y el artículo 6 de la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Disposición adicional primera. *Modificación de parámetros.*

Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrán modificarse todos los parámetros numéricos previstos en el articulado de este Decreto.

Disposición adicional segunda. *Parámetros acordados o modificados en el marco de la Comisión Bilateral del Plan de Vivienda 2022-2025.*

Todos los parámetros relativos a rentas, precios, perfiles de los arrendatarios o cesionarios, y cualquier otro similar, que se acuerden en el seno de la Comisión Bilateral del Plan de Vivienda 2022-2025, en el marco del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, deberán ser publicados mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

Disposición adicional tercera. *Denominación de los artículos del Título I de este Decreto.*

En los artículos de este Decreto que desarrollan y complementan los programas del Plan de Vivienda 2022-2025, en el Título I, se ha utilizado la misma denominación para titularlos que la prevista en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, con la finalidad de garantizar la máxima seguridad jurídica, para que los distintos operadores jurídicos puedan relacionar los artículos de este Decreto con los correspondientes en el citado Real Decreto.

Disposición adicional cuarta. *Vigencia del Decreto 60/2009, de 14 de 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, por lo que se refiere al régimen jurídico de calificación de vivienda protegida de Aragón.*

Las calificaciones de vivienda protegida de Aragón se sujetarán, en cuanto a procedimiento, tipología, y régimen jurídico a lo dispuesto a tal efecto en el Decreto 60/2009, de 14 de 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 y a la 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 transitoria primera. *Viviendas subvencionadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto.*

La vinculación prevista en el artículo 75 de este Decreto para todas las viviendas que hayan recibido subvención de alguno de los programas del Plan de vivienda, o del programa 6 de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, 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, no será aplicable si se ha solicitado la subvención con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

En estos casos, la vinculación a la finalidad prevista en cada programa tendrá la duración que corresponda según el régimen jurídico de la subvención en el momento de la concesión.

Disposición transitoria segunda. *Repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles.*

La disposición que limita la repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles prevista en el artículo 76 de este Decreto no será aplicable si la subvención se ha concedido antes de la entrada en vigor de este Decreto, salvo que se trate de viviendas protegidas. En estos casos se aplicará el régimen previsto en las bases reguladoras del correspondiente programa de subvenciones.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas todas aquellas normas de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en este Decreto.

2. Queda derogado el Decreto 62/1986, de 4 de junio, de la Diputación General de Aragón, sobre regulación del trámite del informe relativo a condiciones higiénico sanitarias de viviendas y locales, previo a la concesión de licencia municipal de obras.

Disposición final primera. *Modificación del 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.*

Se modifican los artículos 25 y 26 del 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, que quedan con la siguiente redacción:

«Artículo 25. *Reserva de viviendas.*

1. En todas las promociones de vivienda protegida se reservará a las personas con movilidad reducida, un porcentaje no inferior al 4% del total de las viviendas.

2. En el caso de promociones de más de diez viviendas y menos de veinticinco, se reservará al menos una vivienda.

Artículo 26. *Periodo de reserva.*

1. Las viviendas objeto de reserva podrán ser solicitadas en el plazo de seis meses, a partir de la calificación definitiva, por personas con movilidad reducida. Transcurrido ese plazo, podrán venderse a cualquier solicitante, teniendo prioridad las entidades públicas o privadas con personalidad jurídica propia y sin ánimo de lucro que pretendan el establecimiento de un centro social para personas con discapacidad, considerado servicio social especializado en la legislación vigente.

2. No obstante, en el caso de promociones realizadas en localidades de menos de cinco mil habitantes, el promotor podrá solicitar autorización de venta a personas que no tengan la movilidad reducida después de tres meses a partir de la calificación definitiva. Para la concesión de esta autorización, el promotor ha de haber publicado, en un periódico de los de mayor tirada de la provincia, un anuncio, al menos en dos ocasiones, y siempre en domingo, de la disponibilidad de la vivienda o viviendas para personas con movilidad reducida. La publicación ha de realizarse tanto en el formato papel como digital, en el caso de que el periódico tenga dicha versión digital, para favorecer la aplicación del principio de accesibilidad universal.

El órgano competente para conceder la autorización será el titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. En el caso de promociones para uso propio, incluidas las que se promuevan en comunidad de bienes o en régimen de cooperativa, las viviendas objeto de reserva podrán ser adjudicadas desde el primer momento, sin plazo de reserva, a cualquier persona, si no hay comuneros o cooperativistas que tengan la movilidad reducida.»

Disposición final segunda. *Modificación del 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.*

Uno. Se modifica el artículo 1 que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Es objeto de este Decreto la regulación de la administración, gestión, conservación y disposición del patrimonio expresamente adscrito al Departamento competente en materia de vivienda y suelo para el cumplimiento de sus fines. Este patrimonio comprende:

a) Suelo de carácter residencial, industrial y de servicios.
b) Viviendas protegida y libre.

2. Asimismo, el Departamento que tenga asignadas las funciones en materia de vivienda y suelo, tendrá las competencias que se le atribuyan en este Decreto o en otras disposiciones legales o reglamentarias sobre los siguientes bienes y derechos:

a) Viviendas libres y viviendas sujetas a algún régimen de protección pública sobre suelos públicos o que hayan sido transmitidos al sector privado con la finalidad de promover viviendas.

b) Viviendas libres y viviendas sujetas a algún régimen de protección pública sobre suelos privados, siempre que hayan sido objeto de una ayuda pública de las previstas en los programas de actuaciones del Departamento competente en materia de vivienda y suelo.

3. Las demás disposiciones legales vigentes con carácter general en materia de patrimonio serán de aplicación supletoria.»

Dos. Se modifica el Capítulo II, que queda con la siguiente redacción:

«CAPÍTULO II

Disposición y gestión del patrimonio inmobiliario constituido por viviendas y anejos

Artículo 4. *Viviendas.*

1. El régimen jurídico aplicable a las viviendas gestionadas por la Dirección General competente en materia de vivienda será el siguiente:

a) Las viviendas protegidas se regirán por el régimen jurídico que les corresponda en función del momento en que fueron calificadas como protegidas. No obstante, en el caso de que se trate de viviendas protegidas de promoción privada, mientras la vivienda sea gestionada por la Dirección General competente en materia de vivienda, no se podrán descalificar; asimismo, en el caso de que por el transcurso del tiempo la vivienda fuera a perder su régimen de protección, se prorrogará éste mientras esté gestionada por la citada Dirección General.

b) Las viviendas de promoción pública, incorporadas al patrimonio gestionado por la Dirección General competente en materia de vivienda, bien sea desde su calificación como protegidas, bien por cualquier otro negocio jurídico que las haya incorporado a dicho patrimonio, se regirán por el régimen de tales de viviendas durante toda su vida útil.

c) Las viviendas que no se hayan calificado como protegidas se regirán por el régimen jurídico de las viviendas de promoción pública.

2. Las viviendas citadas en el punto anterior podrán incorporarse a programas específicos de finalidad social. En estos casos, la renta de arrendamiento, uso, o régimen similar, así como el régimen de acceso a las viviendas, serán los previstos en el programa social. Si la vivienda es protegida, en ningún momento perderá este carácter por su incorporación al programa social.

Artículo 5. *Locales de negocio y plazas de garaje.*

1. Los locales de negocio y plazas de garaje situados en inmuebles de promoción pública, así como aquellos que se hayan incorporado al patrimonio gestionado por la Dirección General competente en materia de vivienda, se enajenarán mediante subasta pública, formalizándose con el adjudicatario la correspondiente compraventa.

2. No obstante, estos inmuebles podrán enajenarse o arrendarse, de forma directa, a favor de propietarios e inquilinos de las viviendas situadas en el mismo inmueble. En este caso el precio será el máximo permitido por la normativa en materia de vivienda protegida para este tipo de locales y garajes. La adjudicación se realizará a través de un procedimiento de sorteo entre los vecinos interesados.

3. Los locales de negocio y plazas de garaje también podrán adjudicarse directamente cuando hayan de destinarse a servicios públicos u otros fines de utilidad pública o interés social, así como, si celebrada la correspondiente subasta pública no concurriesen licitadores, no se hubiesen declarado admisibles las propuestas presentadas o bien el rematante no cumpla las condiciones necesarias para la formalización del contrato.

4. La cesión gratuita de estos inmuebles sólo será posible en los supuestos en que se destinen a servicios públicos o a otros fines de utilidad pública o interés social.

5. El Departamento competente en materia de vivienda y suelo podrá arrendar a Entes Públicos, Fundaciones y Asociaciones sin ánimo de lucro que lo soliciten, aquellos locales de negocio y plazas de garaje cuya explotación directa por el mismo no sea previsible. En todo caso, el arrendamiento se regirá por lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por el Código Civil.

6. No obstante, previamente a cualquier disposición de los inmuebles a que se refiere este artículo, deberá efectuarse comunicación al Departamento competente en materia de patrimonio por si fueran de interés para servicios propios de la Comunidad Autónoma.»

Disposición final tercera. *Modificación del 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.*

1. Se añade un punto 7 al artículo 7, con el siguiente tenor:

«7. En el caso de que las viviendas incorporadas a la Bolsa de Alquiler Social sean de titularidad de la Comunidad Autónoma de Aragón, y gestionadas por la Dirección General competente en materia de vivienda, se aplicará el régimen previsto en este Decreto. Si la vivienda es protegida, en ningún momento perderá este carácter por su incorporación a la Bolsa de Alquiler Social, si bien su régimen de gestión, tales como el arrendamiento, la determinación de rentas o el acceso a la vivienda, será el previsto en este Decreto.

También se aplicará el régimen previsto en este Decreto en caso de viviendas protegidas incorporadas a la Bolsa de Alquiler Social, ya sean de titularidad pública o privada, mientras permanezcan incorporadas a la Bolsa, si bien en ningún caso perderán su condición de viviendas protegidas.»

2. Se modifica el artículo 9, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 9. *Requisitos de las personas beneficiarias.*

1. Podrán resultar beneficiarias de las viviendas incluidas en la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón las personas individuales que vivan solas o las unidades de convivencia que acrediten cumplir las condiciones o requisitos siguientes:

a) Estar empadronado alguno de los miembros de la unidad de convivencia o la persona individual en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

b) Percibir unos ingresos anuales por la unidad de convivencia o la persona individual no superiores a la cantidad de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), por catorce mensualidades. Por orden del Consejero competente en materia de vivienda podrá modificarse el nivel máximo de IPREM exigido en atención al contexto social y económico existente.

Los ingresos percibidos por la unidad de convivencia o por la persona individual se ponderarán mediante la aplicación un coeficiente reductor, según se determina en el apartado 2 de este artículo.

c) Tener necesidad de vivienda y no disponer del uso y disfrute de otra vivienda por causa no imputable a los mismos o a sus familiares de primer grado.

2. Para ponderar los ingresos previstos en el apartado anterior, se aplicarán los siguientes coeficientes reductores:

N.º miembros unidad convivencia	Coeficiente
2	0,9
3	0,8
4	0,7
5	0,6

N.º miembros unidad convivencia	Coeficiente
6 o más	0,5

A las unidades de convivencia en las que uno de sus miembros sea una persona con discapacidad igual o superior al 33 %, dependencia con grado reconocido, o incapacidad laboral de carácter permanente en cualquiera de sus modalidades, se añadirá un 0,1 al coeficiente que le corresponda.

Para obtener la finalidad pretendida, los ingresos se multiplicarán por el coeficiente que corresponda, obteniendo un efecto reductor de los ingresos reales, que se cotejarán con el correspondiente número de veces el IPREM señalado anteriormente.

3. Para el cálculo de los ingresos se computarán las rentas de todos los miembros de la unidad familiar por cualquier concepto, relativas al último ejercicio fiscal cerrado.»

3. Se modifica el artículo 14, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 14. *Renta máxima en las cesiones a título oneroso.*

1. La renta máxima a percibir por la persona cedente de la vivienda arrendada será de 4 €/m² de superficie útil con un límite máximo mensual de 400 €/vivienda. Mediante Orden del consejero competente en materia de vivienda se podrán establecer otros límites inferiores a percibir en función de la localidad, tamaño y condiciones de la vivienda, así como en función de las circunstancias socioeconómicas de la persona arrendataria, según se dispone en el siguiente apartado de este artículo.

2. La renta máxima a abonar por la persona arrendataria será de 3 €/m² de superficie útil con un límite máximo mensual de 300 €/vivienda. La renta real a pagar, con el límite citado, se ajustará a las condiciones socioeconómicas del arrendatario, de acuerdo con la siguiente escala:

Ingresos ponderados inferiores o iguales a 1 vez el IPREM: se abonará el 15% de los ingresos ponderados de la unidad de convivencia.

Ingresos ponderados superiores a 1 vez el IPREM e inferiores o iguales a 1,5 IPREM: se abonará una renta no inferior al 15% ni superior al 30% de los ingresos ponderados de la unidad de convivencia.

3. No obstante, la escala anterior se podrá modificar, tomando en consideración las circunstancias previstas en el artículo 11.1 de este mismo Decreto, y las situaciones de vulnerabilidad previstas en el artículo 17 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, con la finalidad de reducir la renta hasta el límite del importe mínimo establecido en función del número de metros de la vivienda, recogido en el apartado 8 de este artículo. La valoración de estas circunstancias para la fijación de la renta se reflejará en un informe que obrará en el expediente.

Para la determinación de la renta, dentro de la escala anterior, también podrán tenerse en cuenta la superficie, localización y condiciones de la vivienda.

4. La ponderación de los ingresos se realizará aplicando los coeficientes previstos en el artículo 9.

Para el cálculo de los ingresos se computarán las rentas del último ejercicio fiscal de todos los miembros de la unidad familiar, por cualquier concepto.

5. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, podrán modificarse las escalas determinadas en el punto 2 de este artículo. En el supuesto de modificarse el límite máximo del IPREM, previsto en el artículo 9 de este Decreto, deberá procederse al ajuste de las escalas de determinación de renta anteriores, mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

6. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón garantizará en todo caso a la persona cedente la percepción de la renta establecida una vez celebrado el contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto.

7. Se podrán establecer periodos de carencia de hasta 6 meses en los supuestos que se determinen mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

8. Se establece una renta mínima a pagar por las personas arrendatarias, en función del tamaño de la vivienda adjudicada:

– Renta mínima de 75 € mensuales para viviendas con una superficie habitable inferior a 60 m².

– Renta mínima de 85 € mensuales por viviendas con una superficie habitable igual o superior a 60 m².»

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor y período de vigencia.*

1. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

2. En el caso de que se prorrogue la vigencia 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, y del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, las disposiciones previstas en este Decreto, que tienen como marco de referencia las dos normas estatales, se considerarán automáticamente prorrogadas por el mismo tiempo de ampliación de la vigencia que se prevea en los dos reales decretos.

§ 15

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

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 244, de 19 de diciembre de 2018
Última modificación: 8 de octubre de 2020
Referencia: BOA-d-2018-90506

Mediante este decreto, el Gobierno de Aragón incorpora al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de Aragón el Plan Estatal de vivienda 2018-2021, aprobado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

El Plan Estatal de vivienda se fundamenta en el artículo 149.1. 13.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. Por otro lado, se encuentra el artículo 148.1. 3.ª que atribuye a las Comunidades Autónomas la competencia en materia de vivienda, que deberá ser asumida mediante el correspondiente Estatuto de Autonomía. En el caso de Aragón, el artículo 71.10.ª del Estatuto de Autonomía contempla la asunción exclusiva de competencias en materia de «vivienda, que, en todo caso, incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; las normas sobre la habitabilidad de las viviendas, la innovación tecnológica aplicable a las viviendas y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación». Esta competencia exclusiva incluye el ejercicio de la potestad legislativa, la potestad reglamentaria, la función ejecutiva y el establecimiento de políticas propias. Asimismo, el artículo 27 del Estatuto de Autonomía de Aragón expone que 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.

La articulación de las dos competencias anteriormente citadas se realiza, por lo tanto, mediante un sistema de colaboración que se instrumentaliza mediante la suscripción de un convenio entre ambos poderes públicos. Efectivamente, el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, que se acaba de citar, no es una norma que se pueda aplicar directamente en el territorio aragonés, sino que, como indica el artículo 5 de dicho real decreto ha de suscribirse un convenio para la ejecución de ese Plan en cada una de las Comunidades Autónomas.

Por lo tanto, para que el citado Plan Estatal de vivienda 2018-2021 pueda ser aplicado en Aragón, se requieren dos instrumentos, uno de colaboración y otro normativo. El primero reside en el citado convenio para la aplicación del Plan Estatal en territorio aragonés. Se trata de un instrumento donde la Comunidad Autónoma y el Estado acuerdan el sistema de ejecución y la distribución de los fondos económicos del citado Plan entre los distintos

programas que el real decreto diseña. Tales fondos económicos proceden tanto del Estado como de la Comunidad Autónoma.

Sin embargo, resulta preciso también un instrumento normativo que incorpore ese Plan al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de Aragón. En efecto, el contenido del real decreto es de naturaleza reglamentaria pero también contiene las bases reguladoras de las subvenciones que en él se regulan. La Comunidad Autónoma de Aragón, como se ha indicado anteriormente, posee la competencia plena en materia de vivienda, por lo que son los poderes públicos aragoneses los que deben decidir si incorporan las medidas del real decreto al ordenamiento jurídico aragonés para su aplicación en Aragón. El convenio es un instrumento que obliga a las partes que lo suscriben, esto es al Estado y a la Comunidad Autónoma, pero para que las medidas en él contenidas puedan tener eficacia, han de transferirse a una disposición normativa propia de la Comunidad Autónoma. Además, los ciudadanos aragoneses tienen que conocer las medidas que en materia de vivienda se van a aplicar en territorio de Aragón, y los derechos que les asisten respecto de las contempladas en el Plan de vivienda, que se corresponden con las obligaciones que asume la Administración autonómica. Esta articulación sólo es posible conseguirla mediante la aprobación de una norma al efecto.

El decreto que ahora se aprueba, por tanto, incorpora las disposiciones previstas en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. Pero estas disposiciones también constituyen las bases reguladoras de las subvenciones allí contempladas. El artículo 3.2 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, indica que, cuando las normas de las que derivan las subvenciones han sido aprobadas por la Administración del Estado, esas son las que deben aplicarse. Por lo tanto, las normas contempladas en el citado real decreto por el que se aprueba el Plan Estatal de vivienda para el período 2018-2021 constituyen las bases reguladoras de las subvenciones en él contempladas.

En este sentido, lo que hace el Gobierno de Aragón, mediante este decreto que ahora se aprueba, no es sólo incorporar el Plan Estatal al ordenamiento jurídico aragonés, sino que también remite a las bases reguladoras que el real decreto incorpora. A su vez, el real decreto permite algunos márgenes, si bien muy escasos, para que la Comunidad Autónoma pueda concretar algunos aspectos de las bases reguladoras, por lo que resulta imprescindible, por exigencias de la seguridad jurídica para el ciudadano, que la Comunidad Autónoma de Aragón apruebe su propia norma del Plan de vivienda, aclarando dichos aspectos que el real decreto deja con pequeños márgenes.

De acuerdo con lo anterior, el decreto actual tiene el carácter de norma reglamentaria pero también concreta algunos aspectos de las bases reguladoras previstas en el Plan Estatal de vivienda 2018-2021. Para esto, y en aras de la seguridad jurídica, el decreto aragonés utiliza la estructura fijada en el artículo 12 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, en donde se enumeran los elementos que han de contener unas bases reguladoras de subvenciones. De esta forma, la regulación aragonesa cumple tanto con las disposiciones estatales del Plan de vivienda como con el propio ordenamiento jurídico aragonés, lo que permite la incorporación de fondos económicos propios de la Comunidad Autónoma para complementar los fondos previstos por el Estado.

El sistema de financiación del Plan de vivienda previsto en el real decreto que lo aprueba contempla dos tipos de créditos, que se plasmarán en el convenio que se celebre para su aplicación: créditos finalistas procedentes de los Presupuestos Generales del Estado y créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón, vinculados a los estatales, de tal manera que el conjunto de ambos créditos supone una cofinanciación del Plan. Ahora bien, el artículo 6. 4 del real decreto señala que las Comunidades Autónomas podrán realizar aportaciones económicas complementarias. Se trata, en este caso, de créditos propios de la Comunidad Autónoma que no están vinculados a los estatales, es decir, que es un tercer tipo de créditos que se suma a los dos anteriores. Desde luego, esto sería posible, aunque el real decreto no lo contemplase, pero siempre y cuando existiera una norma autonómica, o municipal en su caso, que regulase esta posibilidad. Y precisamente esta es otra de las finalidades de este decreto autonómico, en el que, al regularse las bases de las subvenciones de acuerdo con lo que dispone la Ley de Subvenciones de Aragón, se articula una norma estatal que contiene bases reguladoras de subvenciones, con una norma autonómica que incorpora el Plan Estatal de vivienda al ordenamiento jurídico aragonés, al

tiempo que lo ajusta a las exigencias de la Ley de Subvenciones de Aragón, lo que permitirá complementar los créditos estatales y los cofinanciadores de la Comunidad Autónoma, con otros que sean propios de la Comunidad Autónoma y que no se contemplen en el convenio que se suscriba para la aplicación del Plan Estatal de vivienda.

En cuanto al contenido de este decreto, como se ha expuesto, lo que hace es trasponer los programas previstos en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, con los ajustes necesarios, según se ha explicado anteriormente. Estos programas son los siguientes:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Para una mayor claridad en la regulación de estos programas se han ajustado los capítulos del decreto a la numeración de los programas. Por este motivo, el primer capítulo se denomina preliminar, con el objetivo de que el capítulo primero coincida con el programa 1, y así sucesivamente. En el capítulo preliminar se han incorporado aquellos elementos normativos y de bases reguladoras, en este último caso de acuerdo con la Ley de Subvenciones de Aragón y dentro del marco del real decreto por el que se aprueba el Plan Estatal de vivienda para los años 2018-2021, que son comunes a todos los programas. A su vez, cada uno de los capítulos siguientes incorporan los elementos propios y definitorios de cada programa del Plan.

Por último, se ha añadido una disposición adicional que prevé, en aras de la seguridad jurídica, que las disposiciones del Decreto 60/2009, de 14 de 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 y de la 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, serán aplicables para la calificación de las viviendas protegidas. Estas disposiciones han de mantenerse en vigor a estos limitados, pero sustanciales efectos, debido a que no existe otra norma sustantiva propia de la Comunidad Autónoma de Aragón que regule la tipología y el procedimiento de calificación de viviendas protegidas. Por tanto, mientras esa norma no se apruebe, ha de mantenerse vigente la actualmente existente.

Esta norma supone pleno respeto a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia a los que hace referencia el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de la Administraciones Públicas, por estar justificada por una razón de interés general identificando claramente los fines perseguidos, conteniendo la regulación imprescindible de la necesidad a cubrir, siendo coherente con el resto del ordenamiento jurídico y las normas de transparencia así como evitando cargas administrativas innecesarias.

Para la aprobación de este decreto se han seguido los trámites previstos para las normas de naturaleza reglamentaria, así como para la aprobación de bases reguladoras. Se ha recabado informe preceptivo de la Secretaría General Técnica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, de la Dirección General de Servicios Jurídicos, de la Intervención General y del Departamento de Hacienda y Administración Pública.

En su virtud a propuesta del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, previa deliberación del Gobierno de Aragón, en su reunión del día 18 de diciembre de 2018,

DISPONGO:

CAPÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El objeto de este decreto es la regulación del Plan Aragonés de Vivienda para los años 2018-2021.
2. Con esta finalidad será de aplicación, a todo el territorio de Aragón, el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que queda incorporado al ordenamiento jurídico aragonés, con las características específicas previstas en este decreto.

Artículo 2. *Bases reguladoras.*

1. Constituyen las bases reguladoras de las subvenciones contenidas en este Plan las previstas en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.2 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.
2. Esas bases reguladoras se completarán con las disposiciones previstas en el presente decreto, que las ajusta a las previsiones normativas de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, en la medida en que resulten compatibles con las bases contenidas en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 3. *Régimen jurídico.*

Las ayudas a las que se refiere este decreto se regirán por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, por la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, y sus disposiciones de desarrollo, y por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, que se aplicará de acuerdo con las prescripciones contenidas en el presente decreto.

Artículo 4. *Programas del Plan.*

Los programas de ayudas contenidos en este Plan son:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.
10. Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

Artículo 5. *Financiación del Plan.*

1. La financiación de los programas previstos en este decreto se realizará mediante el sistema de colaboración entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Aragón previsto en los artículos 5 y 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.
2. Los créditos para la financiación del Plan de vivienda podrán ser de tres tipos: fondos finalistas procedentes de la Administración Estatal, créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón que estén vinculados a los anteriores, y créditos propios de la

Comunidad Autónoma de Aragón de libre disposición, al no encontrarse vinculados a los créditos estatales.

3. Se suscribirá un convenio entre ambas Administraciones que contemple tanto los créditos procedentes del Estado como los propios de la Comunidad Autónoma de Aragón que se encuentren vinculados a aquéllos que vayan a destinarse a cada uno de los programas. En este convenio también se establecerán los sistemas de comunicación y justificación de los fondos utilizados para la financiación de los diferentes programas.

4. La Comunidad Autónoma de Aragón podrá incrementar con créditos propios las cuantías previstas en el convenio para los diferentes programas, sin necesidad de que se tenga que modificar dicho convenio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.4 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

5. El Estado librará sus créditos a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, según las previsiones del citado real decreto y las cláusulas del convenio suscrito para su aplicación, salvo en el caso del programa de subsidiación de préstamos convenidos, en el que el Estado realizará directamente las transferencias a las entidades de crédito colaboradoras.

Artículo 6. *Requisitos generales de los beneficiarios.*

1. Cada programa del Plan de vivienda define los requisitos que deben reunir los beneficiarios de las diferentes ayudas. No obstante, serán de aplicación las reglas generales previstas en el artículo 7 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Asimismo, para resultar beneficiario, no se deberán tener deudas pendientes de pago con la Hacienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, de acuerdo con las previsiones de los artículos 20.1 y 40.2 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

3. Se considerarán beneficiarios pertenecientes a sectores preferentes para la concesión de las ayudas tanto los enumerados en el artículo 7.4 del citado real decreto como los que se encuentren en situación de vulnerabilidad, según el artículo 17 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, o de la norma que la desarrolle o sustituya.

Artículo 7. *Autorización a la Administración autonómica para la solicitud directa de datos y certificados relativos a los tributos, la Seguridad Social y otros de carácter económico.*

1. La presentación de la solicitud de ayudas en cualquiera de los programas que se regulan en este Plan supondrá la autorización para que la Administración autonómica recabe la información de carácter tributario, económica y relativa a la Seguridad Social, que resulte precisa para la gestión de los procedimientos de concesión.

2. No obstante, los modelos oficiales de solicitud de ayudas incluirán expresamente un apartado para que el solicitante pueda no autorizar a la Administración autonómica para que se recaben los datos citados. En ese caso, será obligación del solicitante la aportación de los documentos necesarios que sustituyan dicha autorización.

3. Los datos obtenidos por la Administración de la Comunidad Autónoma o aportados por los solicitantes deberán acreditar que se hallan al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. En el caso de que estos datos hayan sido obtenidos directamente por el órgano instructor de la Administración autonómica, y se acredite que no se hallan al corriente de esas obligaciones, se deberá requerir al solicitante en fase de subsanación de documentación.

4. No obstante, en las convocatorias de las ayudas del programa 2 «ayuda al alquiler de vivienda» y el programa 8 «ayuda a los jóvenes», en este último caso únicamente referido a la línea de alquileres, se podrá prescindir de la presentación de la acreditación de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y de otras deudas con la Hacienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, de acuerdo con la Disposición adicional segunda, punto 2, letra e), de la Ley 2/2018, de 28 de febrero, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2018, sin perjuicio de las comprobaciones facultativas que pueda realizar la Administración.

5. Asimismo, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente de este artículo, la regla anterior será aplicable al resto de los programas de ayudas previstos en este decreto siempre que se trate de personas o unidades de convivencia que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, de acuerdo con la Disposición adicional segunda, punto 2, letra f), de la Ley 2/2018, de 28 de febrero, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2018, y el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

6. Se exceptúa del cumplimiento de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, y otras posibles deudas ante la Hacienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, a los beneficiarios del programa 3 " Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Artículo 8. *Entidades colaboradoras.*

1. La convocatoria de las ayudas de cada programa podrá prever que se realicen actuaciones mediante entidad colaboradora, de acuerdo con las previsiones del artículo 8 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Aunque podrán actuar como entidad colaboradora todas las mencionadas en el citado precepto, se dará preferencia a las Administraciones Públicas y a las empresas públicas participadas íntegra y mayoritariamente por las Administraciones Públicas, y, dentro de éstas últimas, tendrá a su vez preferencia la empresa pública «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.», en tanto que constituye medio propio de la Administración autonómica, adscrito al Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda. En el caso de que se quiera actuar a través de una entidad colaboradora del ámbito jurídico-privado, se deberá justificar adecuadamente.

3. Las funciones que se pueden encomendar a las entidades colaboradoras podrán ser únicamente las siguientes:

a) La transferencia, distribución o entrega a los beneficiarios de las ayudas concedidas.

b) El apoyo de carácter técnico y administrativo a las unidades instructoras en la tramitación de los expedientes.

4. La actuación de la entidad colaboradora se regirá por lo dispuesto en el convenio de colaboración que se suscribirá con dicha entidad, en los términos previstos en el artículo 10 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

5. Las entidades colaboradoras en la gestión de las convocatorias de subvenciones deberán reunir, al menos, las siguientes condiciones de solvencia y eficacia:

a) Tener experiencia en el ámbito de actuación correspondiente a la materia en la que se va a producir la colaboración.

b) Contar con los medios materiales y personales suficientes para desarrollar las funciones de gestión, entrega, distribución, comprobación y justificación de las ayudas y subvenciones.

Artículo 9. *Procedimiento de concesión de las ayudas.*

1. Las ayudas previstas en este Decreto se concederán mediante el procedimiento de concurrencia competitiva o de forma directa en función de la naturaleza de la ayuda, según dispone cada uno de los programas y líneas de subvención contenidas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

2. Se convocarán en todo caso en régimen de concurrencia competitiva las siguientes ayudas:

Programa 2: ayuda al alquiler de vivienda.

Programa 5: fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.

Programa 6: fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.

Programa 8: ayuda a los jóvenes.

3. El procedimiento simplificado de concurrencia competitiva, previsto en el artículo 14.3 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, se podrá utilizar en los siguientes supuestos:

Cuando el crédito consignado en la convocatoria fuera suficiente para atender a todas las solicitudes que reúnan los requisitos establecidos, una vez finalizado el plazo de presentación, no siendo necesario establecer una prelación entre las mismas.

Cuando los plazos de convocatoria, la resolución de la misma, así como la realización de las obras, en su caso, y la justificación de que se ha cumplido la finalidad de la ayuda, conlleven dificultades para su cumplimiento dentro del ejercicio presupuestario que corresponda a cada una de dichas actividades, y justifiquen que la prelación de las solicitudes, válidamente presentadas y que cumplan los requisitos que se establezcan, se fije únicamente en función de su fecha de presentación.

4. En el supuesto previsto en la letra b del punto anterior, el procedimiento simplificado de concurrencia competitiva permitirá resolver las solicitudes de forma individualizada. Asimismo, la convocatoria también podrá realizarse como convocatoria abierta, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

5. En los programas no relacionados en el punto 2 de este artículo, se podrá utilizar la concesión directa, si bien, en aquellos supuestos en que se requiera Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, la Comunidad Autónoma de Aragón podrá realizar una convocatoria previa para la selección de beneficiarios.

Artículo 10. *Presentación de solicitudes.*

1. Las convocatorias de ayudas en régimen de concurrencia competitiva determinarán un plazo para la presentación de solicitudes que no será inferior a un mes ni superior a tres meses. No obstante, el plazo podrá ser inferior a 1 mes cuando razones de urgencia u otros motivos, debidamente justificados, requieran un plazo menor.

2. Para la determinación del plazo señalado en el punto anterior se tendrán en cuenta los siguientes elementos de la convocatoria:

a) El programa que se convoque, de tal manera que se habrá de conceder más plazo en los casos en que la documentación a presentar requiera de los ciudadanos un mayor margen de tiempo para poder elaborarla y recopilarla.

b) La fecha del año en que se vaya a publicar la convocatoria, ya que habrá que prever el tiempo de instrucción de los procedimientos en función de los plazos en que haya que presentar las justificaciones de tales procedimientos a la Administración del Estado, de acuerdo con el convenio que se haya suscrito para la aplicación del Plan Estatal de vivienda 2018-2021.

c) La fecha en que se haya aprobado la Ley de Presupuestos para la Comunidad Autónoma de Aragón, que puede influir en la tramitación de los procedimientos, en razón de las disponibilidades presupuestarias, según los criterios que determine el Departamento competente en materia de Hacienda.

d) Que la convocatoria se haya realizado mediante el procedimiento simplificado de concurrencia competitiva.

3. Las convocatorias de ayudas podrán establecer modelos normalizados de solicitud de forma obligatoria, siempre teniendo en cuenta el perfil de la población a la que vayan dirigidas dichas ayudas.

4. La documentación que debe presentarse junto con la solicitud de la ayuda será determinada en cada convocatoria, ajustándose a los objetivos perseguidos por la ayuda. Como regla general no se solicitarán documentos originales ni fotocopias compulsadas, si bien la Administración podrá solicitar la presentación de algún documento original, cuando existan dudas razonables sobre su contenido, resulte necesaria para alguna aclaración que pueda determinar la concesión de la ayuda o su justificación, o se estén realizando actuaciones de comprobación del cumplimiento de requisitos una vez se ha concedido ya la ayuda.

5. La convocatoria de los programas regulados en los capítulos IV, V, VI, VII y IX, podrá prever la reformulación de las solicitudes de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

Artículo 11. *Instrucción del procedimiento de concesión de ayudas.*

1. La instrucción de los procedimientos derivados de las convocatorias de ayudas corresponderá a las Subdirecciones Provinciales de Vivienda. No obstante, en aquellas convocatorias de concurrencia competitiva que se realicen en programas que no la requieran obligatoriamente, según lo dispuesto en el artículo 9 de este decreto, las convocatorias podrán encomendar la fase de instrucción a los Servicios de la Dirección General competente en materia de vivienda y rehabilitación, justificándolo de forma precisa.

2. En cada provincia se constituirá una Comisión de Valoración que emitirá un informe de evaluación de las solicitudes presentadas, en el marco de los criterios de valoración que se señalen para cada programa. Esta Comisión estará presidida por el Subdirector Provincial de Vivienda, y estará compuesta, además, por tres funcionarios, uno de los cuales ejercerá de secretario. No obstante, en el caso de que la convocatoria haya encomendado la fase de instrucción a alguno de los Servicios de la Dirección General competente en materia de Vivienda y Rehabilitación, habrá una Comisión de Valoración única para todo el territorio de la Comunidad Autónoma; en este supuesto, la Comisión de Valoración estará presidida por el Director General de vivienda y rehabilitación, y formarán parte de la misma, además, tres funcionarios cuyas tareas estén relacionadas con el área, uno de los cuales ejercerá de secretario.

3. La designación del resto de miembros de la Comisión de Valoración podrá realizarse en la orden de convocatoria. No obstante, en caso de no hacerse en la convocatoria o en el supuesto de tener que articular el sistema de sustituciones de los miembros de la Comisión de Valoración, la competencia le corresponderá al Director General de vivienda y rehabilitación, a propuesta del Presidente de la Comisión de Valoración, salvo en el caso de que el puesto de trabajo de Subdirector Provincial esté vacante o el titular del mismo se encuentre impedido de alguna manera para realizar dicha propuesta.

4. A la vista del contenido del expediente y del informe de la Comisión de Valoración, la Subdirección Provincial de Vivienda o el Servicio correspondiente de la Dirección General competente en materia de vivienda y rehabilitación al que se le hubiera encomendado la fase de instrucción, emitirá la correspondiente propuesta de resolución, según dispone el artículo 22 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

5. En el caso de que la convocatoria se tramite mediante el procedimiento simplificado de concurrencia competitiva, las solicitudes serán instruidas y propuestas directamente por la Subdirección Provincial de Vivienda que corresponda, sin que se constituya una Comisión de Valoración. La propuesta de resolución se realizará para cada una de las solicitudes de forma individualizada o para un grupo de ellas, no siendo preciso formular una única propuesta de resolución para todas ellas.

Artículo 12. *Resolución de las ayudas.*

1. La resolución de las convocatorias de ayudas corresponde al titular de la Dirección General competente en materia de vivienda y rehabilitación. En el caso en que, por razón de la cuantía de la ayuda, la competencia corresponda al Consejero del Departamento, éste podrá dictar una orden delegando en el Director General la resolución de los citados expedientes.

2. El plazo para dictar y notificar la resolución de las ayudas será de seis meses, a contar desde el día siguiente al de finalización del plazo de presentación de las solicitudes, en el caso de concurrencia competitiva. Transcurrido el citado plazo máximo sin que se haya notificado resolución expresa, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud.

3. Contra la denegación de la ayuda, el solicitante podrá interponer recurso de alzada ante el Consejero del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución, si el acto fuera expreso. Si el acto no fuera expreso, el solicitante podrá interponer recurso de alzada en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que se produzcan los efectos del silencio administrativo.

4. Cuando la resolución haya sido dictada previa delegación del Consejero competente en materia de vivienda y rehabilitación, el solicitante podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo o impugnarla directamente ante el orden contencioso-

administrativa. El recurso de reposición se deberá interponer en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución, si el acto fuera expreso, si no fuera expreso, el solicitante podrá interponerlo en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Artículo 13. *Justificación y cuantía máxima de pagos en efectivo.*

1. La justificación del cumplimiento de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en la resolución de concesión y en este decreto adoptará la forma de cuenta justificativa del gasto.

2. En cada uno de los programas contemplados en este decreto se desarrollan los contenidos de la justificación, adaptados a los diferentes objetivos de cada una de las ayudas.

3. En el momento de la comprobación de la justificación deberán aplicarse los límites y condiciones para pagos en efectivo previstos en el artículo 7 de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude.

CAPÍTULO I

Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Artículo 14. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, para aquellos beneficiarios que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación de dichos planes y siempre que hubieran sido reconocidos en el marco de dichos planes.

Artículo 15. *Gestión.*

La gestión del abono de las cuantías relativas a este programa corresponde íntegramente a la Administración del Estado, de acuerdo con el artículo 5.2 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

CAPÍTULO II

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 16. *Objeto.*

1. Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los inquilinos.

2. La finalidad es establecer los requisitos, condiciones y criterios que regulen el acceso a las ayudas al alquiler de vivienda, así como sus cuantías para contribuir al pago de las rentas de los arrendamientos de vivienda que se destinen a residencia habitual y permanente, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 17. *Beneficiarios y requisitos.*

1. Podrán ser beneficiarios de la subvención objeto de este programa las personas físicas, mayores de edad, titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda. La vivienda, ubicada en Aragón, deberá destinarse a residencia habitual y permanente y el contrato suscribirse de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

2. Los requisitos que deberán cumplir los beneficiarios, serán los siguientes:

a) Respecto al beneficiario de la subvención:

1.ª Ser mayor de edad.

2.ª Tener la residencia legal en España.

3.ª Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

4.ª Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria durante todo el período para el que se concede la ayuda.

5.ª La vivienda objeto del contrato de arrendamiento debe serlo, con carácter general, por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales. Dentro del marco previsto en el artículo 12 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, este límite podrá modularse de acuerdo con los parámetros establecidos en la Orden VMV/410/2018, de 22 de febrero, por la que se publica la actualización de la estructura del sistema de asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2017 y otras variables socioeconómicas, o la disposición que la sustituya o actualice. Asimismo, se podrá incrementar el límite de la renta máxima mensual de la vivienda objeto de arrendamiento en los casos previstos en el citado artículo 12 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

6.ª Estar al corriente del pago mensual de la renta del alquiler.

7.ª No encontrarse en ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7.

b) Respecto de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia, incluida la persona beneficiaria:

1.ª Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean, en conjunto, iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral se incrementará para los colectivos previstos en el artículo 11.1.c1 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2.ª Disponer, en conjunto, de una fuente de ingresos mínimos acreditables que superen el importe de 0,5 veces el IPREM, excepto para los sectores preferentes que se determinan en la convocatoria.

3. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los miembros de la unidad de convivencia se encuentre en una o varias de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación, divorcio u orden de alejamiento por violencia de género o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad, o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia, acreditando documentalmente cualquiera de las citadas causas.

b) Que cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador.

c) Que cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

4. En ningún caso será objeto de subvención el contrato de arrendamiento con opción de compra.

Artículo 18. *Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

1. Los criterios objetivos de otorgamiento de la subvención serán los establecidos en el artículo 17 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

2. Asimismo, el acceso a las ayudas tendrá en cuenta criterios demográficos derivados de la aplicación de la Orden VMV/410/2018, de 22 de febrero, por la que se publica la actualización de la estructura del sistema de asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2017 y otras variables socioeconómicas, o la disposición que la sustituya o actualice.

Artículo 19. *Cuantía de la ayuda.*

1. Los criterios específicos para la determinación de las cuantías se establecerán en las correspondientes convocatorias, de acuerdo con los criterios de carácter general que figuran en el apartado siguiente.

2. Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40 por ciento de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente. No obstante, en caso de ser personas mayores de 65 años en el momento de realizar la solicitud, este porcentaje podrá alcanzar hasta el 50 por ciento.

Artículo 20. *Circunstancias que como consecuencia de la alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención pueden dar lugar a la modificación de la resolución.*

La alteración en la vigencia del contrato o en la cuantía de renta mensual que pueda suponer una disminución del importe de la subvención concedida, dará lugar a la modificación de la resolución, con la consiguiente modificación de la cuantía de la ayuda, que se ajustará a las nuevas circunstancias y a la justificación documental del pago de la renta que se presente.

Artículo 21. *Justificación y pago de la subvención.*

1. Para percibir el abono de la subvención, deberán presentarse los justificantes mensuales que acrediten el efectivo pago de la renta del alquiler de la vivienda.

2. La ayuda se abonará periódicamente, preferentemente de forma mensual, y en la parte proporcional a la cuantía justificada.

3. Las ayudas se percibirán por meses completos, salvo el caso en que el inicio o fin del contrato no contemple una mensualidad completa abonada por el alquiler, supuesto en que se abonará el importe proporcional que corresponda.

Artículo 22. *Compatibilidad de subvenciones.*

La ayuda al alquiler deberá destinarse obligatoriamente por el beneficiario al pago de la renta de su vivienda habitual y no se podrá compatibilizar con percepciones de la Renta Básica de Emancipación, ni con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan, ni con las que, para esa misma finalidad, puedan conceder la Comunidad Autónoma de Aragón, las Corporaciones Locales o cualquier otra Administración o Entidad Pública.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que la Comunidad Autónoma de Aragón, los municipios u otras entidades públicas, aporten una ayuda para esa misma finalidad a beneficiarios en situaciones de vulnerabilidad, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. Tampoco se considerarán afectadas por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

Artículo 23. *Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.*

Dada la naturaleza de la ayuda, no se establecen criterios de graduación ni la posibilidad de prorrateo en caso de incumplimiento, por lo que en este caso se procederá a iniciar un procedimiento de reintegro de la subvención.

CAPÍTULO III

Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

Artículo 24. *Objeto.*

El objeto de este programa es facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

Artículo 25. *Beneficiarios y requisitos.*

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

2. Asimismo, podrán ser beneficiarias, por cuenta de las anteriores, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a las personas señaladas en el punto anterior.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1 se considerarán personas especialmente vulnerables aquellas que reúnan las condiciones recogidas en el artículo 17 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 o la norma que la pueda sustituir.

4. No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable, y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

5. El usuario de la vivienda quedará obligado a destinar el inmueble a su vivienda habitual y permanente, y a conservar el inmueble y su equipamiento en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en que se encontraban en el momento de su acceso a la vivienda. A tal efecto, deberá autorizar el acceso a la misma a quienes realicen el seguimiento de este programa en representación del órgano gestor o de los servicios sociales correspondientes, lo que se hará constar expresamente en los contratos que se suscriban.

Artículo 26. *Asignación de vivienda.*

1. En el caso de que se cumplan los requisitos, se pondrá a disposición del beneficiario una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su uso a una administración pública, aunque el cedente mantenga la titularidad del derecho de propiedad, adecuada a sus circunstancias, en términos de tamaño, servicios y localización.

2. Cuando no se disponga de viviendas del tipo recogido en el punto anterior, se podrá aplicar la ayuda económica para el acceso a una vivienda adecuada, de titularidad privada, o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial.

3. El adjudicatario de la vivienda deberá residir en ella mediante la firma de un contrato bajo régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier otro régimen de ocupación temporal, contemplado en el ordenamiento jurídico.

Artículo 27. *Concesión de una ayuda económica.*

Se podrá conceder una ayuda económica para el pago de los gastos de la vivienda, de acuerdo con lo previsto en el artículo anterior.

Artículo 28. *Cuantía y plazo de la ayuda.*

1. La ayuda económica, dentro de los límites de este programa y atendiendo a las circunstancias personales del beneficiario, podrá alcanzar los siguientes importes:

Hasta el cien por cien de la renta o precio que se haya establecido en el contrato, con un máximo de 600 euros al mes, o de 900 euros en casos especialmente de situación de especial vulnerabilidad, de acuerdo con el artículo 17 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 o la norma que la pueda sustituir.

Hasta el cien por cien de los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos, con un máximo de 200 euros al mes.

2. Las ayudas se podrán conceder por un plazo máximo de cinco años, pudiendo acumularse, con efectos retroactivos, la cuantía necesaria para atender al pago del alquiler o los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos, de los seis meses anteriores a los que el beneficiario no hubiera podido hacer frente.

Artículo 29. *Criterios de otorgamiento.*

1. La acreditación de la condición de víctima de violencia de género; del desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual; de la condición de persona sin hogar o de la condición de persona especialmente vulnerable, dará lugar a la concesión de la integración en este programa de ayudas.

2. Dicha acreditación será comprobada por las Subdirecciones provinciales de vivienda de la administración autonómica, que podrán requerir cualquier documento que obre en poder de los solicitantes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7 de este Decreto.

3. En todo caso, con carácter previo a la resolución de concesión de la ayuda, incluida la asignación de vivienda, deberá elaborarse un informe de los servicios sociales autonómicos o locales, en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión de la ayuda, así como la adecuación de la cuantía de la misma.

4. La concesión de la inclusión en este programa, así como de la cuantía de la ayuda económica que corresponda, se realizará por el Director General de vivienda y rehabilitación, mediante adjudicación directa, una vez acreditadas las circunstancias que dan derecho al acceso a este programa.

Artículo 30. *Circunstancias que como consecuencia de la alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la inclusión en el programa pueden dar lugar a la modificación de la resolución.*

La alteración de las condiciones del beneficiario, tenidas en cuenta para la asignación de una vivienda y de la ayuda económica, que hayan sido determinantes para la concesión, dará lugar a la modificación de la resolución, que se ajustará a las nuevas circunstancias.

Artículo 31. *Justificación y pago de la subvención.*

1. El beneficiario de la ayuda económica prevista en este programa deberá justificar mensualmente que ha pagado la renta, o precio de uso de la vivienda, así como los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos, para los que se haya concedido la ayuda.

Se consideran gastos de mantenimiento, de acuerdo con la legislación sobre arrendamientos urbanos de vivienda, las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

Se consideran suministros básicos los de energía y agua.

2. La parte de la ayuda económica destinada al pago de la renta de alquiler, o precio de uso de la vivienda, se podrá abonar directamente al propietario de la vivienda, o persona que haya firmado el contrato bajo cualquier otro derecho que le permita la disposición de la vivienda, siempre que haya manifestado en este sentido su voluntad a la administración concedente. En este caso, el beneficiario de la ayuda sólo tendrá que justificar el pago de la renta, o precio de uso de la vivienda, si excede de la ayuda concedida.

Artículo 32. *Compatibilidad de subvenciones.*

La ayuda prevista en este programa será compatible con cualquier otra de carácter público o privado destinada a la misma finalidad, siempre y cuando la suma de las ayudas no

supere el cien por cien de la renta de alquiler o precio de uso de las viviendas. Esta misma regla se aplicará en el caso de los gastos imputables a suministros básicos y de mantenimiento, tal y como se definen en este Decreto, así como a los gastos de comunidad.

Artículo 33. *Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.*

En caso de incumplimiento, se procederá a iniciar un procedimiento de reintegro. Si el incumplimiento no abarca a todo el período de concesión de la subvención, se graduará el reintegro resultante de acuerdo con un criterio de proporcionalidad en función del tiempo durante el que se haya producido el incumplimiento.

CAPÍTULO IV

Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler

Artículo 34. *Objeto.*

1. Este programa tiene por objeto el fomento del parque de vivienda en alquiler o cedida en uso.

2. Con tal finalidad se incentiva económicamente la promoción pública de viviendas, así como la privada de carácter social, posibilitando el incremento de la oferta de viviendas en régimen de alquiler o en régimen de cesión en uso, que moderará los precios de alquiler para las personas con menos recursos.

3. Asimismo, el parque público y social de vivienda podrá incrementarse mediante la adquisición de viviendas, siempre que se destinen al alquiler o a la cesión de uso, de acuerdo con los términos previstos en este capítulo.

Artículo 35. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas objeto de este programa en su modalidad de promoción de viviendas:

Las Administraciones Públicas, los organismos públicos, así como las empresas públicas, y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

2. Para la modalidad de adquisición de viviendas con destino al parque de alquiler o cesión de uso, podrán obtener financiación las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro.

Artículo 36. *Gestión y adquisición.*

1. La financiación de este programa exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de la comisión bilateral de seguimiento entre el Ministerio competente en materia de vivienda, la Comunidad Autónoma de Aragón y el Ayuntamiento correspondiente.

2. Con carácter previo, la Comunidad Autónoma remitirá al Ministerio de competente en materia de vivienda las previsiones de las actuaciones o adquisiciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación o adquisición en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

3. En la modalidad de adquisición de viviendas, cuando el comprador, y beneficiario de la ayuda económica, sea la administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, o una empresa pública tutelada por dicha administración y que esté declarada como medio propio, se podrá realizar mediante adquisición directa, según dispone el punto 4 del artículo 24 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por el Decreto Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre.

En estos casos, el consejero competente en materia de patrimonio podrá encomendar la gestión, tramitación y adquisición de las viviendas, al departamento competente en materia de vivienda, previa solicitud de su titular.

Se presume la necesidad de la adquisición para la satisfacción del derecho a la vivienda, según lo previsto en el primer inciso de la letra a), del punto 4, del artículo 24, de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, cuando dichas viviendas se adquieran para integrarse en el parque público de viviendas gestionado por la Dirección General de vivienda y rehabilitación.

Artículo 37. *Concurrencia competitiva y criterios objetivos de otorgamiento.*

1. Por Orden del Consejero competente en materia de vivienda y rehabilitación se podrá realizar una convocatoria previa en régimen de concurrencia competitiva para la selección de los beneficiarios.

2. En el caso de la modalidad de promoción de viviendas, como regla general, se deberán realizar convocatorias separadas para cada uno de los grupos de beneficiarios contemplados en el artículo 35 de este Decreto. No obstante, se podrá valorar que ambos grupos de beneficiarios se contemplen en una convocatoria unificada, si las características de la misma y los créditos disponibles lo permiten, de tal manera que la concurrencia entre los solicitantes permita valoraciones comparativas adecuadas, atendiendo a la diferente naturaleza jurídica de ambos grupos de beneficiarios.

3. La selección, en la modalidad prevista en el punto anterior, se producirá teniendo en cuenta los siguientes criterios:

Viabilidad del proyecto desde el punto de vista de la gestión social, oportunidad y adecuación al entorno.

El tipo de colectivo al que vaya destinada la promoción.

La renta que se cobre por el alojamiento, teniendo preferencia los de renta más baja.

Plazo en el que deberá destinarse al fin establecido en la resolución de otorgamiento de la subvención y en las condiciones impuestas en la misma, plazo que será como mínimo de 25 años.

La tipología de la vivienda objeto de ayuda, valorándose que ésta sea protegida.

Calidad de las viviendas en cuanto a la funcionalidad, programa, sostenibilidad y accesibilidad, por encima de los requisitos mínimos obligatorios y la relación calidad/coste de la inversión. Asimismo, se tendrá en cuenta la eficiencia energética, preferentemente que se trate de un consumo de energía casi nulo.

Número de viviendas a construir o rehabilitar en relación con la demanda.

Coste total de la inversión en relación con el presupuesto anual de la Administración o entidad promotora beneficiaria.

4. En la modalidad de adquisición de viviendas se tendrán en cuenta, como mínimo, los siguientes factores:

El colectivo la que vayan destinadas las viviendas.

La renta o precio de uso a que se comprometa el solicitante.

La calidad de las viviendas en cuanto a la funcionalidad, programa, sostenibilidad y accesibilidad, por encima de los requisitos mínimos obligatorios y la relación calidad/coste de la inversión. Asimismo, se podrá valorar la eficiencia energética de la vivienda.

El estado de conservación de las viviendas y de sus instalaciones, así como, en su caso, el del edificio en general.

El precio de adquisición de las viviendas.

El número de las viviendas que se adquieran por el solicitante, en especial si dicha adquisición de produce en bloque.

El núcleo de población en el que se produzca la adquisición de viviendas.

Artículo 38. *Requisitos de las viviendas.*

1. Podrán obtener estas ayudas las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.

2. También podrán obtener estas ayudas las viviendas unifamiliares o promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa

finalización, siempre y cuando se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años. El destino, por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento o a la cesión en uso, deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

3. Las viviendas de las promociones de nueva construcción, procedentes de la rehabilitación de edificios o de la reanudación de obras que se acojan a las ayudas de este programa habrán de tener una calificación energética mínima B.

4. En el caso de la modalidad de adquisición de viviendas, prevista en este programa, las viviendas que se adquieran deberán estar en condiciones de ser ocupadas de forma inmediata, y deberán cumplir con todos los requisitos de habitabilidad exigibles.

Además, habrán de cumplir con las siguientes condiciones:

Si las viviendas han sido adquiridas por alguna entidad perteneciente al tercer sector, deberán destinarse al uso previsto en este programa durante un período mínimo de 25 años.

Si han sido adquiridas por una administración pública, se destinarán también durante 25 años, como mínimo, al uso previsto este programa. Tras ese período de tiempo, se deberán destinar a los mismos usuarios que una vivienda protegida de promoción pública, de acuerdo con la normativa que esté vigente al efecto en ese momento.

Artículo 39. *Cuantía de la ayuda.*

1. Los promotores de las viviendas objeto de este programa, en su modalidad de promoción de vivienda, podrán obtener subvención en una de las dos modalidades siguientes:

Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50 por ciento de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.

Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 por ciento de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.

2. La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate, excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquier otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo. En el caso de las viviendas o promociones reanudadas no se admitirá la inclusión del coste del suelo ni de las partidas ejecutadas con anterioridad a la reanudación.

3. En la modalidad de adquisición de viviendas, los adquirentes de las mismas podrán obtener una subvención proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 60 por ciento del precio, o coste de adquisición, incluidos impuestos, tasas, tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición.

Artículo 40. *Requisitos de los arrendatarios y cesionarios.*

1. Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en la modalidad 1.a) del artículo anterior solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen tres veces el IPREM. Este umbral se podrá superar para los colectivos y dentro de los márgenes previstos en el artículo 32 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en la modalidad 1.b) del artículo anterior solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 4,5 veces el IPREM. Este umbral se podrá superar para los colectivos y dentro de los márgenes previstos en el artículo 32 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

3. Las viviendas cuya adquisición ha sido financiada con cargo a las ayudas de este programa e incluidas en el punto 3 del artículo anterior solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyen la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM.

Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos:

personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o

personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%.

Artículo 41. *Renta del alquiler o precio de la cesión de uso.*

1. En el caso de la modalidad de promoción de viviendas de este programa, la renta del alquiler o precio de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil, conforme a las dos modalidades siguientes:

Si la ayuda recibida es la contemplada en la modalidad 1.a) del artículo 39 del presente Decreto, la renta del alquiler o precio de la cesión en uso no podrá superar los 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60 por ciento de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

Si la ayuda recibida es la contemplada en la modalidad 1.b) del artículo 39, la renta del alquiler o precio de la cesión en uso no podrá superar los 7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60 por ciento de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

En la resolución de concesión de la ayuda deben figurar los precios umbral citados anteriormente, o los que se hayan aprobado, por actualización, mediante Orden del Ministerio de Fomento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29.2 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. En caso de que se haya realizado la convocatoria previa prevista en el artículo 37 de este Decreto, se podrá reducir la renta del alquiler o el precio de la cesión de uso en función del colectivo al que vaya destinado y la localidad en la que se lleve a cabo la actuación.

3. En el supuesto de la modalidad de adquisición de viviendas de este programa, la renta del alquiler o precio de la cesión de uso no podrá superar las cuantías previstas en el anexo de este Decreto por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, ni las cuantías a tanto alzado por vivienda que también se indican en dicho anexo, a lo que podrá sumarse, en su caso, un 60 por ciento de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda, sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes. Asimismo, se podrán sumar los gastos de comunidad.

Durante los tres primeros años de la firma del contrato, la renta no se incrementará. A partir de ese año, se podrá producir un incremento correspondiente a la variación anual porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo, tal y como dispone la Ley de Arrendamientos Urbanos, que será de aplicación también para el caso de la cesión de uso.

4. El arrendador o el cedente podrá percibir, además de la renta inicial o precio inicial, o revisado, que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como los gastos de comunidad. El coste de los servicios deberá estar desglosado y separado de la renta o precio en el recibo de cobro de éstos. En ningún caso se podrán repercutir en el arrendatario o cesionario tributo alguno.

Artículo 42. *Justificación de la subvención.*

1. Los beneficiarios justificarán el cumplimiento de la actuación subvencionada, en el plazo que se establezca en la convocatoria, teniendo en cuenta que este no podrá exceder de 3 meses desde la finalización del plazo para la realización de la actuación subvencionada.

En el caso de la modalidad de adquisición de vivienda, si se ha procedido al anticipo condicionado, tal y como se dispone en el artículo siguiente, el plazo de tres meses se contará a partir del pago condicionado de la ayuda.

2. La justificación del cumplimiento de la realización de la actuación subvencionada, de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención, se documentará mediante la presentación de la cuenta justificativa que incluirá el contenido detallado en el apartado siguiente.

3. En la documentación justificativa correspondiente a la modalidad de promoción de viviendas, de este programa, deberá incluirse:

Proyecto de ejecución de las obras, salvo que se hubiera presentado con anterioridad, en cuyo caso, se deberán presentar las modificaciones que se hayan realizado en el proyecto inicial. En caso de que el proyecto no resultase legalmente necesario, se presentará, una memoria de actuación que acredite el cumplimiento de la finalidad objeto de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y los resultados obtenidos.

Licencia municipal de obras.

Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actuación subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

Certificación final de obra, licencia de primera ocupación y los certificados de puesta en marcha de las instalaciones.

Indicación del número de viviendas, garajes y locales con identificación de su superficie útil, especificando, en su caso, las vinculaciones registrales entre ellos.

En el caso de una promoción nueva, certificado del Registro de la Propiedad que acredite el dominio, o el derecho de superficie, sobre la finca y de las cargas o gravámenes, salvo que se hubiera presentado con anterioridad. En el caso de que el solicitante no sea el titular registral acompañará, además, la promesa de venta otorgada a su favor o el título que le faculte para construir sobre los mismos, salvo que ya se haya presentado en un momento anterior.

Documentación que acredite, en su caso, el origen privado, dotacional o público del suelo.

Certificación de eficiencia energética del proyecto, salvo que ya se hubiera presentado, y del edificio terminado.

Oferta de venta a la Administración para el ejercicio de su derecho de opción de compra, si se trata de vivienda protegida.

Boletines de las instalaciones del edificio diligenciados por el servicio provincial, organismo de control acreditado o Ministerio correspondiente según el caso.

Fotografía del edificio terminado.

Cualquier otra documentación recogida en la correspondiente convocatoria o acto de concesión, que tenga como finalidad comprobar que se cumplen los requisitos para el pago de la subvención.

En el caso de que se trate de viviendas protegidas, además, deberán cumplir con lo previsto en la 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 y aportar la documentación exigida en la misma.

4. En la documentación justificativa correspondiente a la modalidad de adquisición de viviendas, de este programa, deberá incluirse:

Una memoria de actuación justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas en la concesión de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y de los resultados obtenidos.

Una memoria económica justificativa del coste de las actividades realizadas, que contendrá:

b.1) Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actividad, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago.

b.2) Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior y, en su caso, la documentación acreditativa del pago.

b.3) Certificado de tasador independiente debidamente acreditado e inscrito en el correspondiente registro oficial, en el caso de adquisición de bienes inmuebles.

b.4) Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

b.5) Copia de la escritura pública en la que se haya formalizado la compraventa de la vivienda. En el caso de que se haya firmado previamente un contrato privado, copia de dicho contrato. Si ha sido posible la inscripción en el Registro de la Propiedad, se deberá aportar también certificación literal de dicha inscripción.

Artículo 43. *Pago de la ayuda.*

1. El pago de la ayuda se realizará de acuerdo con el artículo 30 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Se podrán conceder anticipos por un importe no superior al 40 por ciento de la subvención concedida.

3. No obstante lo dispuesto en el punto anterior, en el caso de la modalidad de adquisición de vivienda de este programa, la ayuda se pagará al beneficiario con carácter previo a la formalización de la escritura pública de compraventa. Este anticipo será del cien por cien de la subvención. En la resolución de concesión se incluirá la condición resolutoria de la formalización de la compraventa, que deberá producirse en un plazo máximo de seis meses a contar desde el reconocimiento de la ayuda.

4. Los beneficiarios que hayan solicitado el cobro anticipado de la ayuda deberán depositar un aval, por el importe del anticipo solicitado, en la Caja General de Depósitos del Gobierno de Aragón. En el caso de que la entidad promotora sea una Administración Pública, no se deberá depositar ese aval.

Artículo 44. *Modificación de la resolución por la alteración de las condiciones.*

1. En la modalidad de promoción de viviendas de este programa, la resolución podrá ser modificada en el caso de que, durante la ejecución de la obra, se advierta que es necesario modificar el proyecto arquitectónico o memoria inicial, bien por circunstancias técnicas sobrevenidas, bien por circunstancias técnicas que hubieran sido difíciles de prever inicialmente. A tal efecto, el beneficiario de la subvención deberá presentar ante la Subdirección Provincial de Vivienda correspondiente, una solicitud de modificación de la resolución, a la que deberá adjuntar el proyecto, memoria o informe técnico que justifique la necesidad de la modificación solicitada.

Si la citada modificación implica una reducción del coste subvencionable, se reducirá el importe de la subvención en la cantidad que proceda.

En todo caso, la modificación de la resolución no podrá suponer el incremento del importe de la subvención concedida inicialmente.

2. En el caso de que la Administración advierta diferencias entre la superficie útil proyectada y la realmente ejecutada, se modificará la resolución para adaptarla a la realidad.

Artículo 45. *Compatibilidad de subvenciones.*

1. Esta subvención es compatible con cualquier otra subvención concedida por otras Administraciones para el mismo objeto.

2. Esta subvención no es compatible con las subvenciones que para la promoción o rehabilitación de viviendas existan en otros programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, o en este Decreto.

Artículo 46. *Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.*

Dada la naturaleza de la ayuda, no se establecen criterios de graduación ni la posibilidad de prorrateo en caso de incumplimiento, por lo que en este caso se procederá a iniciar un procedimiento de reintegro de la subvención.

Artículo 47. *Periodo de vinculación de las viviendas al fin para el que se concede la subvención.*

1. Las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios objeto de la subvención deberán cederse en uso o destinarse al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.
2. Las viviendas o promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización objeto de la subvención deberán cederse en uso o destinarse al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.
3. Las viviendas adquiridas con cargo a este programa deberán cederse en uso o destinarse al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.
4. El destino por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento o la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Artículo 48. *Publicidad.*

El beneficiario de la subvención deberá indicar que esta actividad ha sido financiada con cargo al Plan de Vivienda 2018-2021.

CAPÍTULO V

Programa de fomento de la mejora de eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas

Artículo 49. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto, tanto en el ámbito urbano como rural, la financiación de obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares.

Artículo 50. *Beneficiarios y requisitos que deben reunir los beneficiarios y las viviendas para la obtención de la subvención.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa los sujetos previstos en el apartado 1 del artículo 34 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 del mismo.
2. Las viviendas para las que se solicite la financiación de este programa deberán haber sido finalizadas antes de 1996, circunstancia que podrá acreditarse mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, la convocatoria podrá incluir viviendas o edificios que hayan sido finalizados con posterioridad a 1996 si existen circunstancias que lo aconsejen, que deberán ser acreditadas en la propuesta de convocatoria. Además, deberán cumplir con el resto de requisitos establecidos en el apartado 1, letras b), c) y d) y apartado 2, letras b), c), d), e) y f) del artículo 35 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 51. *Actuaciones subvencionables.*

Se considerarán actuaciones subvencionables las recogidas en el artículo 36 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 52. *Criterios objetivos de otorgamiento.*

1. Los criterios objetivos de otorgamiento de las ayudas correspondientes a este programa se detallarán en las correspondientes convocatorias, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Clasificación del municipio según el sistema de asentamientos de Aragón de acuerdo con la Orden VMV/410/2018, de 22 de febrero, por la que se publica la actualización de la estructura del sistema de asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2017 y otras variables socioeconómicas, o la disposición que la sustituya o actualice.

b) Antigüedad del edificio.

c) Nivel de renta del beneficiario de la subvención.

d) Circunstancias de las personas que residen de forma habitual en la vivienda relativas a la edad y discapacidad.

e) Concurrencia de actuaciones.

f) Reducción de demanda energética anual de calefacción o refrigeración.

g) En edificios de uso residencial colectivo, de dos o más viviendas, porcentaje de viviendas de uso habitual y permanente.

h) Protección patrimonial del edificio.

i) Presentación de documentación completa con la solicitud.

j) Concurrencia de subvenciones.

2. La valoración que se otorgue a cada uno de los criterios anteriores se determinará en función de los objetivos a conseguir dentro de las finalidades de este programa.

3. Cuando la convocatoria se haya realizado por el procedimiento simplificado de concurrencia competitiva, el criterio de otorgamiento será el orden de presentación de solicitudes. Si ha habido que requerir al solicitante para que subsane la solicitud presentada, se considerará que esta solicitud se encuentra en el puesto de orden correspondiente a la fecha en que se ha completado la subsanación requerida.

Artículo 53. *Cuantía de la ayuda.*

1. La cuantía de las ayudas correspondientes a este programa será como máximo la prevista en los apartados 1 y 2 del artículo 37 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. No obstante, esta cantidad se podrá reducir en la convocatoria correspondiente en función de la disponibilidad presupuestaria, el reparto territorial y los objetivos a conseguir, adecuadamente justificados.

2. Estas cuantías unitarias se incrementarán, como máximo, en un 25 por ciento cuando la subvención se otorgue a beneficiarios que sean personas mayores de edad y menores de 35 años en el momento de la solicitud y las actuaciones se realicen en municipios de población residente inferior a los 5.000 habitantes.

3. El coste de las actuaciones subvencionables constituirá la inversión subvencionable que podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados y que en ningún caso superen los costes medios de mercado de la actuación de que se trate. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

Artículo 54. *Ejecución y justificación por el beneficiario de la finalidad para la que se concedió la subvención.*

1. Los adjudicatarios justificarán el cumplimiento de la actuación subvencionada, en el plazo que se establezca en la convocatoria, teniendo en cuenta que este no podrá exceder de 3 meses desde la finalización del plazo para la realización de la actuación subvencionada.

2. La justificación del cumplimiento de la realización de la actuación subvencionada, de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención, se documentará mediante la presentación de la cuenta justificativa que incluirá el contenido detallado en el apartado siguiente.

3. En la documentación justificativa deberá incluirse:

a) Una memoria de actuación y/o declaración responsable, en su caso, acreditando el cumplimiento de la finalidad objeto de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y los resultados obtenidos.

b) Una memoria económica justificativa del coste de las actuaciones realizadas, que al menos contendrá:

1.ª Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actuación, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago. En caso de que la subvención se otorgue con arreglo a un presupuesto, se indicarán las desviaciones acaecidas.

2.ª Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior y, la documentación acreditativa del pago.

3.ª Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actuación subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

4.ª Indicación, en su caso, de los criterios de reparto de los costes generales y/o indirectos incorporados en la relación a que se hace referencia en el apartado b.1.ª).

5.ª En su caso, la carta de pago de reintegro en el supuesto de remanentes no aplicados, así como de los intereses derivados de los mismos.

c) Certificación final de obra y los certificados de puesta en marcha de las instalaciones.

d) Cualquier otra documentación recogida en la correspondiente convocatoria o acto de concesión.

4. Todos los documentos justificativos deberán corresponder al objeto, condiciones, finalidad y plazo de ejecución de la subvención e ir dirigidos a nombre del beneficiario de la misma. En caso de no depositarse los documentos originales, se presentarán copias compulsadas.

5. Cuando el pago se realice en efectivo, se justificará mediante factura o documento, en el que se acredite la identificación, firma y recibí del receptor y la fecha, firma e identificación del emisor. Estos documentos de pago, se conservarán por el beneficiario durante el plazo de cinco años, desde la fecha del mismo.

6. Cuando el beneficiario de la subvención sea otra Administración Pública, se considerará que el gasto ha sido efectivamente pagado cuando se haya procedido a reconocer su obligación con anterioridad a la finalización del periodo de justificación. A estos efectos, la justificación consistirá en la certificación emitida por la Intervención o el órgano que tenga atribuidas las facultades de control en la que se haga constar la toma de razón en contabilidad y el cumplimiento de la finalidad para la que fue concedida, a las que deberán acompañar las facturas o documentos contables de valor probatorio. También deberá acreditarse de forma documental el pago efectivo dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de justificación o, tratándose de gastos del último mes del ejercicio presupuestario, dentro del mes siguiente.

7. En caso de que el beneficiario lleve a término una ejecución de obra inferior a la prevista inicialmente, podrá realizarse el pago parcial de la subvención, en proporción a las inversiones realmente efectuadas, y siempre que la obra o instalación ejecutada lo sea por partidas de obra completas y susceptibles de uso.

8. El plazo para ejecutar las obras que se acojan a las ayudas correspondientes a este programa, será el previsto en el artículo 38 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 55. *Pagos anticipados.*

1. Se podrán realizar pagos anticipados de hasta el 100 por ciento de la ayuda concedida correspondiente a este programa en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 39 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Los beneficiarios que hayan solicitado el cobro anticipado de la ayuda, deberán depositar un aval, por el importe del anticipo solicitado, en la Caja General de Depósitos del Gobierno de Aragón.

Artículo 56. *Modificación de la resolución por la alteración de las condiciones.*

La resolución podrá ser modificada en el caso de que, durante la ejecución de la obra, se advierta que es necesario modificar el proyecto arquitectónico o memoria inicial, bien por circunstancias técnicas sobrevenidas, bien por circunstancias técnicas que hubieran sido difíciles de prever inicialmente. A tal efecto, el beneficiario de la subvención deberá presentar ante la Subdirección Provincial de Vivienda correspondiente, una solicitud de modificación de la resolución, a la que deberá adjuntar el proyecto, memoria o informe técnico que justifique la necesidad de la modificación solicitada.

Si la citada modificación implica una reducción del coste subvencionable, se reducirá el importe de la subvención en la cantidad que proceda.

En todo caso, la modificación de la resolución no podrá suponer el incremento del importe de la subvención concedida.

Artículo 57. *Compatibilidad con otras subvenciones.*

Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras de acuerdo con los apartados 4 y 5 del artículo 34 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 58. *Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.*

1. Cuando el cumplimiento por el beneficiario se aproxime de modo significativo a la consecución total del objeto de la subvención y lo justifique adecuadamente, el importe a percibir o, en su caso, la cuantía a reintegrar, se determinará, previo informe del órgano instructor, atendiendo al principio de proporcionalidad y a los siguientes criterios:

a) El grado de cumplimiento de la finalidad que determinó la concesión de la subvención.

b) El importe de la subvención efectivamente aplicado a la actuación subvencionada.

c) Cualquier otro criterio que deba ser apreciado según las circunstancias del caso concreto y la naturaleza de la subvención.

2. El incumplimiento de las condiciones impuestas relativas a la cuantía de la inversión subvencionable, o de la justificación del pago conllevarán una reducción de la subvención proporcional a la parte no justificada o incorrectamente justificada.

3. Si por circunstancias sobrevenidas no fuera posible la ejecución completa de las obras en el plazo concedido, se podrá solicitar el pago parcial de las obras efectivamente realizadas de acuerdo con lo previsto en la correspondiente convocatoria.

Artículo 59. *Publicidad.*

La Administración Pública podrá dar la publicidad que considere oportuna de cuantas instalaciones, estudios, proyectos o actividades obtengan las ayudas públicas previstas en este programa, respetando en todo caso la protección de datos y la intimidad de los beneficiarios.

CAPÍTULO VI

Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas

Artículo 60. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en:

a) Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila ya sean urbanas o rurales.

b) Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda.

c) Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

Artículo 61. *Beneficiarios y requisitos.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa los sujetos previstos en el artículo 41 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Las viviendas para las que se solicite la financiación de este programa deberán haber sido finalizadas antes de 1996, circunstancia que podrá acreditarse mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, la convocatoria podrá incluir viviendas o edificios que hayan sido finalizados con posterioridad a 1996 si existen circunstancias que lo aconsejen, que deberán ser acreditadas en la propuesta de convocatoria. Además, deberán cumplir con el resto de requisitos establecidos en el apartado 1, letras b) y c), apartado 2, letras b) y c) y apartado 3 letras b) y c) del artículo 42 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 62. *Actuaciones subvencionables.*

Se considerarán actuaciones subvencionables las recogidas en el artículo 43 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 63. *Criterios objetivos de otorgamiento.*

1. Los criterios objetivos de otorgamiento de las ayudas correspondientes a este programa se detallarán en la correspondiente convocatoria, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Clasificación del municipio según el sistema de asentamientos de Aragón de acuerdo con la Orden VTMV/410/2018, de 22 de febrero, por la que se publica la actualización de la estructura del sistema de asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2017 y otras variables socioeconómicas, o la disposición que la sustituya o actualice.

b) Antigüedad del edificio.

c) Nivel de renta del beneficiario de la subvención.

d) Circunstancias de las personas que residen de forma habitual en la vivienda relativas a la edad y discapacidad.

e) Concurrencia de actuaciones.

f) Mejoras conseguidas en la accesibilidad, la seguridad de utilización o en el estado de conservación, según el tipo de actuación.

g) Protección patrimonial del edificio.

h) Presentación de documentación completa con la solicitud.

i) Concurrencia de subvenciones.

j) En edificios de uso residencial colectivo, de dos o más viviendas, porcentaje de viviendas de uso habitual y permanente.

2. La valoración que se otorgue a cada uno de los criterios anteriores se determinará en función de los objetivos a conseguir dentro de las finalidades de este programa.

3. Cuando la convocatoria se haya realizado por el procedimiento simplificado de concurrencia competitiva, el criterio de otorgamiento será el orden de presentación de solicitudes. Si ha habido que requerir al solicitante para que subsane la solicitud presentada, se considerará que esta solicitud se encuentra en el puesto de orden correspondiente a la fecha en que se ha completado la subsanación requerida.

Artículo 64. *Cuantía de la ayuda.*

1. La cuantía de las ayudas correspondientes a este programa será como máximo la prevista en el artículo 44 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. No obstante, esta cantidad se podrá reducir en la convocatoria correspondiente en función de la disponibilidad presupuestaria, el reparto territorial y los objetivos a conseguir adecuadamente justificados.

2. Estas cuantías unitarias se incrementarán, como máximo, en un 25 por ciento cuando la subvención se otorgue a beneficiarios que sean personas mayores de edad y menores de 35 años en el momento de la solicitud y las actuaciones se realicen en municipios de población residente inferior a los 5.000 habitantes, de acuerdo con el artículo 61 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

3. El coste de las actuaciones subvencionables constituirá la inversión subvencionable que podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados y que en ningún caso superen los costes medios de mercado de la actuación de que se trate. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

Artículo 65. *Ejecución y justificación por el beneficiario de la finalidad para la que se concedió la subvención.*

1. Los adjudicatarios justificarán el cumplimiento de la actuación subvencionada, en el plazo que se establezca en la convocatoria, teniendo en cuenta que este no podrá exceder de 3 meses desde la finalización del plazo para la realización de la actuación subvencionada.

2. La justificación del cumplimiento de la realización de la actuación subvencionada, de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención, se documentará mediante la presentación de la cuenta justificativa que incluirá el contenido detallado en el apartado siguiente.

3. En la documentación justificativa deberá incluirse:

a) Una memoria de actuación y/o declaración responsable, en su caso, acreditando el cumplimiento de la finalidad objeto de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y los resultados obtenidos.

b) Una memoria económica justificativa del coste de las actuaciones realizadas, que al menos contendrá:

1.ª Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actuación, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago. En caso de que la subvención se otorgue con arreglo a un presupuesto, se indicarán las desviaciones acaecidas.

2.ª Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior y, la documentación acreditativa del pago.

3.ª Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actuación subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

4.ª Indicación, en su caso, de los criterios de reparto de los costes generales y/o indirectos incorporados en la relación a que se hace referencia en el apartado b.1.ª).

5.ª En su caso, la carta de pago de reintegro en el supuesto de remanentes no aplicados, así como de los intereses derivados de los mismos.

c) Certificación final de obra y los certificados de puesta en marcha de las instalaciones.

d) Cualquier otra documentación recogida en la correspondiente convocatoria, acto de concesión o convenio.

4. Todos los documentos justificativos deberán corresponder al objeto, condiciones, finalidad y plazo de ejecución de la subvención e ir dirigidos a nombre del beneficiario de la misma. En caso de no depositarse los documentos originales, se presentarán copias compulsadas.

5. Cuando el pago se realice en efectivo, se justificará mediante factura o documento, en el que se acredite la identificación, firma y recibí del receptor y la fecha, firma e identificación del emisor. Estos documentos de pago, se conservarán por el beneficiario durante el plazo de cinco años, desde la fecha del mismo.

6. Cuando el beneficiario de la subvención sea otra Administración Pública, se considerará que el gasto ha sido efectivamente pagado cuando se haya procedido a reconocer su obligación con anterioridad a la finalización del periodo de justificación. A estos efectos, la justificación consistirá en la certificación emitida por la Intervención o el órgano que tenga atribuidas las facultades de control en la que se haga constar la toma de razón en contabilidad y el cumplimiento de la finalidad para la que fue concedida, a las que deberán acompañar las facturas o documentos contables de valor probatorio. También deberá acreditarse de forma documental el pago efectivo dentro del mes siguiente a la finalización

del plazo de justificación o, tratándose de gastos del último mes del ejercicio presupuestario, dentro del mes siguiente.

7. El plazo para ejecutar las obras que se acojan a las ayudas correspondientes a este programa, será el previsto en el artículo 45 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 66. *Pagos anticipados.*

1. Se podrán realizar pagos anticipados de hasta el 100 por ciento de la ayuda concedida correspondiente a este programa en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 46 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Los beneficiarios que hayan solicitado el cobro anticipado de la ayuda, deberán depositar un aval, por el importe del anticipo solicitado, en la Caja General de Depósitos del Gobierno de Aragón.

Artículo 67. *Modificación de la resolución por la alteración de las condiciones.*

La resolución podrá ser modificada en el caso de que, durante la ejecución de la obra, se advierta que es necesario modificar el proyecto arquitectónico o memoria inicial, bien por circunstancias técnicas sobrevenidas, bien por circunstancias técnicas que hubieran sido difíciles de prever inicialmente. A tal efecto, el beneficiario de la subvención deberá presentar ante la Subdirección Provincial de Vivienda correspondiente, una solicitud de modificación de la resolución, a la que deberá adjuntar el proyecto, memoria o informe técnico que avale la necesidad de la modificación solicitada.

Si la citada modificación implica una reducción del coste subvencionable, se reducirá el importe de la subvención en la cantidad que proceda.

En todo caso, la modificación de la resolución no podrá suponer el incremento del importe de la subvención concedida.

Artículo 68. *Compatibilidad con otras subvenciones.*

1. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.

2. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de las ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler ni del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

3. No obstante lo anterior, los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras administraciones o instituciones, siempre que el importe de todas las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones.

Artículo 69. *Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.*

1. Cuando el cumplimiento por el beneficiario se aproxime de modo significativo a la consecución total del objeto de la subvención y lo justifique adecuadamente, el importe a percibir o, en su caso, la cuantía a reintegrar, se determinará, previo informe del órgano instructor, atendiendo al principio de proporcionalidad y a los siguientes criterios:

a) El grado de cumplimiento de la finalidad que determinó la concesión de la subvención.

b) El importe de la subvención efectivamente aplicado a la actuación subvencionada.

c) Cualquier otro criterio que deba ser apreciado según las circunstancias del caso concreto y la naturaleza de la subvención.

2. El incumplimiento de las condiciones impuestas relativas a la cuantía de la inversión subvencionable, o de la justificación del pago conllevarán una reducción de la subvención proporcional a la parte no justificada o incorrectamente justificada.

3. Si por circunstancias sobrevenidas no fuera posible la ejecución completa de las obras en el plazo concedido, se podrá solicitar el pago parcial de las obras efectivamente realizadas de acuerdo con lo previsto en la correspondiente convocatoria.

Artículo 70. *Publicidad.*

La Administración Pública podrá dar la publicidad que considere oportuna de cuantas instalaciones, estudios, proyectos o actividades obtengan las ayudas públicas previstas en este programa, respetando en todo caso la protección de datos y la intimidad de los beneficiarios.

CAPÍTULO VII

Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

Artículo 71. *Objeto.*

1. Este programa tiene por objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados.

2. Se incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades de convivencia residentes y sus características, y no en sustitución de otros u otras demolidas, con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

3. La delimitación del Área de Regeneración y Renovación Urbana o Rural se deberá aprobar por acuerdo de la Administración Local competente, conforme a lo previsto en el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Artículo 72. *Beneficiarios y requisitos del área de renovación urbana o rural.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa los sujetos previstos en el artículo 50 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa el área de regeneración y renovación urbana o rural deberá cumplir y acreditar los requisitos previstos en el artículo 48 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 73. *Actuaciones subvencionables.*

Se considerarán actuaciones subvencionables las recogidas en los apartados 1 y 2 del artículo 51 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 74. *Concurrencia competitiva y criterios objetivos de selección.*

1. Por orden del Consejero competente en materia de vivienda y rehabilitación se podrá realizar una convocatoria previa, en régimen de concurrencia competitiva, para la selección de las entidades locales en cuyo territorio se delimiten las Áreas de Renovación y Renovación Urbana o Rural que vayan a ser objeto de Acuerdo en la Comisión Bilateral del Plan de Vivienda, entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. La selección se producirá teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Calidad, objetivos y desarrollo del Programa de actuación

b) Calidad técnica y justificación de la Memoria de viabilidad.

c) Medidas complementarias propuestas en el ámbito social, económico y ambiental.

d) Compromiso de aportación de financiación por parte de la entidad local solicitante en relación con su presupuesto anual.

e) Compromisos de cofinanciación complementaria y aportaciones de otras entidades públicas o privadas.

f) Compromisos de colaboración entre varias entidades locales para promover un Área de Renovación y Regeneración discontinua con objetivos comunes.

g) Número de viviendas a rehabilitar o edificar que cuenten con compromiso aportado por sus propietarios, en relación con el número total de viviendas existente en el Área.

h) Actuaciones de urbanización y reurbanización propuestas, en función de la coherencia con el cumplimiento de objetivos del Área.

i) Protección patrimonial del ámbito y de los edificios y espacios que lo integran.

j) Circunstancias de las personas que residen en el Área, especialmente situación socioeconómica, discapacidad y edad.

k) Riesgo de despoblación y clasificación del municipio o entidad local según los criterios de la Orden VMV/410/2018, de 22 de febrero, por la que se publica la actualización de la estructura del sistema de asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2017 y otras variables socioeconómicas, y las directrices que se aprueben en materia de política demográfica y contra la despoblación.

Artículo 75. *Cuantía de la ayuda.*

1. La cuantía de las ayudas correspondientes a este programa será como máximo la prevista en el artículo 52 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. No obstante, esta cantidad se podrá reducir en la convocatoria correspondiente en función de la disponibilidad presupuestaria, el reparto territorial y los objetivos a conseguir, adecuadamente justificados.

2. Estas cuantías unitarias se incrementarán, como máximo, en un 25 por ciento cuando la subvención se otorgue a beneficiarios que sean personas mayores de edad y menores de 35 años en el momento de la solicitud y las actuaciones se realicen en municipios de población residente inferior a los 5.000 habitantes de acuerdo con el artículo 61 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

3. El coste de las actuaciones subvencionables constituirá la inversión subvencionable que podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, direcciones técnicas o facultativas, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados y que en ningún caso superen los costes medios de mercado de la actuación de que se trate. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

Artículo 76. *Gestión de las ayudas a conceder en el ámbito de las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana o Rural.*

1. Una vez suscritos los Acuerdos en la Comisión Bilateral entre el Estado y la Comunidad Autónoma, de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, las entidades locales deberán proceder a convocar un procedimiento de concurrencia competitiva, en el que actuarán como órgano instructor, y deberán seleccionar las actuaciones subvencionables de las tipologías descritas en los artículos 36, 43 y 51.1.a) del real decreto por el procedimiento de concurrencia competitiva, salvo el caso de que las actuaciones ya se hayan incluido expresamente en el Acuerdo de la Comisión Bilateral.

2. Sin perjuicio de aquellos criterios de selección que la entidad local considere oportuno incluir en función de sus objetivos, necesariamente se deberán de incluir los siguientes:

a) Antigüedad del edificio.

b) Nivel de renta del beneficiario de la subvención.

c) Circunstancias de las personas que residen de forma habitual en la vivienda, relativas a la edad y discapacidad.

d) Concurrencia de actuaciones.

e) Mejoras conseguidas en la eficiencia energética, la accesibilidad, la seguridad de utilización o en el estado de conservación, según el tipo de actuación.

f) Protección patrimonial del edificio.

g) Concurrencia de subvenciones.

h) En edificios de uso residencial colectivo, de dos o más viviendas, porcentaje de viviendas de uso habitual y permanente.

3. Una vez seleccionadas las actuaciones, la entidad local formulará la propuesta de resolución, en los términos exigidos por la normativa en materia de subvenciones, que

elevará a la Dirección General competente en materia de vivienda y rehabilitación, a quien corresponderá la resolución definitiva de la concesión de las ayudas.

4. En el caso de las actuaciones subvencionables descritas en el artículo 51.1.b) y 51.2 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, la entidad local solicitará la ayuda de acuerdo con la lo que se especifique en la Memoria Programa y en el Acuerdo de la Comisión Bilateral, aportando toda la documentación necesaria. La resolución le corresponderá a la Dirección General competente en materia de vivienda y rehabilitación.

Artículo 77. *Ejecución y justificación por el beneficiario de la finalidad para la que se concedió la subvención.*

1. Los adjudicatarios justificarán el cumplimiento de la actuación subvencionada, en el plazo que se establezca en la convocatoria o en el Acuerdo de la Comisión Bilateral en la que se conceda la ayuda, teniendo en cuenta que este no podrá exceder de 3 meses desde la finalización del plazo para la realización de la actuación subvencionada.

2. La justificación del cumplimiento de la realización de la actuación subvencionada, de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención, se documentará mediante la presentación de la cuenta justificativa que incluirá el contenido detallado en el apartado siguiente.

3. En la documentación justificativa deberá incluirse:

a) Una memoria de actuación, o declaración responsable, en su caso, acreditando el cumplimiento de la finalidad objeto de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y los resultados obtenidos.

b) Una memoria económica justificativa del coste de las actuaciones realizadas, que al menos contendrá:

1.ª Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actuación, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago. En caso de que la subvención se otorgue con arreglo a un presupuesto, se indicarán las desviaciones acaecidas.

2.ª Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior y, la documentación acreditativa del pago.

3.ª Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actuación subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

4.ª Indicación, en su caso, de los criterios de reparto de los costes generales y/o indirectos incorporados en la relación a que se hace referencia en el apartado 1.ª).

5.ª En su caso, la carta de pago de reintegro en el supuesto de remanentes no aplicados, así como de los intereses derivados de los mismos.

c) Certificación final de obra y los certificados de puesta en marcha de las instalaciones.

d) Cualquier otra documentación recogida en la correspondiente convocatoria, acto de concesión o convenio.

4. Todos los documentos justificativos deberán corresponder al objeto, condiciones, finalidad y plazo de ejecución de la subvención e ir dirigidos a nombre del beneficiario de la misma. En caso de no depositarse los documentos originales, se presentarán copias compulsadas.

5. Cuando el pago se realice en efectivo, se justificará mediante factura o documento, en el que se acredite la identificación, firma y recibí del receptor y la fecha, firma e identificación del emisor. Estos documentos de pago, se conservarán por el beneficiario durante el plazo de cinco años, desde la fecha del mismo.

6. Cuando el beneficiario de la subvención sea otra Administración Pública, se considerará que el gasto ha sido efectivamente pagado cuando se haya procedido a reconocer su obligación con anterioridad a la finalización del periodo de justificación. A estos efectos, la justificación consistirá en la certificación emitida por la Intervención o el órgano que tenga atribuidas las facultades de control en la que se haga constar la toma de razón en contabilidad y el cumplimiento de la finalidad para la que fue concedida, a las que deberán acompañar las facturas o documentos contables de valor probatorio. También deberá

acreditarse de forma documental el pago efectivo dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de justificación o, tratándose de gastos del último mes del ejercicio presupuestario, dentro del mes siguiente.

7. El plazo para ejecutar las obras que se acojan a las ayudas correspondientes a este programa, será de 5 años como máximo desde la firma del correspondiente Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

Artículo 78. *Pagos anticipados.*

1. Se podrán realizar pagos anticipados de hasta el 100 por ciento de la ayuda concedida correspondiente a este programa.

2. El beneficiario deberá aportar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida:

a) La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u otra obra nueva.

b) certificado de inicio de la obra correspondiente a dicha primera licencia o autorización municipal.

3. Los beneficiarios que hayan solicitado el cobro anticipado de la ayuda, deberán depositar un aval, por el importe del anticipo solicitado, en la Caja General de Depósitos del Gobierno de Aragón.

Artículo 79. *Modificación de la resolución por la alteración de las condiciones.*

La resolución podrá ser modificada en el caso de que, durante la ejecución de la obra, se advierta que es necesario modificar el proyecto arquitectónico o memoria inicial, bien por circunstancias técnicas sobrevenidas, bien por circunstancias técnicas que hubieran sido difíciles de prever inicialmente. A tal efecto, el beneficiario de la subvención deberá presentar ante la Subdirección Provincial de Vivienda correspondiente, una solicitud de modificación de la resolución, a la que deberá adjuntar el proyecto, memoria o informe técnico que avale la necesidad de la modificación solicitada.

Si la citada modificación implica una reducción del coste subvencionable, se reducirá el importe de la subvención en la cantidad que proceda.

En todo caso, la modificación de la resolución no podrá suponer el incremento del importe de la subvención concedida.

Artículo 80. *Compatibilidad con otras subvenciones.*

Las subvenciones de este programa serán compatibles en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 52 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 81. *Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.*

1. Cuando el cumplimiento por el beneficiario se aproxime de modo significativo a la consecución total del objeto de la subvención y lo justifique adecuadamente, el importe a percibir o, en su caso, la cuantía a reintegrar, se determinará, previo informe del órgano instructor, atendiendo al principio de proporcionalidad y a los siguientes criterios:

a) El grado de cumplimiento de la finalidad que determinó la concesión de la subvención.

b) El importe de la subvención efectivamente aplicado a la actuación subvencionada.

c) Cualquier otro criterio que deba ser apreciado según las circunstancias del caso concreto y la naturaleza de la subvención.

2. El incumplimiento de las condiciones impuestas relativas a la cuantía de la inversión subvencionable, o de la justificación del pago conllevarán una reducción de la subvención proporcional a la parte no justificada o incorrectamente justificada.

3. Si por circunstancias sobrevenidas no fuera posible la ejecución completa de las obras en el plazo concedido, se podrá solicitar el pago parcial de las obras efectivamente realizadas de acuerdo con lo previsto en la correspondiente convocatoria.

Artículo 82. *Publicidad.*

La Administración Pública podrá dar la publicidad que considere oportuna de cuantas instalaciones, estudios, proyectos o actividades obtengan las ayudas públicas previstas en este programa, respetando en todo caso la protección de datos y la intimidad de los beneficiarios.

CAPÍTULO VIII

Programa de ayuda a los jóvenes

Artículo 83. *Objeto.*

1. Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a los jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas al inquilino, o facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.

2. Este programa regula dos opciones de ayudas para los jóvenes no simultaneables entre sí:

a) Ayuda para el alquiler de vivienda habitual y permanente.

b) Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño.

A los efectos de este decreto, se entiende por municipio de pequeño tamaño el que posea una población residente inferior a los 5.000 habitantes de acuerdo con lo previsto en el artículo 55.2 del Real Decreto106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Artículo 84. *Beneficiarios y requisitos.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa contempladas en la opción 2.a) del artículo 83 de este decreto las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario.

b) Tener menos de treinta y cinco años en el momento de solicitar la ayuda.

c) Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario.

d) Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, tengan, en conjunto, unos ingresos iguales o inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral se incrementará para los colectivos y dentro de los márgenes previstos en el artículo 57.1.d) del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

e) Que la unidad de convivencia disponga de unos ingresos mínimos de 1´2 veces el IPREM en cómputo anual.

f) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales. Este límite podrá modularse de acuerdo con los parámetros establecidos en la Orden VMV/410/2018, de 22 de febrero, por la que se publica la actualización de la estructura del sistema de asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2017 y otras variables socioeconómicas, o la disposición que la sustituya o actualice.

2. No podrá concederse la ayuda prevista en el punto anterior cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

c) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

3. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa contempladas en la opción 2. b) del artículo 83 del presente decreto las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda localizada en un municipio de pequeño tamaño, incluido el supuesto de vivienda edificada o a edificar sobre un derecho de superficie cuya titularidad recaiga en un tercero, y disponer de unos ingresos anuales iguales o inferiores a tres veces el IPREM. Dicho umbral se incrementará para los colectivos y dentro de los márgenes previstos en el artículo 57.2.a) del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

b) Tener menos de treinta y cinco años en el momento de solicitar la ayuda.

c) Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente del beneficiario por un plazo mínimo de cinco años desde la fecha su adquisición, debiendo ser ocupada en el plazo máximo de tres meses desde su entrega por la entidad vendedora. El plazo de cinco años podrá ser inferior cuando sobrevengan cambios de domicilio por razones laborales o cuando se enajene la vivienda reinvirtiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecue a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario.

d) Que el precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea igual o inferior a 100.000 euros.

4. No podrá concederse la ayuda prevista en el punto anterior cuando el solicitante sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

Artículo 85. *Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

1. Los criterios objetivos de otorgamiento de la subvención serán los que se establecen para el programa de ayudas al alquiler de vivienda en el artículo 18 de este Decreto.

2. No obstante, cuando la convocatoria se haya realizado por el procedimiento simplificado de concurrencia competitiva, el criterio de otorgamiento será el orden de presentación de solicitudes. Si ha habido que requerir al solicitante para que subsane la solicitud presentada, se considerará que esta solicitud se encuentra en el puesto de orden correspondiente a la fecha en que se ha completado la subsanación requerida.

Artículo 86. *Cuantía de la ayuda.*

1. Los criterios específicos para la determinación de las cuantías se establecerán en las correspondientes convocatorias, de acuerdo con los criterios de carácter general que figuran en los apartados siguientes.

2. La cuantía de la ayuda al alquiler será de hasta el 50 por ciento de la renta mensual que deba satisfacer el beneficiario por el alquiler de su vivienda habitual.

3. La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20 por ciento del precio de adquisición de la vivienda, sin incluir los gastos y tributos inherentes a la adquisición. En el supuesto de adquisición de la propiedad

de una vivienda por más de un propietario, el importe de la ayuda que pudiera recibir un beneficiario que adquiere una parte de la misma se determinará aplicando, al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100 por ciento de la vivienda, el porcentaje de cuota adquirida.

Artículo 87. *Circunstancias que como consecuencia de la alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención pueden dar lugar a la modificación de la resolución.*

Respecto de las ayudas contempladas en el artículo 83 del presente decreto la alteración en la vigencia del contrato o en la cuantía de renta mensual que pueda suponer una disminución del importe de la subvención concedida, dará lugar a la modificación de la resolución, con la consiguiente modificación de la cuantía de la ayuda, que se ajustará a las nuevas circunstancias y la justificación documental del pago de la renta que se presente.

Artículo 88. *Justificación y pago de la subvención.*

1. En el supuesto previsto en el artículo 83.2.a) del presente decreto, para percibir el abono de la subvención, deberán presentarse los justificantes mensuales que acrediten el efectivo pago de la renta del alquiler de la vivienda.

La ayuda se abonará periódicamente, preferentemente de forma mensual, y en la parte proporcional a la cuantía justificada.

Las ayudas se percibirán por meses completos, salvo el caso en que el inicio o fin del contrato no contemple una mensualidad completa abonada por el alquiler, supuesto en que se abonará el importe proporcional que corresponda.

2. En el supuesto previsto en el artículo 83.2.b) del presente decreto, para percibir el abono de la subvención, deberá presentarse escritura pública o contrato privado de compra-venta, en el plazo de 3 meses, en las condiciones previstas en el artículo 62.2 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 89. *Compatibilidad de subvenciones.*

1. La ayuda al alquiler deberá destinarse obligatoriamente al pago de la renta de la vivienda habitual, y no se podrá compatibilizar con las percepciones del programa de Renta Básica de Emancipación ni con ninguna ayuda para el pago del alquiler que puedan conceder otras Administraciones o Entidades Públicas.

2. La ayuda a la adquisición de vivienda deberá destinarse obligatoriamente a la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño y será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto que otorgue cualquier otra institución pública o privada.

Artículo 90. *Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.*

Los criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones exigidas en la convocatoria son los siguientes:

a) Para las ayudas de este programa contempladas en la opción 2.a) del artículo 83, la acumulación de tres mensualidades sin la presentación de los justificantes de pago bancario en el plazo establecido podrá dar lugar a la pérdida del derecho a la ayuda.

b) Para las ayudas de este programa contempladas en la opción 2.b) del artículo 83, no se establecen criterios de graduación en caso de incumplimiento, por lo que en este caso se procederá a iniciar un procedimiento de reintegro de la subvención.

CAPÍTULO IX

Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

Artículo 91. *Objeto.*

1. Este programa tiene por objeto el fomento de la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser explotadas en régimen de alquiler o cesión en uso.

2. La finalidad es ayudar a la promoción de edificios y conjuntos residenciales que cuenten con instalaciones y servicios comunes adecuados que contribuyan a mejorar la calidad de vida de las personas mayores y personas con discapacidad.

Artículo 92. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas objeto de este programa.

1. Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

2. Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 93. *Gestión.*

La financiación de este programa exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de la comisión bilateral de seguimiento entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente.

Con carácter previo, la Comunidad Autónoma remitirá al Ministerio de Fomento las previsiones de las actuaciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Artículo 94. *Concurrencia competitiva y criterios objetivos de otorgamiento.*

1. Por orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrá realizar una convocatoria previa en régimen de concurrencia competitiva para la selección de los beneficiarios de acuerdo con los criterios del párrafo siguiente.

2. La selección se producirá teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Viabilidad del proyecto desde el punto de vista de la gestión social y oportunidad y adecuación al entorno.

b) Viabilidad económica de la propuesta.

c) Tipología y características de las viviendas y espacios comunes, en relación con las necesidades específicas del colectivo al que se destinen.

d) Calidad de las viviendas y de los espacios comunes en cuanto a la funcionalidad, programa, sostenibilidad y accesibilidad, por encima de los requisitos mínimos obligatorios y la relación calidad/coste de la inversión.

e) Número de viviendas y plazas residenciales obtenidas en relación con la demanda potencial o existente.

f) Coste total de la inversión en relación con el presupuesto anual de la Administración o entidad promotora beneficiaria.

g) El tipo de colectivo al que vaya destinada la promoción.

h) La renta que se cobre por el alojamiento, teniendo preferencia los de renta más baja.

i) Plazo en el que deberá destinarse al fin establecido en la resolución de otorgamiento de la subvención y en las condiciones impuestas en la misma, plazo que será como mínimo de 40 años.

Artículo 95. *Requisitos de las viviendas.*

1. Podrán obtener estas ayudas las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, en ambos supuestos, por un plazo de al menos cuarenta años.

2. Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación.

3. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de las personas mayores o, en su caso, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación.

4. Las viviendas de las promociones de nueva construcción, así como las procedentes de la rehabilitación de edificios habrán de tener una calificación energética mínima B.

Artículo 96. *Cuantía de la ayuda.*

1. Los promotores de vivienda de nueva construcción y procedente de rehabilitación podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 por ciento de la inversión de la actuación.

2. La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate, excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquier otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.

Artículo 97. *Requisitos de los arrendatarios y cesionarios.*

1. Los arrendatarios o cesionarios de las viviendas financiadas con cargo a este programa deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Deberán ser personas mayores de sesenta y cinco años o personas con discapacidad (con sus familias, en caso de menores tutelados).

b) Los ingresos de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia no pueden superar cinco veces el IPREM. Estos ingresos se acreditarán en la forma que determina el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

c) Ninguna persona de la unidad de convivencia podrá disponer, en momento de habitar la vivienda, de vivienda propia o en usufructo. A estos efectos, no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.

2. No será exigible la no disposición de vivienda referida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

a) Cuando el titular de la vivienda acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación, divorcio o cualquier otra causa ajena a su voluntad.

b) Cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o de algún miembro de la unidad de convivencia.

3. El patrimonio de la unidad de convivencia, a efectos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, habrá de ser inferior a 200.000 euros.

Artículo 98. *Renta del alquiler o precio de la cesión de uso.*

El beneficiario de estas ayudas deberá alquilar o ceder el uso de las mismas por una renta o precio proporcional a su superficie útil y, en todo caso, igual o inferior a 9,5 euros por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

El arrendador o el cedente podrá percibir, además de la renta inicial o precio inicial o revisado que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se

satisfagan por el arrendador o el cedente, así como los gastos de comunidad. El coste de los servicios deberá estar desglosado y separado de la renta o precio en el recibo de cobro de éstos. En ningún caso se podrá repercutir en el arrendatario o cesionario tributo alguno.

Artículo 99. *Justificación de la subvención.*

1. Los beneficiarios justificarán el cumplimiento de la actuación subvencionada, en el plazo que se establezca en la convocatoria, teniendo en cuenta que este no podrá exceder de 3 meses desde la finalización del plazo para la realización de la actuación subvencionada.

2. La justificación del cumplimiento de la realización de la actuación subvencionada, de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención, se documentará mediante la presentación de la cuenta justificativa que incluirá el contenido detallado en el apartado siguiente.

3. En la documentación justificativa deberá incluirse:

a) Proyecto de ejecución de las obras, salvo que se hubiera presentado con anterioridad, en cuyo caso, se deberán presentar las modificaciones que se hayan realizado en el proyecto inicial. En caso de que el proyecto no resultase legalmente necesario, se presentará, una memoria de actuación que acredite el cumplimiento de la finalidad objeto de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y los resultados obtenidos.

b) Licencia municipal de obras.

c) Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actuación subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

d) Certificación final de obra, licencia de primera ocupación y los certificados de puesta en marcha de las instalaciones.

e) Indicación del número de viviendas, garajes y locales con identificación de su superficie útil, especificando, en su caso, las vinculaciones registrales entre ellos.

f) En el caso de una promoción nueva, certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de las cargas o gravámenes, salvo que se hubiera presentado con anterioridad. En el caso de que el solicitante no sea el propietario de los terrenos acompañará, además, la promesa de venta otorgada a su favor o el título que le faculte para construir sobre los mismos, salvo que ya se haya presentado en un momento anterior.

g) Documentación que acredite, en su caso, el origen privado, dotacional o público del suelo.

h) Certificación de eficiencia energética del proyecto, salvo que ya se hubiera presentado, y del edificio terminado.

i) Oferta de venta a la Administración para el ejercicio de su derecho de opción de compra, si se trata de vivienda protegida.

j) Boletines de las instalaciones del edificio diligenciados por el servicio provincial, organismo de control acreditado o Ministerio correspondiente según el caso.

k) Fotografía del edificio terminado.

l) Cualquier otra documentación recogida en la correspondiente convocatoria o acto de concesión, que tenga como finalidad comprobar que se cumplen los requisitos para el pago de la subvención.

4. En el caso de que se trate de viviendas protegidas, además, deberán cumplir con lo previsto en la 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 y aportar la documentación exigida en la misma.

Artículo 100. *Pago de la ayuda.*

1. El abono de la subvención se realizará de acuerdo con el artículo 71 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Se podrán conceder anticipos por un importe no superior al 40 por ciento de la subvención concedida.

3. Los beneficiarios que hayan solicitado el cobro anticipado de la ayuda, deberán depositar un aval, por el importe del anticipo solicitado, en la Caja General de Depósitos del Gobierno de Aragón.

Artículo 101. *Modificación de la resolución por la alteración de las condiciones.*

1. La resolución podrá ser modificada en el caso de que, durante la ejecución de la obra, se advierta que es necesario modificar el proyecto arquitectónico o memoria inicial, bien por circunstancias técnicas sobrevenidas, bien por circunstancias técnicas que hubieran sido difíciles de prever inicialmente. A tal efecto, el beneficiario de la subvención deberá presentar ante la Subdirección Provincial de Vivienda correspondiente, una solicitud de modificación de la resolución, a la que deberá adjuntar el proyecto, memoria o informe técnico que justifique la necesidad de la modificación solicitada.

Si la citada modificación implica una reducción del coste subvencionable, se reducirá el importe de la subvención en la cantidad que proceda.

En todo caso, la modificación de la resolución no podrá suponer el incremento del importe de la subvención concedida.

2. En el caso de que la Administración advierta diferencias entre la superficie útil proyectada y la realmente ejecutada, se modificará la resolución para adaptarla a la realidad.

Artículo 102. *Compatibilidad de subvenciones.*

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones para el mismo objeto.

Artículo 103. *Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.*

Dada la naturaleza de la ayuda, no se establecen criterios de graduación ni la posibilidad de prorrateo en caso de incumplimiento, por lo que en este caso se procederá a iniciar un procedimiento de reintegro de la subvención.

Artículo 104. *Periodo de vinculación de las viviendas al fin para el que se concede la subvención.*

Las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios objeto de la subvención deberán cederse en uso o destinarse al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de cuarenta años.

El destino por un plazo de al menos cuarenta años al arrendamiento o la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Artículo 105. *Publicidad.*

El beneficiario de la subvención deberá indicar que esta actividad ha sido financiada con cargo al Plan aragonés de vivienda 2018-2021.

Disposición adicional segunda. *Calificación de vivienda protegida de Aragón.*

Las calificaciones de vivienda protegida de Aragón se sujetarán, en cuanto a procedimiento y tipología, a lo dispuesto a tal efecto en el Decreto 60/2009, de 14 de 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 y a la 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 adicional segunda. *Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.*

El programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, creado por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, y desarrollado por la Orden TMA/336/2020, de 9

de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, queda incorporado al Plan aragonés de vivienda 2018-2021 como programa 10.

Por tanto, serán de aplicación directa en Aragón las citadas normas estatales que aprueban y regulan este programa.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. A la entrada en vigor de este Decreto, quedarán derogadas las siguientes normas:

a) El Decreto 102/2014, de 24 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan las bases para la concesión de subvenciones destinadas a financiar actuaciones de urbanización de suelo con destino a viviendas protegidas, la promoción de alojamientos colectivos protegidos y la rehabilitación de viviendas en el medio rural.

b) El Decreto 60/2009, de 14 de 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, excepto todo aquello que constituya el régimen jurídico de la vivienda protegida y resulte de aplicación de acuerdo con la Disposición adicional única prevista en el presente Decreto, así como la Disposición final primera del citado Decreto, que se mantienen vigentes.

2. Asimismo quedarán derogadas todas aquellas normas de planes anteriores cuya aplicación resulte incompatible con las previstas en el presente Decreto.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

ANEXO

RENTAS DE ALQUILER O PRECIOS MÁXIMOS DE USO PARA EL PROGRAMA 4 EN LA MODALIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS (artículo 41 de este Decreto)

Estos precios se fijan por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda, y a ellos se podrá sumar, en su caso, un 60 por ciento de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

La distribución de los municipios se basa en la calificación de municipios que se contempla en el Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón.

§ 16

Ley 9/2016, de 3 de noviembre, de reducción de la pobreza energética de Aragón

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 218, de 11 de noviembre de 2016
«BOE» núm. 296, de 8 de diciembre de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2016-11670

En nombre del Rey y como Presidente de la Comunidad Autónoma de Aragón, promulgo la presente Ley, aprobada por las Cortes de Aragón, y ordeno se publique en el «Boletín Oficial de Aragón» y en el «Boletín Oficial del Estado», todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Estatuto de Autonomía de Aragón.

PREÁMBULO

La Directiva 2009/72/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad, y por la que se deroga la Directiva 2003/54/CE, así como la Directiva 2009/73/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural, y por la que se deroga la Directiva 2003/55/CE, contienen el mandato de garantizar el suministro de energía necesario para los clientes vulnerables estableciendo la prohibición de desconexión de dichos clientes en períodos críticos, considerando, por otra parte, que podría aplicarse un enfoque integrado, por ejemplo, en el marco de la política social, de modo que las medidas para hacer frente a la pobreza energética puedan incluir políticas sociales o mejoras de la eficiencia energética para la vivienda.

Asimismo, la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, por la que se modifican las Directivas 2009/125/CE y 2010/30/UE, y por la que se derogan las Directivas 2004/8/CE y 2006/32/CE, establece que debe asegurarse que los consumidores vulnerables de energía eléctrica tengan acceso a los beneficios que supone una mayor eficiencia energética.

Por su parte, el artículo 45 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, que regula los consumidores vulnerables y el bono social, no define las características sociales, de consumo y poder adquisitivo para ser considerado un consumidor vulnerable, sino que remite a la normativa de desarrollo y aclara que, en todo caso, se circunscribirá a personas físicas en su vivienda habitual.

La disposición transitoria décima, en espera de que se desarrolle reglamentariamente el citado precepto, concede el derecho a beneficiarse de la tarifa del bono social a consumidores con una potencia contratada inferior a 3 kW, a consumidores de 60 años o más que sean pensionistas por jubilación, incapacidad permanente o viudedad que perciban las cuantías mínimas, a consumidores que sean familia numerosa y a los consumidores que tengan a todos los miembros de la unidad familiar en situación de desempleo.

A pesar de estas medidas, la pobreza energética no ha hecho sino aumentar en los últimos años. A la crisis económica, que ha reducido el poder adquisitivo de muchas familias, se une la subida de precios de los suministros energéticos, que ha agravado la situación. Medidas como el bono social eléctrico u otras, como los bonos sociales de entidades suministradoras de agua, no han tenido el efecto esperado a la hora de garantizar estos suministros básicos para la ciudadanía y se han mostrado ineficaces.

Tal ineficacia se produce por una definición errónea de los destinatarios de las ayudas. El bono social eléctrico, puesto en marcha en 2009, es una tarifa con un descuento fijado por el Gobierno de España sobre el Precio Voluntario para el Pequeño Consumidor (PVPC), la nueva denominación de la Tarifa de Último Recurso (TUR), que pretende proteger a un grupo de consumidores considerados vulnerables. Dos son los problemas que tiene esta medida: el primero es que la distribución se realiza sin tener como elemento clave la renta de las familias. Y el segundo, que se solicita exclusivamente a través de internet. El hecho de que se aplique el bono social sin solicitud de renta hace que el 80 % de las solicitudes se hagan bajo el criterio de tener menos de 3 kW contratados y que un porcentaje muy alto de estas sean viviendas de segunda residencia, en las que son más habituales este tipo de contratos. En definitiva, se destinan recursos a las segundas residencias de hogares no vulnerables en lugar de destinarlos a las viviendas habituales de familias vulnerables.

El hecho de que la solicitud solo se pueda hacer por medios telemáticos hace que para los hogares vulnerables se añada una dificultad, puesto que es frecuente que las familias con dificultades económicas dejen de contratar esta conexión. Dicha situación resulta especialmente palpable si se consideran las familias numerosas solicitantes del bono social, dado que no todas ellas están en una situación de vulnerabilidad clara que justifique la prioridad en la percepción de estas ayudas. El cambio en la forma de solicitud y la intervención de los Servicios Sociales competentes son fundamentales para hacer eficientes estas medidas.

El resultado es que entre el año 2011 y 2014, de acuerdo a los datos de la Comisión Nacional del Mercado y la Competencia, han disminuido de 63.457 a 61.477 los beneficiarios en Aragón de este tipo de tarifa social. Se trata de un descenso del 3,22 % en el periodo en que la crisis económica en las familias ha sido más dura, por ejemplo con un notable aumento de hogares con todos sus miembros en paro. A ello debe añadirse que en estos años ha aumentado el gasto de municipios, comarcas y organismos privados, como Cáritas, a ayudas de urgencia, entre ellas, las que palían situaciones de pobreza energética. En este concepto de ayudas de urgencia, se ha calculado un desembolso de 646.024 euros en 2013 y un gasto estimado de 1.219.285 euros en 2014, lo que supone una exigencia añadida para unas cuentas locales ya constreñidas.

Tabla 1. Evolución del número de consumidores con una potencia contratada inferior a 3 kW, distinguidos por tipo de consumidor. Años 2009 a 2014

Años	Consumidores con P < 3 kW	Desempleados	Familias numerosas	Pensionistas	Total
2009	2.646.928	15.032	64.832	277.815	3.004.607
2010	2.402.511	23.776	100.581	317.205	2.844.073
2011	2.169.869	31.067	118.611	307.893	2.627.440
2012	2.067.585	33.736	129.466	283.110	2.513.896
2013	1.986.822	48.881	150.872	283.790	2.470.365
2014	1.961.179	54.824	162.174	289.113	2.467.290
% 2014/2009	–25,91 %	264,72 %	150,14 %	4,07 %	–17,88 %

Fuente: Comisión Nacional del Mercado y la Competencia.

Según el estudio «Alcance de la pobreza energética en la Comunidad Autónoma de Aragón» de 2014, promovido por el Gobierno, de un tiempo a esta parte han aumentado de forma exponencial los hogares incapaces de pagar un cantidad de servicios de la energía suficiente para satisfacer sus necesidades domésticas, que durante el año 2014 sería de unos 1.300 hogares, y los que se ven obligados a destinar una parte excesiva de sus

ingresos a pagar la factura energética de la vivienda. Este dato situaría aproximadamente 6.000 hogares aragoneses en situación de vulnerabilidad energética.

El bono social para el gas tiene una formulación más reciente, a través de la reformulación de la Ley de Hidrocarburos. Más allá de los supuestos de acceso a dicho bono, lo verdaderamente relevante es que se asocie el desarrollo del bono a la promoción del fracking. Los supuestos de acceso aún no han sido desarrollados.

A la escasa eficiencia de las medidas para enfrentar el problema de la pobreza energética se unen los altos costes que los ciudadanos deben de afrontar una vez que, después de un corte del suministro, han de volver a activar el mismo. El conjunto de medidas puestas en marcha hasta este momento han obviado la relación existente entre pobreza energética y renta, que constituye la base sobre la que se fundamenta la presente ley.

Esta situación exige una inmediata respuesta de los poderes públicos para hacer efectivos los derechos proclamados por la Constitución Española a una vivienda digna y adecuada, con acceso a los suministros básicos para satisfacer las necesidades vitales que la dignidad de la persona requiere, así como para asegurar la protección social, económica y jurídica de la familia y mantener un régimen público de Seguridad Social para todos los ciudadanos que garantice la asistencia y prestaciones sociales suficientes ante situaciones de necesidad. Sin que, a tal efecto, pueda olvidarse que el Estatuto de Autonomía de Aragón enumera en su artículo 12 entre los derechos de las personas el de vivir con dignidad, así como el derecho a las prestaciones sociales destinadas a su bienestar, reconociendo asimismo en su artículo 16 que todas las personas tienen derecho a acceder en condiciones de igualdad a unos servicios públicos de calidad. En coherencia con la cláusula de transformación social que contiene el artículo 9.2 de la Constitución Española, también los artículos 20 y 23 del Estatuto de Autonomía de Aragón incluyen un mandato expreso a los poderes públicos de Aragón en materia de bienestar y cohesión social, orientado a la eliminación de las causas y efectos de las diversas formas de marginación o exclusión social.

Del mismo modo, sin perjuicio de las competencias que el Estatuto de Autonomía de Aragón atribuye a la Comunidad Autónoma en materia de vivienda (artículo 71.10.ª); consumo (artículo 71.26.ª); acción social (artículo 71.34.ª); aguas (artículo 72); energía, calidad del suministro y eficiencia energética (artículo 75.4.ª), y actividad de fomento (artículo 79.1), debe tenerse en cuenta la posibilidad que la Sentencia del Tribunal Constitucional 62/2016, de 17 de marzo, reconoce al legislador autonómico de desarrollar medidas asistenciales consistentes en prestaciones económicas tendentes a evitar la interrupción del suministro de electricidad y gas a las personas vulnerables.

En ejercicio de las indicadas competencias y para garantizar el suministro energético a los ciudadanos y adoptar medidas de ahorro a largo plazo, se definen unas situaciones de vulnerabilidad y especial vulnerabilidad que combinan la consideración del nivel de renta de las personas o unidades de convivencia con otras circunstancias sociofamiliares que justifican una mayor protección. Estas categorías ofrecen a los servicios sociales competentes para la valoración unas condiciones objetivas, junto a la propia imposibilidad de hacer frente a las facturas energéticas, para valorar el acceso a la ayuda y la cuantía, que se define en distintos tramos de cobertura según la consideración de la situación como vulnerable o especialmente vulnerable.

En cuanto al procedimiento a seguir, se establecen dos vías de acceso a la ayuda, tanto a instancia de los usuarios afectados como a iniciativa de los propios servicios sociales competentes. En este sentido, es importante la incorporación de las empresas suministradoras a la prevención de la pobreza energética, al establecer obligaciones de información al consumidor sobre la existencia de estas ayudas, así como deberes de abstención durante su tramitación que aseguren la efectividad de las ayudas.

A todo ello hay que unir la previsión de un conjunto de intervenciones de microeficiencia destinadas a generar ahorro en el consumo energético y, asimismo, a dinamizar sectores de producción que permiten una reconversión del modelo productivo hacia sectores de innovación que tienen el cuidado del medio ambiente como eje.

Con el objetivo de que las personas que se encuentran en situación de pobreza y vulnerabilidad energética puedan tener acceso a formación y a un puesto de trabajo posterior, son precisos planes de cursos de formación y empleo específicos. Para enfrentar

el problema de la pobreza energética hacen falta líneas de acción desde los diferentes departamentos existentes a nivel laboral, social, sanitario y educativo que solucionen el problema no solo a corto plazo, sino también en el medio y largo plazo.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Constituye el objeto de la presente ley la adopción de medidas para paliar y reducir la pobreza energética en los hogares en situación de vulnerabilidad de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 2. *Definiciones.*

1. A efectos de la presente ley, se entenderá por pobreza energética aquella situación de dificultad en la que se encuentra una persona o unidad de convivencia en la Comunidad Autónoma de Aragón para hacer frente al pago del consumo energético con el que satisfacer sus necesidades domésticas básicas, lo que conlleva una falta de acceso normalizado a los servicios básicos de electricidad, gas y agua. Reglamentariamente, se determinarán el mínimo de servicios energéticos garantizados a los efectos de esta ley.
2. Se entenderá por medidas para paliar y reducir la pobreza energética todas las actuaciones encaminadas a disminuir sus efectos inmediatos, así como el número de personas que la padecen.
3. Se entenderá por hogar en situación de vulnerabilidad la vivienda habitual de una persona o unidad familiar en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad.

Artículo 3. *Definición de situación de vulnerabilidad y de especial vulnerabilidad.*

1. Tienen la consideración de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad aquellas que se encuentren en situación de riesgo de exclusión social, que sufran o que tengan algún miembro que sufra violencia de género o violencia familiar, que sean o que tengan algún miembro que sea víctima de terrorismo, y aquellas que así se califiquen en virtud de las especiales circunstancias socioeconómicas que les afecten.

a) Se entenderá por persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad aquella cuyos ingresos totales sean superiores a una vez el IPREM e iguales o inferiores a dos veces el IPREM, en cómputo anual.
b) También se entenderá, entre otros supuestos, por persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad aquella cuyos ingresos totales sean superiores a dos veces el IPREM e iguales o inferiores a 2,5 veces el IPREM, en cómputo anual, que se encuentren, además, bien individualmente o en el seno de la unidad de convivencia, en alguna de las situaciones que se relacionan a continuación:

1.ª La unidad de convivencia con, al menos, un menor a cargo.
2.ª La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
3.ª Persona que sufra violencia de género o unidad de convivencia en la que exista violencia de género.
4.ª Personas afectadas por procesos de ejecución hipotecaria o desahucio por falta de pago de renta.
5.ª Víctimas de terrorismo.
6.ª Persona que tenga o unidad de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad igual o superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.
7.ª Persona que sea o unidad de convivencia que tenga un deudor hipotecario, que se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
8.ª Persona que sea o unidad de convivencia que tenga una persona deudora hipotecaria mayor de 60 años.

9.ª Afectados por situaciones catastróficas.

2. En situación de especial vulnerabilidad se encuentran las personas o unidades de convivencia cuyos miembros padecen una situación de vulnerabilidad agravada por sufrir una situación económica severa, o en la que se produce la concurrencia de factores como la edad, número de personas que integran la unidad de convivencia, discapacidad, dependencia, enfermedad, exclusión social, víctimas de violencia de género o circunstancias que afecten a los derechos humanos, económicas, situaciones de desempleo, así como otras de naturaleza análoga que provoquen en la persona o unidad de convivencia una situación de especial riesgo de sufrir una grave desestructuración personal, económica, social o afectiva.

a) Se entiende que se encuentran en una situación de especial vulnerabilidad las personas o unidades de convivencia cuyos ingresos totales sean iguales o inferiores a una vez el IPREM, en cómputo anual.

b) También se considerará en situación de especial vulnerabilidad a las personas o unidades de convivencia cuyos ingresos totales sean superiores a una vez el IPREM e iguales o inferiores a 1,5 veces el IPREM, en cómputo anual, que se encuentren, además, en alguna de las situaciones relacionadas en la letra b del apartado anterior.

3. Además de los supuestos contemplados en los apartados anteriores, se entiende que se encuentran en una situación de vulnerabilidad y especial vulnerabilidad aquellos casos de emergencia social que determinen los servicios sociales, de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores.

4. La situación de vulnerabilidad y de especial vulnerabilidad se acreditará, a solicitud de la persona o unidad de convivencia interesada, mediante informe de la Administración competente en materia de servicios sociales en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Ambas situaciones se mantendrán vigentes mientras permanezcan las circunstancias que dieron lugar a su reconocimiento, sin perjuicio de su revisión periódica.

CAPÍTULO II

Medidas para paliar y reducir los efectos de la pobreza energética

Artículo 4. *Ayuda en el pago de la factura del consumo energético.*

1. El derecho de acceso a los suministros básicos energéticos se garantizará mediante la concesión de las ayudas que por su naturaleza correspondan en el marco de las prestaciones económicas del sistema público de servicios sociales, además de las ayudas de urgencia destinadas a resolver necesidades básicas de subsistencia.

2. La situación de vulnerabilidad o de especial vulnerabilidad de una persona o unidad de convivencia conllevará el acceso a las ayudas de urgencia para el pago de los consumos energéticos que no puedan ser afrontados por su situación económica.

El pago de los consumos energéticos con cargo a esta ayuda se realizará previa acreditación de la necesidad por la persona o unidad de convivencia interesada y en las condiciones y cuantía que informen los servicios sociales correspondientes. Estas ayudas formarán parte del régimen de las ayudas de urgencia y tendrán naturaleza esencial.

3. Las personas o unidades de convivencia en situación de especial vulnerabilidad que cumplan las condiciones de acceso al derecho recibirán un pago de hasta el 100 % de la factura energética que no puedan afrontar, en los términos de la valoración social y con la finalidad de evitar el corte de suministro.

4. Las personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad que cumplan las condiciones de acceso al derecho recibirán hasta el 50 % de la factura energética que no puedan afrontar, en los términos de la valoración social y con la finalidad de evitar el corte de suministro. Se podrá incrementar hasta el 75 % tomando en consideración los miembros de la unidad de convivencia.

5. En los dos casos anteriores se analizará, asimismo, la factura energética de los hogares para considerar si existen medidas disponibles de eficiencia energética que se

puedan llevar a cabo de manera simultánea a la ayuda en la factura para evitar el corte del suministro.

6. Las ayudas en el pago de la factura del consumo energético se concederán tanto para evitar el corte del suministro como para restaurarlo en el supuesto de haber sido interrumpido, de manera que el importe de la ayuda podrá incluir el coste para el beneficiario de la reanudación del suministro.

7. El pago de los consumos energéticos con cargo a esta ayuda no podrá incluir los costes derivados de la interrupción del suministro ejecutado por el suministrador sin cumplimentar los procedimientos de información previstos en esta ley.

No obstante, el incumplimiento de los deberes de información que para asegurar la efectividad de las ayudas establece la presente ley en ningún caso deberá impedir la reanudación del suministro a la persona o unidad de convivencia beneficiarios de la ayuda, por lo que excepcionalmente podrán sufragarse los anteriores costes.

Artículo 5. *Procedimiento para evitar la suspensión del suministro o proceder a su restablecimiento.*

1. Cuando los profesionales de los Centros de Servicios Sociales detecten el caso de una persona o unidad de convivencia en que se haya procedido o pueda procederse a la suspensión del suministro correspondiente a su vivienda habitual como consecuencia del impago de la factura, realizarán una valoración técnica para verificar si cumplen los requisitos para ser beneficiario de las ayudas previstas en el artículo anterior. En este supuesto, se pondrá en conocimiento del suministrador a los efectos de posibilitar la continuidad o restablecimiento del servicio.

2. En el caso de que una empresa comercializadora de energía haya procedido o quiera proceder al corte del suministro en la vivienda habitual de una persona o unidad de convivencia por razones de impago, el usuario comunicará dicha circunstancia a los Servicios Sociales competentes.

3. Con el objetivo de asegurar la eficacia de las medidas de protección social establecidas en esta ley, existiendo acreditación de persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad o de especial vulnerabilidad o encontrándose la misma en tramitación, la empresa suministradora no procederá a la suspensión del suministro mientras se gestiona la concesión de la prestación económica que corresponda destinada al pago de la factura del consumo energético.

Artículo 6. *Cooperación con las empresas suministradoras.*

1. Las administraciones públicas establecerán los acuerdos o convenios necesarios con los suministradores de agua potable, de gas y de electricidad para el desarrollo de estas medidas para evitar la pobreza energética y apoyar a las familias en situación de vulnerabilidad energética.

2. Para evitar la interrupción del suministro por falta de recursos económicos de las personas o unidades de convivencia en situación de riesgo de emergencia social, se fomentará la concesión de ayudas o la aplicación de descuentos en el coste de los consumos mínimos.

3. El suministrador de los servicios básicos de agua potable, gas y de electricidad informará a los usuarios, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de las previsiones relativas a la pobreza energética establecidas en esta ley.

Artículo 7. *Incompatibilidades.*

1. La prestación establecida en esta ley es incompatible con otras ayudas destinadas a paliar las situaciones de pobreza energética.

2. Se exceptúan de esta incompatibilidad las situaciones en las que las cuantías percibidas por estas ayudas sean inferiores a las establecidas en esta ley, en cuyo caso podrán completarse hasta el límite de las cuantías que como máximo cabe recibir conforme a esta ley, y durante los periodos del año en los que en un hogar en situación de vulnerabilidad no se esté recibiendo ningún pago en virtud de esta condición.

3. En cualquier caso, el beneficiario de la prestación establecida en esta ley deberá hacer constar que es beneficiario de otra ayuda o que ha iniciado un trámite similar ante otra Administración Pública.

Artículo 8. *Plan de medidas de eficiencia energética.*

1. El Gobierno de Aragón elaborará un Plan de medidas de eficiencia energética en el que se priorizarán las actuaciones en hogares en situación de vulnerabilidad energética.

2. Estas medidas estarán destinadas a promover el cambio en los hábitos de consumo y, especialmente, el ahorro energético que permitirá reducir el consumo y, por lo tanto, el coste de la factura de electricidad, agua y gas en los hogares en situación de vulnerabilidad.

El Plan se instrumentará de manera que facilite a estos hogares la realización de auditorías energéticas y la posterior implementación de las medidas propuestas más rentables.

3. El Plan incluirá también acciones dirigidas a estudiar las posibilidades de reducir la potencia contratada de los hogares y se estudiará si concurre alguno de los presupuestos habilitantes para solicitar el bono social, en caso de que el consumidor vulnerable no se estuviera beneficiando de dicha tarifa reducida.

4. Este Plan tendrá una duración de tres años y para su elaboración se creará un Comité de seguimiento, que trabajará con las entidades locales y sus servicios sociales, así como con los agentes sociales involucrados en la protección de los derechos de los consumidores y las empresas de suministro energético a la hora de definir su alcance, diseñar sus objetivos y establecer una serie de indicadores que permitan evaluar los resultados de su implementación y arrojar datos sobre la reducción de la pobreza energética en la Comunidad Autónoma de Aragón.

5. Los hogares en situación de vulnerabilidad en esta materia tendrán prioridad en el acceso a las medidas de microeficiencia energética, con una financiación pública de sus intervenciones que supondrá entre el 25 % y el 100 % de su coste en función de la situación de vulnerabilidad.

Como acción previa y necesaria a la elaboración de este Plan, se realizará un proyecto piloto que permita profundizar en el conocimiento de las diferentes tipologías de las viviendas en cuanto a las características de sus cerramientos y de los equipos consumidores de energía, así como de los propios hábitos de consumo de las familias.

CAPÍTULO III

Financiación de las medidas previstas en la ley

Artículo 9. *Financiación de la ayuda en el pago de la factura del consumo energético.*

1. La financiación de las prestaciones económicas dispuestas en esta ley dependerá de los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Las cuantías recaudadas por el cobro de las sanciones derivadas de esta ley podrán incorporarse a estas prestaciones económicas.

2. El Gobierno de Aragón impulsará ante el Gobierno de España aquellas modificaciones legislativas que permitan obtener tarifas más accesibles a las personas y hogares en situación de pobreza energética y vulnerabilidad energética.

Artículo 10. *Financiación de los planes de medidas de microeficiencia energética.*

La financiación de las medidas de microeficiencia energética se podrá realizar mediante financiación autonómica, mediante fondos procedentes de la Administración General del Estado, como el Fondo Nacional de Eficiencia Energética, y a través de fondos europeos por la implementación de los Programas Operativos de los Fondos EIE correspondientes al periodo de financiación 2014- 2020, enmarcados en el Acuerdo de Asociación firmado entre España y la Comisión Europea para el mencionado periodo.

CAPÍTULO IV

Procedimientos de tramitación y colaboración con las Administraciones locales

Artículo 11. *Tramitación ante las entidades locales.*

Las entidades locales pondrán a disposición de los ciudadanos los medios necesarios para que estos puedan solicitar las ayudas, así como otras medidas dispuestas en esta ley de manera presencial, sin perjuicio de que se puedan habilitar los medios para solicitarla telemáticamente.

Artículo 12. *Colaboración entre la Comunidad Autónoma y las entidades locales.*

La Comunidad Autónoma de Aragón y las administraciones locales establecerán los canales de colaboración y comunicación oportunos para la tramitación de las solicitudes y demás obligaciones establecidas en esta ley. A tal efecto, la Comunidad Autónoma de Aragón establecerá con las entidades locales competentes los convenios de colaboración pertinentes para que estas puedan afrontar sus costes.

CAPÍTULO V

Régimen sancionador

Artículo 13. *Inspección, control y potestad sancionadora.*

La función de inspección, control y potestad sancionadora corresponde al departamento competente en materia de servicios sociales de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/2009, de 30 de junio, de Servicios Sociales de Aragón.

Artículo 14. *Infracciones y sanciones.*

1. Constituyen infracciones leves:

a) El incumplimiento de la obligación de los beneficiarios de comunicar la percepción de otras ayudas para evitar o paliar el problema de la pobreza energética o de otras informaciones que les pudieran ser requeridas por los trabajadores sociales competentes para valorar la existencia del derecho a las ayudas reguladas en esta ley.

b) El incumplimiento por los suministradores de los deberes de información que para asegurar la efectividad de las ayudas establece el artículo 6.3.

2. Constituyen infracciones graves:

a) La reiteración de las conductas tipificadas como infracciones leves.

b) El incumplimiento por los suministradores de los deberes que para asegurar la efectividad de las ayudas establece el artículo 5.3.

3. Constituirá infracción muy grave la reiteración de las conductas tipificadas como infracción grave en el apartado anterior.

4. Se establecen las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves serán sancionadas con la suspensión del derecho de acceso a las ayudas previstas en esta ley por un tiempo no superior a 3 meses o con multa equivalente al resultado de multiplicar hasta 25 la cantidad adeudada.

b) Las infracciones graves serán sancionadas con multa equivalente al resultado de multiplicar hasta 50 la cantidad adeudada.

c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multa equivalente al resultado de multiplicar hasta 100 la cantidad adeudada.

Disposición adicional única. *Evaluación de las medidas sobre pobreza energética.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, en el plazo de seis meses desde la aprobación de esta ley, presentará un estudio de evaluación de las medidas aplicadas en materia de pobreza energética. En él se contendrá una memoria descriptiva de los

procedimientos activados en el marco de los convenios firmados con los diferentes suministradores, para evitar la suspensión del suministro, el análisis de las necesidades básicas energéticas a los efectos de considerar el mínimo vital garantizado y recomendaciones de actuación.

2. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Aragón y las entidades locales de Aragón, con la participación de la Federación Aragonesa de Municipios Comarcas y Provincias, actuarán bajo el principio de colaboración en el estudio, análisis e implantación de medidas para evitar y superar la pobreza energética.

3. En el seno del Consejo Interadministrativo de Servicios Sociales, se incluirá el análisis de la pobreza energética y las líneas de acción a desarrollar en el conjunto de las políticas sociales.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

El Gobierno de Aragón aprobará el reglamento de desarrollo de esta ley en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la misma, sin perjuicio de la inmediata implementación de las prestaciones para paliar las situaciones de vulnerabilidad en materia de pobreza energética.

Disposición final segunda. *Plazo para la aprobación del Plan de medidas de eficiencia energética.*

El Plan de medidas de eficiencia energética deberá estar aprobado en el plazo máximo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta ley.

Disposición final tercera. *Publicación y entrada en vigor.*

La presente Ley se publicará en el «Boletín Oficial de Aragón» y entrará en vigor el día siguiente al de su publicación.

§ 17

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

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 237, de 12 de diciembre de 2016
«BOE» núm. 14, de 17 de enero de 2017
Última modificación: 27 de mayo de 2022
Referencia: BOE-A-2017-490

En nombre del Rey y como Presidente de la Comunidad Autónoma de Aragón, promulgo la presente Ley, aprobada por las Cortes de Aragón, y ordeno se publique en el «Boletín Oficial de Aragón» y en el «Boletín Oficial del Estado», todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Estatuto de Autonomía de Aragón.

PREÁMBULO

I

La delicada situación de emergencia social que atraviesa una parte importante de la sociedad aragonesa ha derivado en la consecuente disminución de los ingresos de las familias, impidiendo la satisfacción de las necesidades de vivienda o generando dificultades para afrontar otros gastos necesarios, lo que ha conducido a estas personas a una situación de precariedad e imposibilidad de vivir con dignidad y una mínima calidad de vida.

La situación laboral de Aragón refleja un panorama desolador. A pesar de que la tasa del 14,97% de paro de nuestra Comunidad es sensiblemente inferior a la estatal, resulta insostenible que, de conformidad con los datos del segundo trimestre de 2015 del Instituto Aragonés de Estadística, casi 32.000 hogares tengan a todos sus miembros en paro o inactivos. De ellos, 13.420 corresponden a familias sin ningún tipo de ingreso. Más allá de este panorama general, nuestra denominada «dualidad del mercado de trabajo» resulta especialmente dura para los sectores más vulnerables (población inmigrante, mujeres, jóvenes...). De este modo, la tasa de paro de la población extranjera es superior a la española (29,6 % frente a 28,9 %), y otro tanto ocurre con la femenina (28,6 % frente a 34,11 %). Dicha situación conduce a las peores manifestaciones de la crisis, como la emigración o, sobre todo, la exclusión social.

Así, la tasa de riesgo de pobreza o exclusión social en Aragón se sitúa en el 20,7%, lo que se encuentra lejos del 29,2% de España. Sin embargo, el aumento entre 2009 y 2014 fue del 64,3% (el estatal, del 18,2%), de modo que la exclusión en Aragón avanza muchísimo más rápido, sin que existan los medios suficientes para atajar esta situación.

Por su parte, el gasto de las familias en salud en Aragón subió un 41,4% entre 2006 y 2013 –frente a un descenso estatal del -0,7 %–, un 20,2% en vivienda (agua, luz, etc.), respecto al 19% estatal, y un 65%, en enseñanza –65,1% frente al 30,03, en el conjunto de España–, todo ello como fruto de las políticas de recortes llevadas a cabo.

En 2013, el 33,3 % de los hogares aragoneses tenían problemas para llegar a fin de mes. Este dato se encuentra mucho más próximo al de la media estatal (36,7 %) que el 2007, cuando esta situación afectaba en Aragón al 13,9 % de los hogares, frente al 27,3 % de media en el Estado. Es decir, de los 540.000 hogares que, aproximadamente, existen en Aragón, 70.000 tienen dificultades para llegar a fin de mes; casi 18.000 tienen carencias materiales severas; 160.000 no pueden afrontar gastos imprevistos, y 6.000 no están en disposición de poner un plato de carne o pescado encima de la mesa cada dos días.

Respecto a esta situación, los mecanismos de protección social y asistencia en las situaciones de emergencia han resultado insuficientes. En cuanto a las ayudas económicas de carácter social, los datos indican que, durante 2014, se concedieron 4.063 ayudas de integración familiar y 7.717 ayudas correspondientes al Ingreso Aragonés de Inserción. En lo relativo a este último, el esfuerzo para reducir el plazo de tramitación de siete meses a 45 días o para disminuir el número de los expedientes pendientes de resolución respecto de los 3.490 que existían en julio de 2015 debe redoblarse y blindarse como obligación con rango de ley. Aunque ingresos de emergencia de este tipo no son los únicos factores de inclusión social, sí permiten reducir temporalmente la intensidad de tales problemas, por lo que la presente ley articula un conjunto de medidas para garantizar la efectividad de los derechos sociales.

Por lo que respecta a las ayudas previstas en la Ley de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, Aragón es, desde 2011, la Comunidad con mayor lista de espera para la concesión de las mismas. Desde 2011 hasta 2015, ha aumentado el porcentaje de solicitantes en listas de espera del 26,7% al 30,9%, a la par que descendía para el conjunto del Estado del 30,6% al 14,9%. A esta situación hay que añadir que, si los criterios de clasificación para la dependencia no hubieran sido modificados en 2012 para excluir a los dependientes moderados, el porcentaje de personas en lista de espera habría ascendido hasta el 46,7%, de modo que casi la mitad de los dependientes aragoneses se encuentran en lista de espera para acogerse al sistema de dependencia.

Por último, en cuanto al ámbito de la vivienda, en Aragón, durante el segundo trimestre del 2015, se iniciaron 331 ejecuciones hipotecarias en relación con viviendas nuevas (42) y usadas (289) y a ello hay que unir las dificultades para afrontar el pago de los alquileres, que han generado un aumento significativo del porcentaje de desahucios en arrendamientos de viviendas.

II

La falta de satisfacción de las necesidades básicas contradice lo previsto en las diferentes normas internacionales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que, en su artículo 25, reconoce a toda persona el derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios, y, en los mismos términos, el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Resultan crecientes las reivindicaciones relativas a un derecho fundamental «al mínimo vital», como aquel que se deriva de los principios del Estado social de derecho, dignidad humana y solidaridad, y en concordancia con los derechos fundamentales a la vida, a la integridad personal y a la igualdad en la modalidad de decisiones de protección especial a personas en situación de necesidad manifiesta, dado su carácter de derechos directa e inmediatamente aplicables. Aunque no se encuentra recogido entre los derechos fundamentales de la Constitución española en cuanto tal, sí es clara esta deducción respecto a un conjunto de derechos fundamentales.

Lo que sí reconoce la carta magna es el derecho a una vivienda digna y adecuada, encomendando a los poderes públicos la promoción de las condiciones para lograr la efectividad del mismo (artículo 47), el aseguramiento de «la protección social, económica y jurídica de la familia» (artículo 39), el mantenimiento de «un régimen público de Seguridad

Social para todos los ciudadanos que garantice la asistencia y prestaciones sociales suficientes ante situaciones de necesidad, especialmente en caso de desempleo» (artículo 41), y la ejecución de políticas sociales de atención a las personas con discapacidad y a las personas mayores (artículos 49 y 50).

En el sistema de descentralización política diseñado por la Constitución, la acción pública en materia de asistencia y bienestar social se ha configurado como una competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, que fue asumida, en el caso de Aragón, ya desde la primera versión de su Estatuto de Autonomía, aprobado por la Ley Orgánica 8/1982, de 10 de agosto. En la actualidad, tras la última reforma llevada a cabo por la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, nuestro Estatuto de Autonomía contiene diversas referencias a esta materia, y es destacable que, entre los derechos de las personas, enumera el que todas ellas tienen «a vivir con dignidad», así como «a las prestaciones sociales destinadas a su bienestar, y a los servicios de apoyo a las responsabilidades familiares para conciliar la vida laboral y familiar, en las condiciones establecidas por las leyes» (artículo 12), atribuyendo el aseguramiento de los mismos a los poderes públicos aragoneses. Asimismo, su artículo 23.1 establece que «los poderes públicos de Aragón promoverán y garantizarán un sistema público de servicios sociales suficiente para la atención de personas y grupos, orientado al logro de su pleno desarrollo personal y social, así como especialmente a la eliminación de las causas y efectos de las diversas formas de marginación o exclusión social, garantizando una renta básica en los términos previstos por la ley».

Este mandato a los poderes públicos aragoneses se plasma en el plano competencial en lo dispuesto en el artículo 71.34.ª, que atribuye a nuestra Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de «acción social, que comprende la ordenación, organización y desarrollo de un sistema público de servicios sociales que atienda a la protección de las distintas modalidades de familia, la infancia, las personas mayores, las personas con discapacidad y otros colectivos necesitados de protección especial».

En ejercicio de estas atribuciones se ha regulado y desarrollado el sistema aragonés de servicios sociales, cuyas principales normas son la Ley 5/2009, de 30 de junio, de Servicios Sociales de Aragón, y el Decreto 143/2011, de 14 de junio, por el que se aprueba el Catálogo de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de Aragón. En particular, la Ley de Servicios Sociales de Aragón declara que una de las finalidades del sistema de servicios sociales es proporcionar una adecuada cobertura de las necesidades personales básicas y de las necesidades sociales, para promover la autonomía y el bienestar de las personas y asegurar su derecho a vivir dignamente durante todas las etapas de su vida, y que estos servicios estarán especialmente dirigidos a favorecer el desarrollo integral, la autonomía, la igualdad de oportunidades y la integración plena de las personas mediante la detección de sus necesidades personales básicas y sus necesidades sociales, la prevención de las situaciones de riesgo, la eliminación o tratamiento de las situaciones de vulnerabilidad, desprotección, desamparo, dependencia o exclusión y la compensación de los déficits de apoyo social.

En este sentido, el Catálogo de Servicios Sociales establece las prestaciones a las que la ciudadanía va a tener derecho, derecho subjetivo que será exigible ante las Administraciones. Asimismo, existe una pluralidad de normas jurídicas que regulan prestaciones concretas, particularmente relevantes para abordar las situaciones de emergencia social, y cuyos mecanismos de efectividad se pretenden reforzar con la presente ley. Los cambios introducidos afectarán, además, a la Ley 1/1993, de 19 de febrero, de Medidas Básicas de Inserción y Normalización Social de la Comunidad Autónoma de Aragón, de la que dimana el Ingreso Aragonés de Inserción de Aragón, y a distintas normas dictadas en su desarrollo, como el Decreto 117/1997, de 8 de julio, que regula la Comisión de Reclamaciones del Ingreso Aragonés de Inserción. Ocurre lo mismo con la normativa de desarrollo de otras prestaciones y elementos clave para la conformación de un sistema aragonés de servicios sociales, como el Decreto 48/1993, de 19 de mayo, que regula las prestaciones económicas de acción social; el Decreto 191/2010, de 19 de octubre, que aprueba el Reglamento del Consejo Interadministrativo de Servicios Sociales, así como determinados aspectos de la normativa sobre procedimiento de admisión a escuelas infantiles, programas de refuerzo escolar y convocatorias de becas de comedores escolares,

en lo relativo a garantizar la igualdad de oportunidades de los menores en familias en situaciones de especial vulnerabilidad.

Por lo tanto, a pesar de que, de manera progresiva, la Comunidad Autónoma ha instrumentado una serie de procedimientos y programas para intentar hacer frente a las necesidades más perentorias de la población aragonesa, tales mecanismos han resultado en la práctica insuficientes, por lo que la presente ley se dirige a reforzarlos para paliar las situaciones de emergencia social.

III

En efecto, para tratar de hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad y de especial vulnerabilidad en los términos que se definen, la presente ley establece una serie de mecanismos destinados a garantizar la efectividad de los derechos sociales, base de nuestro sistema constitucional, en relación con las personas más afectadas por la situación de emergencia social que ha abierto la crisis económica que determinadas capas bajas y medias de la población vienen sufriendo desde 2008.

En dicho contexto, deviene fundamental que la Administración pública aragonesa actúe para garantizar la efectividad de estos derechos fundamentales, de una manera todavía más proactiva de sus obligaciones habituales, considerando la situación de especial vulnerabilidad en la que se encuentran estas poblaciones.

En particular, en el título I, se establecen disposiciones relacionadas con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales.

La labor de las Administraciones públicas cubriendo necesidades esenciales de los ciudadanos, como aquellas a las que se dirigen las ayudas de apoyo a la integración familiar y las ayudas de urgencia, mediante la aportación directa y finalista de fondos públicos debe garantizar el destino y la finalidad de los mismos. El carácter embargable de las prestaciones económicas de carácter social desvirtúa por completo su carácter finalista y puede resultar que el esfuerzo presupuestario y financiero público, de carácter netamente social, termine cubriendo finalidades distintas que no son objeto de atención por las citadas ayudas.

Por otro lado, se avanza hacia un sistema en el que aquellas prestaciones económicas que tengan un carácter esencial se configuren como auténticos derechos subjetivos de todos los ciudadanos, exigibles ante los poderes y Administraciones públicas y, en su caso, ante los órganos jurisdiccionales, como garantía máxima de su reconocimiento, respeto y protección.

Asimismo, la presente ley pretende declarar la naturaleza no subvencional de las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales por cuanto hay que entenderlas como prestaciones que cuentan con un régimen jurídico propio, definido por su carácter finalista, requisitos y condiciones de reconocimiento. Además, se refuerza la transparencia y el derecho a la información sobre estas prestaciones ligadas a las situaciones de emergencia.

Por último, se ha considerado necesario y justificado el declarar la preferencia en la tramitación de los expedientes relativos a ayudas y prestaciones de carácter social por parte de las unidades administrativas correspondientes, debiendo adoptándose las medidas que se precisen para reducir los trámites y las cargas administrativas.

En el título II se establecen medidas en materia de vivienda con el único objetivo de contrarrestar la situación de emergencia habitacional.

En primer lugar, se garantiza el derecho a una alternativa habitacional digna a las personas o unidades de convivencia de buena fe en situación de vulnerabilidad que se vean privadas de su vivienda habitual como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de desahucio por falta de pago de la renta.

En segundo lugar, se suspenden los lanzamientos derivados de esos procesos de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler en supuestos de especial vulnerabilidad. Se pretende con esta medida que las personas y unidades de convivencia puedan seguir residiendo en sus hogares, sin que se les desarraigue, mientras se promueven otras medidas de carácter económico que combatan la crisis y que les permitan renegociar sus deudas hipotecarias.

La tercera medida implica a las entidades financieras, a sus sociedades de gestión inmobiliaria, a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración

Bancaria, S.A. y a los que esta ley define como «grandes propietarios de viviendas», a todos los cuales se obliga a que pongan a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma las viviendas, situadas en el territorio de Aragón, que, siendo de su propiedad, se encuentren desocupadas cuando, en el caso de las pertenecientes a los tres primeros, provengan de procedimientos de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria, si el parque de viviendas del sector público fuera insuficiente para dar una adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad.

Instrumentalmente, en cuarto lugar, se garantiza que la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón tenga conocimiento de las demandas que se admitan a trámite en relación con los desahucios de arrendamientos y las ejecuciones hipotecarias. De este modo podrán articularse de inmediato medidas administrativas que faciliten el realojo de las personas y unidades de convivencia cuyo desahucio o lanzamiento sea inevitable.

La creación del Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón es otra de las medidas que prevé la ley y que, al igual que las anteriores, se dirige a hacer efectivo el derecho de acceso a la vivienda en situaciones de vulnerabilidad. Conocer las viviendas en manos del sector financiero, sus entidades dependientes o grandes propietarios que están desocupadas es fundamental para poder articular mecanismos que promuevan o impongan su ocupación, aprovechando al máximo el parque residencial aragonés.

La creación del Parque Público de Vivienda Social de Aragón, en sexto lugar, en conexión con todo lo anterior, es una medida fundamental para estructurar la oferta de vivienda social existente en la Comunidad que permita a la Administración autonómica, como poder público competente en el conjunto del territorio aragonés, atender las situaciones de vulnerabilidad social, aprovechando al máximo los recursos de los sectores público y privado en materia de vivienda y coordinando los esfuerzos de todas las Administraciones públicas.

Por último, la presente ley contiene seis disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y seis finales, y se dicta en ejecución de las competencias exclusivas previstas en los artículos 71.2.ª, 71.3.ª, 71.10.ª, 71.34.ª y 79.1 del Estatuto de Autonomía de Aragón.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ley tiene por objeto definir un conjunto de mecanismos y medidas de carácter urgente que garanticen la efectividad de los derechos sociales en la Comunidad Autónoma de Aragón, con especial atención a las situaciones de emergencia social y a las personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad o de especial vulnerabilidad.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

La presente ley se aplicará al sector público de la Comunidad Autónoma de Aragón, que comprende la Administración pública de la Comunidad Autónoma, cualesquiera organismos públicos dependientes o vinculados a dicha Administración y las entidades de derecho privado vinculadas o dependientes, así como a las entidades locales aragonesas.

TÍTULO I

Medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales

CAPÍTULO I

Garantías generales de las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales

Artículo 3. *Naturaleza de las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales.*

1. Las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales son aportaciones dinerarias con un régimen jurídico propio, definidas por su carácter finalista, requisitos y condiciones de reconocimiento, **y carecen de la consideración de subvenciones públicas.**

> Téngase en cuenta que se inconstitucional y nulo el inciso destacado del apartado 1 por Sentencia del TC 21/2019, de 14 de febrero. Ref. BOE-A-2019-3982

2. La misma naturaleza tendrán las prestaciones económicas de carácter social incluidas en el Catálogo de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de Aragón y en los de las entidades locales.

Artículo 4. *Preferencia en la tramitación de las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y efectos del silencio administrativo.*

1. Con el objetivo de garantizar la efectividad de las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales, definidas de carácter esencial, los órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón actuarán bajo el principio de prioridad y agilidad en la tramitación de los expedientes relativos a dichas prestaciones y en la resolución y pago de las mismas, dando preferencia a tales expedientes y adoptándose las medidas necesarias para la reducción de trámites y cargas administrativas.
2. En los procedimientos para el reconocimiento de prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales iniciados a instancia de parte cuya competencia corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar sin que haya recaído resolución expresa, la persona interesada podrá entender estimada su solicitud por silencio administrativo.
3. En ningún caso podrá obtenerse por silencio el reconocimiento de obligaciones en favor de personas que no puedan ser legalmente beneficiarias o por cuantía superior a la que resulte por aplicación de los límites previstos legalmente. En todo caso, a efectos probatorios, se podrá solicitar un certificado acreditativo del silencio producido, en el que se incluirán las obligaciones que, dentro de los límites citados, deben entenderse reconocidas.
4. En el caso de las prestaciones económicas para personas con discapacidad o del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, la persona solicitante solo podrá obtener por silencio el reconocimiento de la prestación cuando previamente se haya dictado una resolución expresa del reconocimiento de la discapacidad o del grado de dependencia.
5. El pago de las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales se hará efectivo desde el primer día del mes siguiente a aquel en el que se presentó la solicitud, inclusive si el reconocimiento del derecho se produjese por silencio administrativo positivo. Todo ello sin perjuicio de la legislación sectorial y una vez validado el expediente.

Artículo 5. *Inembargabilidad de las prestaciones económicas de carácter social.*

1. **(Anulado).**
2. **(Anulado).**
3. **(Anulado).**

4. **(Anulado).**

5. El departamento competente del Gobierno de Aragón habilitará los medios necesarios para informar y orientar a las personas y unidades de convivencia perceptoras de prestaciones económicas de carácter social en los supuestos de embargo.

CAPÍTULO II

Tipos de ayudas

Artículo 6. *Ayudas de apoyo a la integración familiar.*

1. Las ayudas de apoyo a la integración familiar son prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales de carácter esencial que tienen por objeto el mantenimiento de la unidad familiar con menores a su cargo, evitando el internamiento de estos en centros especializados o la adopción de medidas externas de protección, como un derecho subjetivo de los ciudadanos garantizado y exigible. En todo caso, tendrán carácter subsidiario del Ingreso Mínimo Vital y de la Prestación Aragonesa Complementaria, resultando incompatibles con dichas prestaciones.

2. La ayuda de apoyo a la integración familiar, cuya cuantía y demás requisitos se determinarán reglamentariamente, se dirige a cubrir la falta o inadecuada asistencia material del menor en aquellas situaciones en que este puede verse privado, sin que llegue a producirse la situación de desamparo, por falta de recursos económicos de la unidad de convivencia.

3. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de apoyo a la integración familiar las personas físicas, mayores de edad o menores emancipados, que constituyan una unidad de convivencia independiente, se encuentren empadronadas en un municipio de Aragón con residencia efectiva, no cumplan los requisitos para el reconocimiento del Ingreso Mínimo Vital ni de la Prestación Aragonesa Complementaria y no superen los ingresos anuales determinados reglamentariamente.

4. En la solicitud se informará a la persona interesada sobre los datos que se vayan a consultar a través de los Servicios de Verificación y Consulta de Datos de la Administración para la resolución de los expedientes, así como sobre la posibilidad de la misma de ejercer su derecho de oposición motivada, facilitándole su ejercicio. Asimismo, en el caso de que la ley especial aplicable lo exigiera, se recabará la autorización expresa para las referidas consultas. Si la persona solicitante de manera expresa se opone a las consultas o no otorgara su autorización para las mismas en el caso de que esta última fuere exigida por ley, deberá aportar los documentos acreditativos de los requisitos para ser beneficiario. En caso contrario, se entenderá que desiste de su solicitud.

5. El suministro de información en relación con los datos de carácter personal que se deba efectuar al Instituto Aragonés de Servicios Sociales y su cesión a la Administración de la Seguridad Social para la gestión de esta prestación, así como su coordinación con el Ingreso Mínimo Vital, no requerirá el consentimiento previo de la persona interesada, ni de las personas que formen parte de la unidad de convivencia, por ser un tratamiento de datos de los referidos en los artículos 6.1.e) y 9.2.h) del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE. Las administraciones públicas actuantes tomarán las medidas oportunas para que, en el curso del procedimiento administrativo, quede garantizada la confidencialidad de los datos suministrados por las personas solicitantes para la gestión de la prestación y estarán obligadas a cumplir con la legislación vigente en materia de protección de datos.

Artículo 7. *Ayudas de urgencia.*

1. Las ayudas de urgencia son prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales de carácter esencial que tienen por objeto resolver situaciones de emergencia que afecten a personas o unidades de convivencia a las que sobrevengan situaciones de necesidad o falta continuada de recursos.

2. La ayuda de urgencia, cuya cuantía y demás condiciones se determinarán reglamentariamente, va destinada a la cobertura de cualesquiera de las siguientes necesidades básicas de subsistencia:

a) Imposibilidad de continuar en el uso y disfrute de la vivienda habitual.
b) Carencia de medios económicos para conservar las condiciones de habitabilidad, incluyendo, entre otros, los gastos derivados de suministros de agua, gas y electricidad o de adquisición de equipamiento básico de la vivienda habitual.
c) Alimentación.
d) Cuidados personales esenciales, prioritariamente vestido e higiene.
e) Alojamiento temporal en casos de urgencia social.
f) Transporte en casos de urgencia social.
g) Gastos de medicación y otros cuidados sanitarios, que vengan diagnosticados por un facultativo sanitario del sistema público de salud, cuando no se hayan podido cubrir por otros sistemas de protección social.
h) Situaciones de emergencia que ponen en peligro la convivencia en la unidad familiar, riesgo de exclusión social de la unidad de convivencia o de alguno de sus miembros, que no estén contempladas en este artículo ni por otras prestaciones del Sistema Público de Servicios Sociales.

3. Para la cobertura de necesidades de alimentación, estas ayudas se otorgarán, siempre que sea posible, mediante tarjetas monederos.
4. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de urgencia las personas físicas, mayores de edad o menores emancipados, que constituyan una unidad de convivencia independiente, se encuentren empadronadas en un municipio de Aragón con residencia efectiva y no superen los ingresos anuales determinados reglamentariamente.
5. La gestión de las ayudas de urgencia corresponde a las entidades locales, comarcas y municipios de más de veinte mil habitantes, en los términos que se determinen en la legislación de servicios sociales de Aragón. Corresponde asimismo a las entidades locales no comarcalizadas de la Mancomunidad Central de Zaragoza, en tanto en cuanto no se comarcalicen, a través de los ejes que la constituyan, la gestión sin marginación económica de estas ayudas.

Artículo 8. *Ayudas derivadas de la violencia de género.*

Las ayudas derivadas de la violencia de género tendrán también carácter de prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y tienen por objeto resolver situaciones de emergencia de las mujeres víctimas de la violencia de género en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 9. *Prórroga y renovación del Ingreso Aragonés de Inserción.*

(Derogado).

Artículo 10. *Complemento económico para perceptores de pensión no contributiva.*

1. A fin de garantizar la dignidad de las personas perceptoras de la pensión no contributiva tanto de jubilación como de invalidez, y puesto que la prestación complementaria de la misma es una prestación económica del Catálogo de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de Aragón, en virtud de la aprobación de esta ley se garantiza dicho complemento en la misma cuantía que pudiera corresponderle a la persona beneficiaria en su condición de perceptor del Ingreso Aragonés de Inserción. A tal efecto, se publicará una orden anual que establecerá la cuantía concreta del complemento económico, de forma que se abone anualmente a los perceptores de las prestaciones no contributivas a 31 de diciembre de cada año. Esta cuantía se presupuestará en la ley de presupuestos anual.
2. Dada su finalidad, esta prestación dejará de tener naturaleza complementaria y se considerará de carácter esencial desde la entrada en vigor de la presente ley. Se reconoce como un derecho subjetivo, exigible judicialmente y su cobertura, si lo requiere, generará crédito ampliable.

CAPÍTULO III

Garantías específicas de efectividad del Ingreso Aragonés de Inserción

Artículos 11 y 12.

(Derogados).

CAPÍTULO IV

Otras garantías de la efectividad de los derechos sociales

Artículo 13. *Medicación de enfermos crónicos.*

Las personas con condición acreditada de enfermos crónicos que se encuentren en situación de pobreza relativa podrán acceder a los medicamentos relacionados con su enfermedad crónica a través de un programa de financiación de medicamentos para pacientes crónicos. El Gobierno de Aragón desarrollará la normativa necesaria para la regulación de dicho programa.

Artículo 14. *Escuelas infantiles.*

1. En las escuelas infantiles, se impulsará la ampliación progresiva de plazas públicas con corresponsabilidad del Estado.
2. En las escuelas infantiles dependientes del Gobierno de Aragón, se facilitará la gratuidad de las plazas de los menores pertenecientes a unidades de convivencia con ingresos inferiores al umbral definido para la pobreza relativa.
3. Los convenios que el Gobierno de Aragón suscriba con entidades locales para la prestación de estos servicios incluirán una reserva de plazas gratuitas suficiente, motivada conforme a los indicadores estadísticos disponibles, para los menores de las familias que se encuentren por debajo del nivel de ingresos definido para la pobreza relativa en función del número de miembros de la unidad familiar. En todo caso, el coste del servicio para todas las unidades de convivencia será progresivo en relación con su nivel de renta, valorado conforme a este indicador, sin perjuicio de la prestación económica destinada a sufragar la estancia en escuela infantil.

Artículo 15. *Respuesta educativa.*

Todos los menores tienen derecho a una respuesta educativa inclusiva lo más adecuada posible a sus características individuales, familiares y sociales a través de planes, programas y medidas educativas de acción positiva que garanticen su permanencia, participación y aprendizaje escolar. Con especial atención a los alumnos de unidades de convivencia desfavorecidas, se crearán programas de refuerzo fuera del horario lectivo.

Artículo 16. *Comedores escolares.*

Las convocatorias para becas de comedores escolares deberán seguir los siguientes criterios de garantía de los derechos sociales:

a) El máximo de renta familiar para tener acceso a las becas será de dos veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) vigente para el período objeto de la convocatoria.
b) El importe de la beca de comedor incluirá el total de su coste.
c) Se entenderán incluidos en el período de percepción de la beca los meses de junio a septiembre. La prestación de las becas se realizará preferentemente de manera articulada con programas de apertura de centros y, en todo caso, en condiciones que eviten la estigmatización de los menores y de sus unidades de convivencia.

TÍTULO II

Medidas en materia de vivienda

Artículo 17. *Definición de situación de vulnerabilidad y especial vulnerabilidad.*

1. Tienen la consideración de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad aquellas que se encuentren en situación de riesgo de exclusión social, que sufran o que tengan algún miembro que sufra violencia de género o violencia familiar, que sean o que tengan algún miembro que sea víctima de terrorismo, y aquellas que así se califiquen en virtud de las especiales circunstancias socioeconómicas que les afecten.

a) Se entenderá por persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad aquella cuyos ingresos totales sean superiores a una vez el IPREM e iguales o inferiores a dos veces el IPREM, en cómputo anual.

b) También se entenderá, entre otros supuestos, por persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad aquella cuyos ingresos totales sean superiores a dos veces el IPREM e iguales o inferiores a 2,5 veces el IPREM, en cómputo anual, que se encuentren, además, bien individualmente o en el seno de la unidad de convivencia, en alguna de las situaciones que se relacionan a continuación:

1.ª La unidad de convivencia con, al menos, un menor a cargo.

2.ª La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

3.ª Persona que sufra violencia de género o unidad de convivencia en la que exista violencia de género.

4.ª Personas afectadas por procesos de ejecución hipotecaria o desahucio por falta de pago de renta.

5.ª Víctimas de terrorismo.

6.ª Persona que tenga o unidad de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.

7.ª Persona que sea o unidad de convivencia que tenga un deudor hipotecario, que se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.

8.ª Persona que sea o unidad de convivencia que tenga una persona deudora hipotecaria mayor de 60 años.

9.ª Afectados por situaciones catastróficas.

2. En situación de especial vulnerabilidad se encuentran las personas o unidades de convivencia cuyos miembros padecen una situación de vulnerabilidad agravada por sufrir una situación económica severa, o en la que se produce la concurrencia de factores como la edad, número de personas que integran la unidad de convivencia, discapacidad, dependencia, enfermedad, exclusión social, víctimas de violencia de género o circunstancias que afecten a los derechos humanos, económicas, situaciones de desempleo, así como otras de naturaleza análoga que provocan en la persona o unidad de convivencia una situación de especial riesgo de sufrir una grave desestructuración personal, económica, social o afectiva.

a) Se entiende que se encuentran en una situación de especial vulnerabilidad las personas o unidades de convivencia cuyos ingresos totales sean iguales o inferiores a una vez el IPREM, en cómputo anual.

b) También se considerará en situación de especial vulnerabilidad a las personas o unidades de convivencia cuyos ingresos totales sean superiores a una vez el IPREM e iguales o inferiores a 1,5 veces el IPREM, en cómputo anual, que se encuentren, además, en alguna de las situaciones relacionadas en la letra b) del apartado anterior.

3. Además de los supuestos contemplados en los apartados anteriores, se entiende que se encuentran en una situación de vulnerabilidad y especial vulnerabilidad aquellos casos de emergencia social que determinen los servicios sociales, de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores.

4. La situación de vulnerabilidad o de especial vulnerabilidad se acreditarán, a solicitud de la persona o unidad de convivencia interesada, mediante informe de la Administración competente en materia de servicios sociales en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Ambas situaciones se mantendrán vigentes mientras permanezcan las circunstancias que dieron lugar a su reconocimiento, sin perjuicio de su revisión periódica.

Artículo 18. *Consideración de la buena fe.*

1. Para la obtención de la calificación de las situaciones de vulnerabilidad o de especial vulnerabilidad, será preciso que la persona o unidad de convivencia afectada se consideren de buena fe.

2. La buena fe de la persona o de la unidad de convivencia a la que se le reconoce el derecho a una vivienda digna se presumirá, salvo que, mediante informe de técnico competente, quede demostrado que se ha producido abuso de derecho del mismo, o se han efectuado acciones u omisiones que, por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se hayan realizado, sobrepasen los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño a un tercero siempre que sea persona física o que no sea una entidad jurídica.

3. Se entenderá en todo caso que existe en un deudor buena fe cuando se haya producido o se prevea que se puede producir una situación de impago de las cuotas hipotecarias o de las rentas de alquiler, motivada por situaciones significativas económicas o familiares que originen una carencia sobrevenida de recursos económicos, posterior a la fecha de formalización del préstamo hipotecario o del contrato de arrendamiento, y que, por una alteración totalmente sobrevenida e imprevista de sus circunstancias, no puede cumplir los compromisos contraídos.

Artículo 19. *Garantía del derecho a una alternativa habitacional digna.*

1. Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma, en cumplimiento del artículo 27 del Estatuto de Autonomía, deberán proveer de una alternativa habitacional digna a toda persona o unidad de convivencia de buena fe en situación de vulnerabilidad que se vea privada de su vivienda habitual como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria, o de desahucio por falta de pago de la renta.

2. La garantía prevista en el apartado anterior podrá extenderse también, fuera de los supuestos allí previstos, a otras personas o unidades de convivencia de buena fe que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad o emergencia social.

Artículo 20. *Suspensión de los lanzamientos en situación de especial vulnerabilidad.*

1. Hasta que se ofrezca una alternativa habitacional digna por parte de la Administración, quedarán en suspenso los lanzamientos en los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria en los que se trate de vivienda habitual de persona o unidad de convivencia de buena fe que se encuentren en supuestos de especial vulnerabilidad.

> Téngase en cuenta que por Sentencia de TC 21/2019, de 14 de febrero. Ref. BOE-A-2019-3982 se declara que el apartado 1 no es inconstitucional interpretado en el sentido expuesto en el fundamento jurídico 6.

2. Quedarán también suspendidos, hasta que se ofrezca una alternativa habitacional digna por parte de la Administración, los lanzamientos en los procesos judiciales o extrajudiciales de desahucio por impago de alquiler cuando, encontrándose la persona o unidad de convivencia en el supuesto del apartado anterior, el sujeto que ha iniciado el citado proceso de lanzamiento cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Se considere gran propietario de viviendas, conforme a lo regulado en esta ley.

b) Sea persona jurídica que hubiera adquirido esa vivienda después del 30 de abril de 2008 a causa de ejecución hipotecaria, acuerdo de compensación de deudas o de dación en pago o de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de restituir el préstamo hipotecario.

3. En tanto esté pendiente de resolución, una vez solicitado, el informe sobre la situación de especial vulnerabilidad, quedará suspendido el procedimiento de desahucio o lanzamiento.

4. Las administraciones públicas aragonesas no podrán ejercer, en ningún caso, acciones de desahucio con las viviendas de titularidad pública en los casos en que afecten a personas o unidades de convivencia de buena fe y se encuentren en situación de especial vulnerabilidad.

Artículo 21. *Comunicación con órganos judiciales para las situaciones de vulnerabilidad.*

1. Con la finalidad de proporcionar una alternativa habitacional digna a las personas o unidades de convivencia que puedan verse afectadas por un desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, el órgano judicial o, en su caso, el notario que conozca del asunto remitirá, mediante procedimientos preferentemente telemáticos, al órgano autonómico competente en materia de servicios sociales comunicación de la demanda de desahucio de arrendamiento y las de ejecución hipotecaria admitidas a trámite, indicando además, si le consta, la identidad del demandado y de las personas que habitan habitualmente en la vivienda.

2. Los órganos judiciales solicitarán el consentimiento de las personas afectadas cuando sea preciso para la cesión de los datos señalados en el apartado anterior.

3. Con el debido consentimiento de las personas afectadas, las entidades financieras estarán obligadas a aportar, bien a la Administración, bien al órgano judicial o al notario, en su caso, la documentación de que dispongan sobre las personas afectadas que pueda agilizar la tramitación de estas medidas. En caso de conflicto entre las informaciones facilitadas, prevalecerá la consideración de los informes aportados por los servicios sociales competentes.

4. Excepcionalmente y para evitar su desahucio de la vivienda habitual, la Administración autonómica podrá hacerse cargo del pago de la renta arrendaticia que deban abonar personas o unidades de convivencia de buena fe que se encuentren en situaciones de especial vulnerabilidad. Reglamentariamente, se regularán las condiciones y procedimientos para hacer efectivo este derecho, así como el plazo temporal máximo de duración del pago de la renta por parte de la Administración autonómica. El cumplimiento del plazo máximo de abono de dicha renta por parte de la Administración no podrá dejar sin efectividad este derecho si se mantiene la situación de especial vulnerabilidad de la persona o unidad de convivencia de buena fe que dio lugar al pago inicial en tanto que la Administración pueda facilitar una alternativa habitacional digna.

Artículo 22. *Medidas para promover el arrendamiento y la cesión de viviendas por parte de sus propietarios.*

1. El Gobierno de Aragón podrá desarrollar medidas de intermediación que favorezcan la concertación de arrendamientos entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de vivienda, o convenios para la cesión por parte de sus propietarios, sean estos personas físicas o jurídicas, de viviendas para integrarlas en el Parque Público de Vivienda Social de Aragón.

2. El ofrecimiento de viviendas por sus titulares para ser incluidas en los programas públicos de intermediación para el arrendamiento dejará en suspenso el proceso de declaración de vivienda desocupada.

3. Para incentivar los programas de arrendamiento de viviendas y de cesión de viviendas, el Gobierno de Aragón podrá concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las viviendas, que garantice el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica. Mediante disposición reglamentaria se regularán los requisitos para la contratación de las pólizas de seguro correspondientes.

Artículo 23. *Colaboración con entidades financieras y de activos inmobiliarios.*

1. La Administración pública de la Comunidad Autónoma de Aragón desarrollará una política tendente a conseguir un parque público de vivienda suficiente para dar respuesta a la problemática actual. Con esta finalidad, se podrán suscribir convenios de colaboración con las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., y las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario para incrementar una oferta de alternativas habitacionales dignas que permita dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad. Estos convenios podrán tener por objeto la cesión de uso de viviendas desocupadas por parte de sus titulares.

2. En los convenios de colaboración se concretarán la modalidad o modalidades de gestión de las viviendas cedidas. La gestión podrá realizarse directamente por parte del propio cedente, a través de entidades privadas sin ánimo de lucro o por la Administración pública o sus entidades instrumentales.

3. Los convenios de colaboración podrán incluir otras prestaciones, incluso de naturaleza económica o financiera, dirigidas a incrementar la oferta de alternativas habitacionales dignas, o el acceso a las mismas, a cargo de las entidades privadas que los suscriban. Dichas prestaciones quedarán sujetas, en su caso, a lo establecido en la normativa de contratación o de subvenciones del sector público.

Artículo 24. *Cesión y uso de viviendas desocupadas.*

1. Las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., y aquellos que se definen en esta ley como grandes propietarios de viviendas deberán poner a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón las viviendas, situadas en el territorio de Aragón, que sean de su propiedad y, en el caso de las de las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control o la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., provengan de procedimiento de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria, cuando el parque de viviendas resultante de los convenios regulados en el artículo anterior, así como de las medidas de promoción a que se refiere el artículo 22, y las viviendas del sector público sean insuficientes para dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad, y aquellas viviendas se encuentren desocupadas, conforme a lo que se establece el artículo 26.

2. El órgano competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón designará a una persona o una unidad de convivencia para ocupar las viviendas desocupadas puestas a su disposición. La persona o entidad titular de la vivienda estará obligada a otorgar título suficiente para el uso, bajo la fórmula preferente de arrendamiento o, excepcionalmente, otras que resulten admisibles en derecho, garantizando la correspondiente contraprestación.

3. Mediante orden del titular del departamento competente en materia de vivienda se determinarán las condiciones básicas del arrendamiento, las rentas aplicables y el modelo de contrato. La renta, que no podrá ser superior al 30% de los ingresos de la persona o unidad de convivencia, se graduará en función de dichos ingresos, atendiendo a los gastos fijos relacionados con la vivienda y considerando el número de miembros de la unidad de convivencia. En todo caso, en los supuestos de especial vulnerabilidad, la renta no podrá superar el 25% de los ingresos de la persona o unidad de convivencia. Las mujeres víctimas de violencia de género, con menores o ascendientes a cargo, cuyos ingresos no superen una vez el IPREM tendrán acceso preferente y quedarán exentas de renta en tanto no superen el citado nivel de ingresos.

4. Se considerarán causas justificadas para no aceptar la persona o la unidad de convivencia propuesta por la Administración las previstas en el artículo 26 como causas justificadas de desocupación.

5. En caso de incumplimiento o demora por parte de la persona o entidad titular de la vivienda de las obligaciones establecidas en este artículo, el titular del departamento

competente en materia de vivienda impondrá multas coercitivas, salvo causas debidamente justificadas, cuya cuantía se fijará sobre el valor catastral de la vivienda del siguiente modo:

a) Por la demora de un mes: 1% del valor catastral del año en curso.
b) Por la demora del segundo mes: 2% del valor catastral del año en curso.
c) Por la demora del tercer mes y sucesivos: 3% del valor catastral por cada mes hasta un máximo total del 25% del valor catastral del año en curso.

6. Los ingresos procedentes de las multas coercitivas previstas en este artículo tendrán carácter finalista, generarán crédito en los programas de gasto de la dirección general competente en materia de vivienda y serán destinados por esta a actuaciones en materia de vivienda.

Artículo 25. *Concepto de grandes propietarios de viviendas.*

A los efectos previstos en esta ley, se considerará grandes propietarios de viviendas a las personas físicas o jurídicas que sean propietarias de, al menos, quince viviendas.

Artículo 26. *Concepto de vivienda desocupada.*

1. A los efectos de la presente ley, se considera que una vivienda está desocupada cuando no se haya destinado a uso residencial, bajo cualquier forma prevista en el ordenamiento jurídico, durante seis meses consecutivos en el curso de un año. En todo caso, la ocupación deberá ser efectiva, no siendo suficiente con la existencia de un título jurídico que habilite para ello.
2. Serán causas justificadas de desocupación de una vivienda las siguientes:

a) Que las condiciones materiales de la vivienda no permitan su ocupación inmediata por motivos de habitabilidad. Esta situación deberá ser justificada por la persona o entidad propietaria de la vivienda mediante el correspondiente informe técnico, supervisado por técnico competente de la Administración.
b) Que la vivienda esté pendiente de la resolución de algún litigio que afecte a los derechos derivados de la propiedad.
c) Que la vivienda esté ocupada ilegalmente.
d) Que la vivienda esté gravada con alguna carga prevista en el ordenamiento jurídico que impida la ocupación.
e) Que la vivienda tenga un destino legalmente previsto por el ordenamiento jurídico que pueda suponer su desocupación durante más de seis meses consecutivos al año, como pueden ser las de temporada, uso turístico, las destinadas a trabajadores, y otras situaciones similares.
f) Otras causas diferentes de las anteriores que impidan la ocupación de la vivienda. En estos supuestos, la carga de la prueba corresponderá a la persona o entidad propietaria, que deberá aportar la documentación que acredite la imposibilidad de ocupación ante el órgano competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 27. *Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón.*

1. Se crea el Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón, en el que se inscribirán las viviendas que reúnan las siguientes condiciones:

a) Estar situadas en territorio de Aragón.
b) Estar legalmente desocupadas conforme a lo establecido en el artículo anterior.
c) Corresponder su titularidad a las entidades financieras, a las sociedades inmobiliarias bajo su control, a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., o a los grandes propietarios de viviendas.
d) Provenir de un proceso de ejecución hipotecaria, o de pagos o daciones en pago de deudas con garantía hipotecaria en el caso de que su titularidad corresponda a las entidades financieras, a las sociedades inmobiliarias bajo su control o a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

2. El Registro tiene como finalidad el control y seguimiento de las viviendas a las que se refiere el apartado anterior, con objeto de que la Administración autonómica puede ejercer sus potestades y competencias para la garantía del derecho a la vivienda en situaciones de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad conforme a lo establecido en esta ley.

3. La ocupación de una vivienda inscrita en el Registro bajo un régimen de tenencia que no sea el de propiedad no conllevará su baja en los asientos.

4. El Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón tendrá como ámbito el de la Comunidad Autónoma y su llevanza corresponderá a la dirección general competente en materia de vivienda.

5. Las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., y los grandes propietarios tendrán la obligación de comunicar al Registro de Viviendas Desocupadas la ocupación de las viviendas sujetas al régimen de inscripción establecido en esta ley.

6. Mediante orden del titular del departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de vivienda se establecerá el procedimiento de inscripción, modificación y cancelación de los datos del Registro, así como cuantas disposiciones sean precisas para su correcto funcionamiento.

Artículo 28. *Parque Público de Vivienda Social de Aragón.*

1. El departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de vivienda constituirá el Parque Público de Vivienda Social de Aragón como instrumento para la gestión de las políticas de vivienda social de los poderes públicos de Aragón.

2. El Parque Público de Vivienda Social de Aragón abarcará todos los municipios de la Comunidad Autónoma y tendrá carácter único.

3. El Parque Público de Vivienda Social de Aragón incluirá:

a) Las viviendas de las entidades del sector público aragonés, incluido el sector público local.

b) Las viviendas cedidas a cualquier Administración Pública aragonesa por las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario, o por otras personas físicas o jurídicas, afectadas a este fin. Cuando la cesión tenga lugar en propiedad podrán establecerse beneficios fiscales propios de las donaciones para fines sociales.

c) A las personas o unidades de convivencia con necesidad de vivienda de estas características.

4. El Parque Público de Vivienda Social de Aragón podrá también incluir suelos dotacionales o con cualquier otra calificación compatibles con la promoción de viviendas u otras formas de alojamiento acordes con su finalidad. Dichas viviendas u alojamientos, una vez construidos, se integrarán necesariamente en el Parque.

5. El Parque Público de Vivienda Social de Aragón podrá crearse como un instrumento de intervención administrativa sin personalidad jurídica o constituirse como fundación o cooperativa. Su gestión corresponde a la dirección general competente en materia de vivienda.

6. Las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación de las viviendas que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

7. Mediante orden del titular del departamento competente en materia de vivienda, se regularán los requisitos materiales y formales de las viviendas que se aporten al Parque, los que deben reunir los ofertantes y demandantes de vivienda y las modalidades de gestión de las viviendas.

Disposición adicional primera. *Comisión informativa de la inembargabilidad de las prestaciones económicas de carácter social.*

El departamento competente en materia de servicios sociales creará una comisión en el seno del Consejo Aragonés de Servicios Sociales para conocer de aquellos procedimientos

de embargo de las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales a que se refiere el artículo 5 e informar sobre los mecanismos de reclamación existentes. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, se elaborará su reglamento de funcionamiento. **Los titulares de las prestaciones inembargables que sean objeto de algún procedimiento de embargo podrán solicitar la asistencia de esta comisión a los efectos de comunicar al órgano emisor de la providencia de embargo su carácter inembargable en toda su extensión, emitiendo certificado de ello.**

Téngase en cuenta que se inconstitucional y nulo el inciso destacado, por Sentencia del TC 21/2019, de 14 de febrero. Ref. BOE-A-2019-3982

Disposición adicional segunda. *Registros en materia de vivienda.*

1. El Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón entrará en funcionamiento cuando se publique la orden del titular del departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de vivienda prevista en el apartado sexto del artículo 27 de la presente ley.

2. El departamento competente en materia de vivienda integrará todos los registros existentes en materia de vivienda en un único instrumento básico para el control y seguimiento de la demanda y oferta de vivienda en el territorio aragonés, el estado del parque de vivienda existente, la necesidad de vivienda y la efectiva ocupación de las viviendas existentes.

3. Mientras no entren en funcionamiento los instrumentos de registro y recogida de información previstos en esta ley, el Gobierno de Aragón podrá promover la celebración de convenios con otras entidades del sector público y el Poder Judicial, con objeto de recabar información sobre viviendas desocupadas en el territorio aragonés, sin perjuicio de la obligación de las personas y entidades a que se refiere la disposición transitoria primera de comunicar las viviendas vacías de que dispongan.

Disposición adicional tercera. *Régimen de la vivienda habitual en Aragón.*

Por el departamento competente en materia de derecho foral se encargará a la Comisión Aragonesa de Derecho Civil el estudio del régimen jurídico de acceso y tenencia de la vivienda habitual en Aragón con objeto de proteger a las personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad.

Disposición adicional cuarta. *Régimen de inspección.*

Será de aplicación, para la verificación del cumplimiento de lo establecido en esta ley, el régimen de inspección establecido en el título tercero de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida.

Disposición adicional quinta. *Seguimiento y aplicación del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.*

1. **(Anulado).**
2. **(Anulado).**
3. **(Anulado).**
4. El Gobierno de Aragón fomentará la suscripción de convenios con otras Administraciones públicas aragonesas para implantar un sistema de mediación hipotecaria coordinado que evite solapamientos entre ellas.

Disposición adicional sexta. *Referencias de género.*

La utilización de sustantivos de género gramatical determinado en referencia a cualquier sujeto, cargo o puesto de trabajo debe entenderse realizada por economía de expresión y como referencia genérica tanto para hombres como para mujeres con estricta igualdad a todos los efectos.

Disposición transitoria primera. *Declaración de titularidad de viviendas desocupadas.*

1. Mientras el Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón no esté operativo, las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., y los grandes propietarios de viviendas a los que se refiere el artículo 24 de la presente ley deberán declarar cada tres meses ante el órgano autonómico competente en materia de vivienda la titularidad de las viviendas a las que se refiere el apartado primero de dicho artículo.

2. En el caso de los grandes propietarios de vivienda, la primera comunicación deberá realizarse dentro del plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley.

3. La omisión de la declaración de titularidad de una vivienda conforme a lo establecido en esta ley constituirá una infracción leve que será sancionada con multa de 1.500 a 3.000 euros. Cuando sean varias las viviendas cuya titularidad no haya sido declarada, se impondrá una sanción por cada una de las omitidas. Será de aplicación el régimen sancionador establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida. Los ingresos procedentes de las multas impuestas tendrán carácter finalista, generarán crédito en los programas de gasto de la dirección general competente en materia de vivienda y serán destinados por esta a actuaciones en materia de vivienda.

Disposición transitoria segunda. *Suspensión de lanzamientos.*

La suspensión de los lanzamientos de su vivienda habitual de personas o unidades de convivencia en situación de especial vulnerabilidad prevista en el artículo 20 de esta ley será de aplicación en los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria iniciados a la entrada en vigor de esta ley, siempre que en dicha fecha no se hubiere ejecutado el lanzamiento.

Disposición transitoria tercera. *Procedimientos de embargo de ayudas.*

(Anulada).

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones, de igual o inferior rango, se opongan a lo dispuesto en esta ley.

Disposición final primera. *Títulos competenciales.*

La presente ley se dicta en ejecución de las competencias exclusivas previstas en los artículos 71.2.ª, 71.3.ª, 71.10.ª, 71.34.ª y 79.1 del Estatuto de Autonomía de Aragón.

Disposición final segunda. *Desarrollo de la ley.*

1. Se faculta al titular del departamento competente en materia de servicios sociales para que dicte las disposiciones encaminadas a desarrollar y aplicar las correspondientes normas previstas en el título I de la presente ley.

2. Las ayudas de urgencia y de apoyo a la integración familiar previstas en esta ley serán objeto de desarrollo reglamentario en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la misma, manteniéndose la vigencia del Decreto 48/1993, de 19 de mayo, de la Diputación General de Aragón, por el que se regulan las modificaciones de prestaciones económicas de acción social reguladas por la Ley 4/1987, de 25 de marzo, y en el Decreto 88/1998, de 28 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan las ayudas económicas de carácter personal en el marco de la protección de menores, en lo que no resulte incompatible.

3. Se faculta al titular del departamento competente del Gobierno de Aragón en materia de vivienda para que dicte las disposiciones encaminadas a desarrollar y aplicar las normas previstas en el título II.

Disposición final tercera. *Nuevas prestaciones.*

En caso de regularse nuevas prestaciones que sustituyan total o parcialmente a las previstas en la presente ley, se mantendrán, para las nuevas, todas las medidas establecidas aquí para garantizar la eficacia de los derechos sociales, adaptándolas a sus especificidades de información, transparencia, reclamación y otras.

Disposición final cuarta. *Comedores escolares, ayudas individualizadas de comedor y transporte y ayudas complementarias de educación especial.*

1. El régimen de acceso y gestión de la prestación de cobertura del coste del comedor escolar se regulará reglamentariamente en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley.

2. En los supuestos en que la normativa de la Comunidad Autónoma de Aragón reconozca a los alumnos la gratuidad de los servicios complementarios de transporte y comedor escolar por no disponer de oferta educativa en su localidad de residencia al amparo de lo previsto en el artículo 82 de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación, si dichos alumnos no cuentan con ruta o comedor escolar en su centro docente público, mediante orden del departamento competente en materia de educación no universitaria se otorgará una ayuda individualizada de transporte o comedor escolar.

3. En los casos de alumnos matriculados en centros docentes de educación especial sostenidos con fondos públicos que no hayan obtenido plaza en el centro público de educación especial solicitado en primera opción en el proceso de admisión o que hayan sido derivados a centros docentes de educación especial de Comunidades Autónomas limítrofes, si dichos alumnos hacen uso de los servicios complementarios de transporte, comedor escolar o ambos, mediante orden del departamento competente en materia de educación no universitaria se otorgará una ayuda complementaria respecto de la que dichos alumnos hayan solicitado y, en su caso, obtenido en la convocatoria efectuada por el ministerio con competencias en educación no universitaria, hasta cubrir el importe de los gastos en que hayan incurrido por tales servicios.

4. Las ayudas previstas en los dos apartados anteriores de esta disposición se harán efectivas a través de los centros docentes de acuerdo con el procedimiento que se determine reglamentariamente.

5. Habida cuenta del carácter social y específico de ambos tipos de ayudas, no será precisa la acreditación de estar al corriente de pago de las obligaciones con la Hacienda estatal o autonómica ni con la Seguridad Social.

Disposición final quinta. *Modificación del Decreto 143/2011, de 14 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Catálogo de Servicios sociales de la Comunidad Autónoma de Aragón.*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la presente ley, se modifica la naturaleza de la prestación complementaria para perceptores de pensión no contributiva (jubilación e invalidez) en la ficha del Anexo II correspondiente del Decreto 143/2011, de 14 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Catálogo de Servicios sociales de la Comunidad Autónoma de Aragón, pasando a ser una prestación económica de carácter esencial.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

§ 18

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

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 135, de 20 de noviembre de 1992
«BOE» núm. 296, de 10 de diciembre de 1992
Última modificación: 3 de febrero de 2016
Referencia: BOE-A-1992-27351

En nombre del Rey y como Presidente de la Comunidad Autónoma de Aragón, promulgo la presente Ley, aprobada por las Cortes de Aragón y ordeno se publique en el «Boletín Oficial de Aragón» y en el «Boletín Oficial del Estado»; todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 20 y 21 del Estatuto de Autonomía.

PREÁMBULO

Las características del vigente régimen de las obligaciones de constitución de fianza en arrendamientos urbanos y otros contratos, contenido sustancialmente en el Decreto de Papel de Fianzas de 11 de marzo de 1949, ponen de manifiesto la necesidad de llevar a cabo una nueva regulación en la materia adaptada a los actuales esquemas del Ordenamiento Jurídico.

La entrada en vigor de la Constitución significó la derogación de importantes parcelas del Decreto citado. El marco normativo general aprobado tras la misma ha agravado el problema, al provocar la casi completa inadaptación del Decreto al derecho vigente.

La nueva regulación debe realizarse mediante Ley, para superar en esta materia una tradición normativa ajena a los postulados constitucionales de la garantía patrimonial de los ciudadanos. Es preciso, por consiguiente, un pronunciamiento expreso de los representantes populares para que el sistema de depósitos de fianzas continúe, sancionando su carácter de ingreso público afectado a la política social de la vivienda y estableciendo las principales características de su régimen jurídico.

La regulación de las fianzas de arrendamientos, suministros y servicios complementarios ha constituido desde un principio un elemento de la política de vivienda en nuestro ordenamiento jurídico. Dicho de otra manera, la previsión de un recurso económico consistente en un porcentaje sobre los depósitos de las fianzas de ciertos contratos relacionados con la vivienda forma parte del conjunto de técnicas de intervención tradicionalmente utilizadas para desarrollar la política de vivienda. En el Real Decreto-ley de 26 de septiembre de 1980, última regulación estatal en la materia, el recurso en cuestión siguió figurando entre los medios económicos del desaparecido Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda.

La competencia para desarrollar la política de vivienda corresponde en la actualidad a la Comunidad Autónoma, de conformidad con el artículo 35, 1, 3.º, de su Estatuto de Autonomía.

Por eso, el Real Decreto 699/1984, de 8 de febrero, sobre traspasos a la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, incluyó el traspaso de «la titularidad y la administración de las fianzas y los conciertos de fianzas».

La presente Ley pretende clarificar ese régimen jurídico, vertebrando los depósitos de fianzas como ingresos de derecho público, conforme a características modernas y sin perder de vista el necesario respeto a los derechos del ciudadano.

En el capítulo primero se define con precisión el alcance de la obligación de fianza en los arrendamientos urbanos y en una serie tasada de contratos de suministros y de servicios complementarios que constituyen los únicos supuestos merecedores de la aplicación de este régimen.

El capítulo segundo regula la obligación de depósito de esas fianzas, clarifica su naturaleza de ingreso de derecho público y concreta las modalidades de recaudación. A tal fin, se sustituye el obsoleto sistema del Papel de Fianzas por el ingreso en efectivo, abriendo la posibilidad de proceder a la recaudación mediante entidades colaboradoras. Por otro lado, la nueva regulación del régimen concertado, pese a mantener los esquemas anteriores, contiene modificaciones importantes, entre las que destaca la reducción de la discrecionalidad administrativa en su otorgamiento.

El capítulo tercero se refiere a la inspección como una función administrativa más, a la vez que suprime el sistema de actuación por particulares, incompatible con la legislación de la función pública de la Comunidad Autónoma.

En el capítulo cuarto se moderniza el régimen sancionador, al tipificar y sistematizar las conductas reprochables, adaptar las sanciones al principio de proporcionalidad y reconocer el respeto de los derechos fundamentales del ciudadano; todo ello, presidido por el objetivo de otorgar eficacia a las obligaciones que contiene la Ley.

El derecho transitorio establece las medidas oportunas para evitar desajustes en la aplicación temporal del nuevo régimen.

CAPÍTULO PRIMERO

Obligación de fianza

Artículo 1. *Objeto y obligación de fianza.*

La presente Ley tiene por objeto regular en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón la gestión de las fianzas exigidas a los arrendatarios y subarrendatarios de viviendas o locales de negocios, así como las fianzas exigidas a los usuarios de suministros o servicios complementarios a viviendas o locales de negocio.

Artículo 2. *Fianza en arrendamientos urbanos.*

1. Será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos y por los importes siguientes:

a) En el arrendamiento de vivienda, por el importe de una mensualidad de la renta pactada.

b) En el subarriendo parcial de vivienda, por el importe de una mensualidad de la renta pactada en el subarriendo.

c) En el arrendamiento de local de negocio, por el importe de dos mensualidades de la renta pactada.

d) En el subarriendo total de negocio, por el importe de dos mensualidades de la renta pactada en el subarriendo.

e) En el subarriendo parcial de local de negocio, por el importe de una mensualidad de la renta pactada en el subarriendo.

2. En ningún caso podrán sobrepasarse los límites marcados en el párrafo anterior.

3. En los contratos de arrendamientos de viviendas protegidas, únicamente podrá pactarse como garantía adicional la prestación por el arrendatario de un aval por importe no superior a cuatro mensualidades de la renta pactada. Este aval podrá ser sustituido por un depósito en efectivo.

Artículo 3. *Excepciones.*

Se exceptúan de la obligación de fianza establecida en el artículo anterior:

a) Los arrendamientos y subarriendos en los que figure como arrendatario o subarrendatario cualquiera de las entidades públicas de carácter territorial (Administración del Estado, Comunidades autónomas y entes locales) reconocidas por el ordenamiento jurídico vigente.

b) Los arrendamientos o subarriendos de temporada.

Artículo 4. *Determinación de la fianza.*

1. Para determinar el importe de la fianza obligatoria en los arrendamientos se considerará la renta pactada al celebrarse el contrato.

2. Para determinar el importe de la fianza obligatoria en los subarriendos se considerará la renta del arrendamiento al celebrarse el contrato de subarriendo.

3. Transcurridos los primeros tres años de duración del contrato, de actualizarse el importe de la renta, se deberá proceder a la actualización de la fianza. Los arrendadores deberán notificar este hecho a las subdirecciones provinciales de vivienda, aportando la diferencia entre el importe depositado en su día y el importe actualizado o, en su caso, solicitar la devolución del importe depositado en su día hasta la cuantía de la actualización.

4. En los supuestos de falta de formalización por escrito del contrato, podrá acreditarse la existencia, fecha y cuantía del mismo por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.

Artículo 5. *Fianza en suministros y servicios.*

1. Será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de suministro de agua, gas o electricidad a viviendas y locales de negocio.

2. El importe de la fianza obligatoria será el pactado al celebrarse el contrato para asegurar las responsabilidades de los usuarios, dentro del respeto a los importes mínimos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Si la Administración titular del servicio público afectado no tuviera establecido el importe mínimo de la fianza, este se fijara por el órgano competente en materia de vivienda previo informe del Departamento competente en materia de industria.

CAPÍTULO II

Obligaciones de depósito

Artículo 6. *Obligación del depósito de fianzas.*

1. El importe de las fianzas obligatorias con arreglo a esta ley deberá depositarse en las subdirecciones provinciales competentes en materia de vivienda, sin perjuicio de lo establecido para el régimen concertado.

2. El depósito será gratuito y no devengará interés a favor de la persona depositante, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 9.3 y 13.3 de esta ley.

3. La exigencia de responsabilidad como consecuencia de los deterioros o falta de pago de que respondan las fianzas en ningún caso afectará al órgano competente en materia de vivienda ni a las entidades colaboradoras, cuestiones estas cuya resolución continúa siendo exclusivamente de la competencia de los Tribunales competentes.

Artículo 7. *Naturaleza del depósito.*

1. El depósito obligatorio de las fianzas tendrá la consideración de ingreso de derecho público de la Comunidad Autónoma afectado al órgano competente en materia de vivienda.

2. El Gobierno de Aragón podrá disponer para políticas de vivienda el 80 por 100 del importe total de los depósitos y reservará el 20 por 100 restante para las devoluciones que procedan.

Artículo 8. *Sujetos obligados.*

Vendrán obligados al depósito:

a) Los arrendadores y subarrendadores de viviendas y locales de negocio.
b) Las empresas suministradoras de agua, gas y electricidad.

Artículo 9. *Régimen general.*

1. El ingreso del depósito se realizará en efectivo o transferencia bancaria, al que se acompañará copia del contrato, de conformidad con el régimen general de recaudación de ingresos públicos de la Comunidad Autónoma y dentro del plazo de dos meses desde la celebración del contrato.
2. Extinguido el contrato, el Instituto devolverá el depósito, a solicitud de cualquiera de los sujetos obligados, acompañada del justificante, en el plazo de quince días y en la forma que determine el mismo.
3. Extinguido el contrato, se devolverá el depósito, a solicitud de cualesquiera de los sujetos obligados, acompañada del justificante, en el plazo máximo de 15 días y en la forma que determine el depositante al realizar el ingreso.

Artículo 10. *Régimen concertado.*

Los sujetos a que se refiere el artículo siguiente podrán optar por el ingreso en efectivo, en la forma que determine el órgano competente en materia de vivienda, del 90 por 100 del volumen total de fianzas que se constituyan, reservándose el 10 por 100 restante para la devolución de las que aisladamente les sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquellas estén afectadas.

Artículo 11. *Requisitos.*

El órgano competente en materia de vivienda aplicará el régimen concertado, a solicitud del interesado debidamente documentada, en los supuestos siguientes:

a) Cuando se trate de empresas de suministros y servicios, en todo caso.
b) Cuando se trate de arrendadores de viviendas y locales de negocio, también en todo caso, cuando al realizar el arrendamiento cuenten, al menos, con un local destinado exclusivamente a llevar a cabo la gestión del mismo y una persona empleada con contrato laboral.

Artículo 12. *Declaración.*

1. En el mes de enero de cada año, los sujetos acogidos al régimen concertado deberán presentar ante el órgano competente en materia de vivienda y fianzas de arrendamientos declaración de las fianzas constituidas, devueltas o aplicadas a las finalidades a que estén afectadas, así como su saldo, y relaciones nominales de todo ello.
2. Si el saldo representa un exceso de las fianzas constituidas sobre las devueltas o aplicadas, se realizará el depósito del 90 por 100 de las primeras.
3. Si el saldo representa un exceso de las fianzas devueltas o aplicadas sobre las constituidas, procederá la devolución del importe correspondiente, siempre que las cuantías acumuladas en años anteriores con el 10 por 100 no depositado fuesen insuficientes para hacer frente a aquel saldo.

Artículo 13. *Devoluciones.*

1. Los sujetos acogidos al régimen concertado no podrán pedir la devolución parcial del depósito hecho hasta la liquidación anual a que se refiere el artículo anterior.
2. Sólo procederá la devolución de la totalidad de los depósitos realizados cuando se produzca el cese de la actividad que implique la devolución de la totalidad de las fianzas.
3. En ambos casos las devoluciones pertinentes deberán practicarse en el plazo de dos meses desde la liquidación, transcurrido el cual sin que se hayan realizado, su importe devengará el interés legal desde la fecha de la liquidación.

Artículo 14. *Renuncia y exclusiones.*

1. Se podrá renunciar en cualquier momento al régimen concertado.
2. Quedarán excluidos del régimen concertado los sujetos que dejen de reunir los requisitos establecidos en el artículo 11 y los que incurran en responsabilidades que lleven aparejada esta sanción.
3. La renuncia o exclusión implicará la aplicación del régimen general, con depósito de la totalidad de las cantidades correspondientes a las fianzas, mediante la oportuna liquidación.

CAPÍTULO III

Inspección

Artículo 15. *Competencia.*

Las funciones inspectoras, con el fin de comprobar e investigar el exacto cumplimiento de las obligaciones establecidas por esta ley, corresponderán al órgano competente en materia de vivienda y fianzas de arrendamientos.

Artículo 16. *Deber de colaboración.*

1. Los sujetos obligados al depósito de las fianzas deberán colaborar en el desarrollo de las funciones inspectoras, proporcionando cuantos datos y documentos resulten relevantes para fiscalizar el exacto cumplimiento de esta ley.
2. En particular, los sujetos acogidos al régimen concertado vendrán obligados a facilitar cuantas comprobaciones en su contabilidad sean pertinentes en lo que afecte al exacto cumplimiento de esta ley.

Artículo 17. *Actas de inspección.*

1. Comprobado el exacto y total cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley, se extenderá acta de comprobado y conforme.
2. Si se comprobase el incumplimiento de alguna obligación establecida en esta ley, los servicios de inspección de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación harán la pertinente propuesta de regularización, extendiendo acta de conformidad si el sujeto obligado, sin perjuicio de su derecho de recurso, acepta regularizar su situación en los términos propuestos, en cuyo caso el importe de las sanciones procedentes se reducirá en un 25 por 100.
3. Si el sujeto obligado no acepta la regularización propuesta, se extenderá acta de disconformidad y se abrirá el oportuno expediente para la resolución que proceda.

CAPÍTULO IV

Infracciones y sanciones

Artículo 18. *Infracciones.*

1. Constituirán infracciones leves:

a) La falta de presentación en plazo de la declaración anual en el régimen concertado.
b) El incumplimiento del deber de colaboración cuando no constituya infracción grave.

2. Constituirán infracciones graves:

a) El incumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas en la cuantía que corresponda.
b) El incumplimiento de manera general del deber de colaboración que impida el conocimiento de la situación del sujeto obligado a los efectos de esta Ley.
c) La falta de aportación de documentos contables o la negativa a su exhibición en el régimen concertado.

Artículo 19. *Sanciones.*

1. Las infracciones leves serán sancionadas con multa de 100 euros a 300 euros.
2. Las infracciones graves serán sancionadas con multa de 301 euros a 3.000 euros.
3. Cuando en la comisión de infracciones graves concurran dos o más atenuantes, en atención a las circunstancias, la Administración podrá imponer la multa correspondiente a las infracciones de gravedad inmediatamente inferior.

Cuando en la comisión de infracciones leves concurran dichas circunstancias, la multa se impondrá en su cuantía mínima.

Artículo 20. *Graduación de sanciones.*

Las sanciones que lo permitan se graduarán atendiendo en cada caso a la buena o mala fe del infractor, a la cuantía del depósito dejado de ingresar y a la comisión reiterada de infracciones reguladas en esta Ley.

Artículo 21. *Competencias.*

La competencia para la imposición de las sanciones establecidas en la presente ley corresponderá al Director General competente en materia de vivienda.

Artículo 22. *Procedimiento sancionatorio.*

1. El procedimiento para la imposición de las sanciones establecidas en la presente Ley se ajustará a lo dispuesto en la legislación estatal de procedimiento administrativo.
2. En relación con la ejecución de las sanciones, serán de aplicación las normas específicas que reglamentariamente se establezcan, y en lo no previsto por éstas, las reglas generales contenidas en la citada legislación estatal y en el régimen general de recaudación de los ingresos públicos en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 23. *Prescripción.*

1. El derecho a la imposición de sanciones por infracciones simples prescribirá al año, y por infracciones graves, a los cinco años, contados desde la producción del hecho.
2. El derecho al cobro de las sanciones pecuniarias prescribirá a los cinco años, contados desde su notificación a los interesados.

Disposición transitoria primera. *Papel de Fianzas.*

1. Los depósitos realizados mediante Papel de Fianzas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley surtirán los mismos efectos que el ingreso en efectivo conforme al régimen general regulado en la misma.
2. Las normas sobre el Papel de Fianzas contenidas en el Decreto de 11 de marzo de 1949 se aplicarán a los depósitos realizados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, en todo lo que no se oponga a la misma.
3. El Papel de Fianzas sin utilizar existente se retirará de la circulación y se procederá a su destrucción.

Disposición transitoria segunda. *Régimen concertado.*

En todo caso, las disposiciones sobre régimen concertado de esta Ley se aplicarán a los sujetos que a la entrada en vigor de la misma estuvieran acogidos al régimen concertado regulado por el Decreto de 11 de marzo de 1949, aunque no reúnan los requisitos establecidos en ella.

Disposición transitoria tercera. *Forma de ingreso del depósito en efectivo.*

De conformidad con lo regulado en el artículo 9.1 de esta Ley, mientras no se establezca otra forma de ingreso del depósito en efectivo, el Departamento de Economía y Hacienda, constituyendo en su caso cuentas restringidas propias, aplicará, con las debidas adaptaciones y a través de entidad financiera de crédito o ahorro, el régimen de ingresos establecido para los tributos cedidos a la Comunidad Autónoma.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario y aplicación.*

Se faculta a la Diputación General de Aragón para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Disposición final segunda. *Actualización de sanciones.*

La cuantía de las sanciones establecidas en esta Ley podrá ser actualizada por la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Disposición final tercera. *Recursos del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón.*

1. En la Ley 6/1985, de 22 de noviembre(*), de Creación del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, el apartado e) del artículo 15 quedará redactado de la manera siguiente:

> «e) El 80 por 100 del importe total de las fianzas de arrendamientos y otros contratos, que obligatoriamente deberán depositar los propietarios y empresas a disposición del Instituto en la forma establecida por la legislación especial en la materia.»

2. En la misma Ley se añadirá un apartado g) al artículo 15 con la siguiente redacción:

> «g) Cualesquiera otros recursos, ordinarios o extraordinarios, que se le puedan atribuir con arreglo a las disposiciones vigentes.»

(*) Téngase en cuenta que la Ley 6/1985, de 22 de noviembre, de creación del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón fue derogada por la disposición derogatoria 3 de la Ley 26/2001, de 28 de diciembre. Ref. BOE-A-2002-1308

§ 19

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 Alquiler Social en Aragón

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 120, de 20 de junio de 2013
Última modificación: 29 de mayo de 2023
Referencia: BOA-d-2013-90270

La delicada situación que, a causa de la crisis económica, atraviesa una parte importante de la sociedad española, con la consecuente disminución de ingresos, ha derivado en la dificultad para que algunas personas no puedan acceder al alquiler de una vivienda digna dado su elevado coste en el mercado libre; asimismo, y en los casos más extremos, esta insuficiencia de ingresos ha provocado un aumento de los procedimientos de desahucio que colocan a sus destinatarios en situación de precariedad. Todas estas situaciones exigen una urgente respuesta de los poderes públicos.

El Gobierno de la nación aprobó el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, que además de establecer la suspensión durante dos años de los desahucios que recaigan sobre las viviendas habituales de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas que prevé el artículo uno, encomienda en su disposición adicional primera al Gobierno que promueva con el sector financiero la constitución de un «Fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito», destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario, cuando concurran en ellas las circunstancias previstas en la norma. Este fondo social de viviendas tendrá por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban.

A la vista de la respuesta estatal y sin perjuicio de ella, el Gobierno de Aragón, en cumplimiento de sus competencias en materia de vivienda y en el marco del Plan aragonés de Gestión social de la Vivienda, considera imprescindible proceder a la creación de un instrumento complementario del Fondo social de Vivienda estatal referido que es la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón, con el objetivo de garantizar al máximo la disponibilidad de vivienda para todos los casos que sea necesario.

La Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón estaría conformada con las viviendas que aporten particulares, ya sean personas físicas o jurídicas, con las que aporten las administraciones públicas, así como aquellas entidades financieras de crédito y entidades sociales no lucrativas que decidan colaborar con la misma.

Con ello se pretende atender las necesidades de vivienda social que existen en el territorio aragonés, ya sea como consecuencia de procedimientos de desahucio, o simplemente para permitir que aquellas familias o personas que no tengan ingresos

suficientes para sufragar alquileres en el mercado libre puedan disponer de una vivienda digna.

De otro lado, la Ley 10/2012, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón ha establecido una deducción del 30% en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas por arrendamiento de vivienda social, lo que permite atraer y estimular el fondo de viviendas para esta finalidad mediante la aportación de viviendas a la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón. La disposición final única introducida en el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón establece la habilitación al Gobierno de Aragón para que regule los requisitos de la deducción referida estableciendo que «mediante Decreto del Gobierno de Aragón se regularán los requisitos que deban cumplir las viviendas que puedan integrarse en la bolsa de viviendas sociales, los ciudadanos que puedan beneficiarse de los contratos de alquiler para vivienda habitual y las rentas máximas a percibir por los propietarios, así como las condiciones que regirán la puesta a disposición de las viviendas a favor del Gobierno de Aragón o sus entidades dependientes».

Además, el presente Decreto establece otras garantías a los particulares que aporten viviendas, tanto a título oneroso como gratuito, a esta Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón para atender las finalidades de carácter social sin asumir los riesgos que pueden suponer la falta de cobro de la renta u otras circunstancias que, hasta el momento han condicionado la voluntad del propietario de vivienda vacía de ponerla en el mercado arrendaticio.

Las viviendas que con este método formen parte de la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón serán puestas a disposición de personas y familias necesitadas que, cumpliendo los requisitos establecidos en el Decreto, soliciten y sean consideradas beneficiarias de la misma.

La gestión de la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social dependerá de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, como responsable de la gestión del Plan de Vivienda Social de Aragón, bien directamente, o bien indirectamente a través de entidades colaboradoras.

Para ello, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, a propuesta de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, podrá formalizar Convenios con entidades financieras de crédito, otras administraciones públicas y con entidades sociales no lucrativas, con los requisitos y condiciones que se determinen.

Así mismo, finalizado el plan de vivienda y rehabilitación correspondiente al periodo 2009-2012, y no vigente todavía un nuevo plan aragonés de vivienda, resulta necesaria la previsión de las bases correspondientes a la convocatoria de ayudas a inquilinos y a propietarios de viviendas que contribuyen al fomento del alquiler, prestando continuidad a la línea de ayudas convocada en el año 2012.

El presente Decreto se dicta en ejecución de la competencia exclusiva en materia de vivienda que el artículo 71.10 del Estatuto de Autonomía de Aragón reformado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, atribuye a la Comunidad Autónoma y de conformidad con lo establecido en los artículos 24 y 27 del Estatuto de Autonomía y 47 al 50 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón.

La presente norma ha sido sometida a trámite de información pública, de audiencia, a informe de la Dirección General de Servicios Jurídicos del Gobierno de Aragón, así como de aquellos órganos cuyo informe es preceptivo de conformidad con la normativa vigente.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, y del Consejero de Sanidad, Bienestar Social y Familia, oído el Consejo Consultivo de Aragón, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 11 de junio de 2013,

DISPONGO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

El presente Decreto tiene por objeto crear y regular la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón, entendida como el parque de viviendas que la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón destina al alquiler social, para atender las necesidades de vivienda de las personas con mayores dificultades económicas y que cumplan con los requisitos que se detallan en este Decreto o en sus Órdenes de desarrollo.

Artículo 2. *Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón.*

1. La Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón estará formada por Bolsas de viviendas que se constituirán, mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, con carácter territorial o finalista en aquellos municipios de Aragón en los que exista demanda de vivienda social en alquiler y que estarán integradas por las viviendas del patrimonio del Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón que se determine, así como las procedentes de:

– El resto de Administraciones Públicas, sus organismos públicos y demás entidades de derecho público.
– Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas.
– Entidades financieras de crédito.
– Entidades sociales no lucrativas.
– Particulares, ya sean personas físicas o jurídicas.

2. Las Bolsas de Viviendas incluidas en la Red tendrán carácter finalista cuando sus destinatarios sean un colectivo de personas concreto y determinado por la Orden de creación de dicha Bolsa, o bien cuando las viviendas incluidas en ella se destinen a los proyectos a que se refiere el artículo 15 del presente Decreto.

Artículo 3. *Competencia.*

La Dirección General competente en materia de Vivienda será la responsable de la gestión pública de la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón, bien mediante gestión directa, bien mediante gestión indirecta a través de entidades colaboradoras. Podrán tener la consideración de entidades colaboradoras:

– Las administraciones públicas, sus organismos públicos y demás entidades de derecho público.
– Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas.
– Las entidades sociales sin ánimo de lucro acreditadas para esta gestión por el órgano competente en materia de bienestar social.

Artículo 4. *Garantías.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, garantizará a los cedentes de las viviendas el cobro de las rentas, la asistencia jurídica y la reparación de los desperfectos causados por el uso de las viviendas por los beneficiarios bien directamente o mediante la contratación de pólizas de seguro necesarias para cubrir esas contingencias. Así mismo, se hará cargo de la fianza arrendaticia que corresponda prestar al arrendatario con cargo a los créditos presupuestarios previstos con tal finalidad.
2. En el caso de las Bolsas de Viviendas gestionadas por las entidades colaboradoras, las garantías descritas en el apartado anterior podrán ser prestadas por la entidad gestora

de la bolsa de viviendas de acuerdo con lo dispuesto en la Orden de creación de la bolsa o el convenio que se suscriba al efecto.

CAPÍTULO II

Requisitos de los cedentes y las viviendas y procedimiento para su inclusión en la Red de Bolsas para el Alquiler Social de Aragón

Artículo 5. *Requisitos de los cedentes de las viviendas.*

Para la incorporación de las viviendas a la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón los cedentes deberán acreditar título jurídico suficiente para realizar la cesión de la vivienda.

Artículo 6. *Requisitos de las viviendas.*

1. Sin perjuicio de aquellos otros requisitos que puedan establecerse mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, al objeto de poder ser incluidas en la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón, las viviendas deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

Estar ubicada en territorio aragonés, en municipios en los que exista demanda de vivienda en alquiler social, entendiendo por tal, la de personas o familias que necesitan una vivienda y cumplan los requisitos de este decreto.

Cumplir las condiciones de habitabilidad vigentes en el momento de formular la solicitud de inclusión en la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón.

Disponer de un equipamiento doméstico indispensable para realizar las funciones básicas de habitabilidad, así como disponer de las instalaciones mínimas necesarias asociadas a los suministros de agua y energía.

No estar arrendadas, ocupadas ni sometidas a limitación que impida su cesión.

2. Para verificar el cumplimiento de estos requisitos las viviendas aportadas por los cedentes serán objeto de las comprobaciones y el informe a que se refiere el artículo 8.

Artículo 7. *Procedimiento de inclusión de las viviendas en la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón.*

1. La aportación de viviendas a la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón podrá hacerse a título oneroso o gratuito. La mera aportación de la vivienda no genera derecho económico alguno para el cedente.

2. Las solicitudes de aportación de viviendas a la Red de Bolsas de Alquiler Social se dirigirán a las Subdirecciones Provinciales de Vivienda. A la vista de esta solicitud, y previo el informe al que se refiere el artículo 8 del presente Decreto, las Subdirecciones Provinciales elevarán a la Dirección General competente en materia de Vivienda una propuesta de inclusión de la vivienda ofertada en la Bolsa de viviendas de alquiler social correspondiente, en función de su tipología, estado de la vivienda y de la demanda social existente. En dicha propuesta se incluirá la estimación de la renta a la que se arrendará la vivienda de que se trate.

En la solicitud de aportación de viviendas a la Bolsa el cedente deberá justificar que tanto él como su vivienda cumplen con los requisitos establecidos en la presente norma. Asimismo en dicha solicitud de inclusión de la vivienda en la Bolsa, el cedente deberá indicar:

En el caso de cesión a título oneroso, la renta a la que está dispuesto a cederla, que en todo caso no podrá ser superior a 4 € por metro cuadrado de superficie útil con un límite máximo mensual de 400 euros/vivienda.

Su voluntad de efectuar la cesión al Gobierno de Aragón o entidad colaboradora que gestione la Bolsa, de los derechos y obligaciones que como propietario de la vivienda le corresponderían en el futuro contrato de arrendamiento.

3. La vivienda deberá cederse por un plazo mínimo de tres años a contar desde la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior el cedente podrá solicitar la exclusión de su vivienda de la Red de Bolsas de Viviendas de Alquiler social, en cualquier momento anterior a la formalización del contrato de arrendamiento o una vez producida la extinción del mismo y el desalojo de la vivienda. Dicha exclusión será resuelta en el plazo máximo de 15 días, transcurrido dicho plazo se entenderá que el silencio produce efectos estimatorios.

4. Una vez realizada la comprobación del cumplimiento de los requisitos previstos en el presente Decreto y en sus órdenes de desarrollo, la Dirección General competente en materia de vivienda resolverá de forma motivada y notificará, en el plazo máximo de seis meses, la aceptación o rechazo de la incorporación de la vivienda a la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón. El silencio administrativo tendrá carácter desestimatorio.

Para la emisión de la resolución referida podrá tenerse en cuenta el número de viviendas de alquiler social demandadas en cada zona del territorio aragonés, y el número de viviendas disponibles en cada momento, además de las características y coste del arrendamiento, dando prioridad a las adecuadas en tamaño, coste medio y agrupación de las viviendas.

5. En la misma resolución a que se refiere el apartado anterior se hará constar la voluntad del cedente de que la Administración de la Comunidad Autónoma asuma las funciones y derechos propios del arrendador en el futuro contrato de arrendamiento en caso de gestión directa. En el caso de gestión indirecta dichas funciones serán asumidas por la entidad colaboradora correspondiente en los mismos términos.

6. En el caso de viviendas aportadas por las entidades financieras de crédito, el resto de administraciones públicas, sus organismos públicos y demás entidades de derecho público, las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas, y las entidades sociales sin ánimo de lucro, la inclusión de las viviendas en las Bolsas respectivas se realizará en los términos que se establezcan en el convenio que se suscriba para la gestión de la Bolsa, convenio cuyo contenido deberá someterse a lo establecido en el presente Decreto.

7. En el caso de que las viviendas incorporadas a la Bolsa de Alquiler Social sean de titularidad de la Comunidad Autónoma de Aragón, y gestionadas por la Dirección General competente en materia de vivienda, se aplicará el régimen previsto en este Decreto. Si la vivienda es protegida, en ningún momento perderá este carácter por su incorporación a la Bolsa de Alquiler Social, si bien su régimen de gestión, tales como el arrendamiento, la determinación de rentas o el acceso a la vivienda, será el previsto en este Decreto.

También se aplicará el régimen previsto en este Decreto en caso de viviendas protegidas incorporadas a la Bolsa de Alquiler Social, ya sean de titularidad pública o privada, mientras permanezcan incorporadas a la Bolsa, si bien en ningún caso perderán su condición de viviendas protegidas.

Artículo 8. *Comprobación de los requisitos de las viviendas.*

1. Con carácter previo a la incorporación de las viviendas en la Red de Bolsas de viviendas para el alquiler social de Aragón, los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de Vivienda inspeccionarán la vivienda e informarán sobre el estado y control del cumplimiento de las condiciones mínimas de la misma.

2. El informe evaluará las características de la vivienda en cuanto a superficie, distribución y accesibilidad, para su mejor asignación entre los futuros solicitantes de la Red de Bolsas de Viviendas de Alquiler Social de Aragón.

3. Se realizará también una descripción detallada del estado inicial de conservación de la vivienda que deberá contar con la aceptación del propietario, al objeto de futuras garantías de reparación de los desperfectos.

CAPÍTULO III

Beneficiarios

Artículo 9. *Requisitos de las personas beneficiarias.*

1. Podrán resultar beneficiarias de las viviendas incluidas en la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón las personas individuales que vivan solas o las unidades de convivencia que acrediten cumplir las condiciones o requisitos siguientes:

a) Estar empadronado alguno de los miembros de la unidad de convivencia o la persona individual en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

b) Percibir unos ingresos anuales por la unidad de convivencia o la persona individual no superiores a la cantidad de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), por catorce mensualidades. Por orden del Consejero competente en materia de vivienda podrá modificarse el nivel máximo de IPREM exigido en atención al contexto social y económico existente.

Los ingresos percibidos por la unidad de convivencia o por la persona individual se ponderarán mediante la aplicación un coeficiente reductor, según se determina en el apartado 2 de este artículo.

c) Tener necesidad de vivienda y no disponer del uso y disfrute de otra vivienda por causa no imputable a los mismos o a sus familiares de primer grado.

2. Para ponderar los ingresos previstos en el apartado anterior, se aplicarán los siguientes coeficientes reductores:

N.º miembros unidad convivencia	Coeficiente
2	0,9
3	0,8
4	0,7
5	0,6
6 o más	0,5

A las unidades de convivencia en las que uno de sus miembros sea una persona con discapacidad igual o superior al 33 %, dependencia con grado reconocido, o incapacidad laboral de carácter permanente en cualquiera de sus modalidades, se añadirá un 0,1 al coeficiente que le corresponda.

Para obtener la finalidad pretendida, los ingresos se multiplicarán por el coeficiente que corresponda, obteniendo un efecto reductor de los ingresos reales, que se cotejarán con el correspondiente número de veces el IPREM señalado anteriormente.

3. Para el cálculo de los ingresos se computarán las rentas de todos los miembros de la unidad familiar por cualquier concepto, relativas al último ejercicio fiscal cerrado.

Artículo 10. *Unidad de convivencia.*

1. Las unidades de convivencia estarán compuestas por varias personas. Constituirán unidad de convivencia compuesta por varias personas aquellos grupos de personas físicas que tengan intención de convivir en el mismo domicilio, lo que se presume por la firma de la solicitud de asignación de vivienda, o respecto de los que no haya podido desvirtuarse la presunción de convivencia que les afecta. Existe presunción de convivencia en relación con matrimonios y parejas de hecho inscritas. Los menores o incapaces solamente podrán formar parte de la unidad de convivencia de aquel a quien se ha reconocido la custodia de los mismos.

2. Sólo se admitirá una solicitud de asignación de vivienda por persona individual o unidad de convivencia, no pudiendo una misma persona formar parte de dos o más unidades de convivencia al mismo tiempo.

Artículo 11. *Asignación de viviendas.*

1. La asignación de las viviendas incluidas en la Red de Bolsas de viviendas de alquiler social de Aragón, se efectuará por la Dirección General competente en materia de vivienda en los casos de gestión directa o por la entidad colaboradora en los casos de gestión indirecta entre las unidades de convivencia o las personas individuales que, además de cumplir los requisitos a que se refiere el artículo 9, cumplan una o varias de las condiciones siguientes:

– Afectados por situaciones catastróficas o emergencias.
– Afectados por desahucios.
– Unidad de convivencia en la que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo y hayan agotado las prestaciones por desempleo o persona individual en dicha situación.
– Unidad de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral o persona individual en dicha situación.
–Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
– Unidad de convivencia en la que exista una víctima de violencia de género, reconocida por sentencia firme, o en su defecto, orden de protección o medida cautelar de protección, o persona individual que cumpla dichos requisitos.
– Unidad familiar de convivencia de la que forme parte un menor de tres años.
– Personas mayores de 65 años, sin familiares de primer grado que residan en su municipio.
– Unidad familiar de convivencia monoparental con dos hijos a cargo.

2. Por Orden del Consejero competente en materia de Servicios Sociales se podrán establecer baremos de prioridad cuando se estime necesario respecto de las bolsas de vivienda donde la demanda de viviendas supere a la oferta.
3. En ausencia del baremo específico de prioridad a que se refiere el apartado anterior, las viviendas de la bolsa se asignarán dando prioridad a los de menor renta.
4. Las asignaciones de viviendas realizadas por las entidades colaboradoras se comunicarán a las Subdirecciones Provinciales de Vivienda, justificando el cumplimiento de los requisitos establecidos. La Dirección General competente en materia de vivienda, previo informe del órgano competente en materia de Servicios Sociales, podrá resolver sobre la no adecuación de la asignación de la vivienda a este decreto, en cuyo caso la entidad colaboradora dará por anulada la asignación, iniciándose los trámites necesarios para que se deje libre la vivienda.
5. Respecto de las Bolsas gestionadas por entidades colaboradoras los convenios de colaboración celebrados al efecto señalarán, en su caso, las prioridades y el procedimiento para la asignación de las viviendas, entre los solicitantes de vivienda social de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto. En este procedimiento intervendrán tanto representantes de la Dirección General competente en materia de vivienda, como del órgano competente en materia de Servicios Sociales.
6. La asignación de viviendas quedará condicionada a las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 12. *Deberes de los beneficiarios de viviendas de alquiler social.*

1. Los beneficiarios de una vivienda de alquiler social deberán comprometerse a destinarla a residencia habitual y permanente, así como a abonar una renta por la vivienda, salvo en los casos de cesión gratuita, y a cuidarla y mantenerla en debidas condiciones de uso y conservación.
2. Los beneficiarios de las viviendas deberán comunicar a la Dirección general competente en materia de vivienda y a las entidades colaboradoras cualquier modificación en sus circunstancias económicas o sociales, adjuntando la documentación necesaria, en el plazo de un mes desde que se produjo dicha modificación.
En cualquier caso y a requerimiento de las Subdirecciones Provinciales de Vivienda los beneficiarios deberán aportar la documentación que acredite el mantenimiento de los

requisitos establecidos en al artículo 9, así como aceptar las actividades de verificación que dicho órgano pueda efectuar sobre la vivienda y las personas que la ocupan, debiendo facilitarlas.

3. Cuando un beneficiario deje de cumplir las condiciones que dieron lugar a la asignación de la vivienda deberá comunicarlo a la Dirección General competente en materia de vivienda y abandonarla en el plazo de 3 meses a contar desde que se dicte la Resolución de dicho órgano que acredite dicho incumplimiento. En caso de incumplimiento por parte del beneficiario de las citadas obligaciones, la Dirección General de Vivienda iniciará los trámites necesarios para conseguir que la Vivienda quede efectivamente desocupada.

4. El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar, en su caso, a la pérdida de la condición de beneficiario de la Bolsa de Vivienda de alquiler social y será causa suficiente para su exclusión de los procedimientos de adjudicación.

CAPÍTULO IV

Gestión de la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social

Artículo 13. *Gestión del la Red de Bolsas de Viviendas.*

1. Las viviendas que hayan sido aportadas a la Red de Bolsas de Viviendas para Alquiler Social de Aragón, serán gestionadas directamente por la Dirección General competente en materia de vivienda o indirectamente a través de entidades colaboradoras a que se refiere el artículo 3, que mediarán entre el cedente y el beneficiario de la vivienda, además de ejercer las siguientes funciones:

– Asesoramiento al titular de la vivienda para cumplimentar la solicitud de inclusión de la vivienda en la Red Bolsas de Viviendas para Alquiler social.

– Suscribir con el titular de la vivienda el acuerdo de cesión de la vivienda a la Red de Bolsas de Alquiler Social.

– Contratación del arriendo de la vivienda con los beneficiarios de su uso.

– Asesorar y proporcionar información a los posibles beneficiarios de las viviendas sociales.

– Asignación de las viviendas disponibles en la bolsa a los solicitantes.

– Contratación y abono de las pólizas de seguros correspondientes.

– Tramitación y abono de las fianzas arrendaticias así como los recibos de la comunidad.

– Seguimiento del estado de conservación de las viviendas y de la situación personal, económica y familiar de los inquilinos.

– Gestión de las reparaciones necesarias en las viviendas.

– Asesoramiento en relación con las incidencias que suscite la relación arrendaticia.

– Cualesquiera otras establecidas en este Decreto y en su normativa de desarrollo.

2. En los casos de gestión indirecta, la entidad colaboradora que gestione una bolsa de viviendas para el alquiler social podrá percibir de la Diputación General de Aragón la financiación necesaria para hacer económicamente sostenible su gestión de acuerdo con el convenio que se suscriba y siempre que exista partida presupuestaria previa al efecto.

Como máximo la entidad gestora percibirá la diferencia entre los costes de arrendamiento, seguro, comunidad y los ingresos derivados del contrato de arrendamiento.

Artículo 14. *Renta máxima en las cesiones a título oneroso.*

1. La renta máxima a percibir por la persona cedente de la vivienda arrendada será de 4 €/m² de superficie útil con un límite máximo mensual de 400 €/vivienda. Mediante Orden del consejero competente en materia de vivienda se podrán establecer otros límites inferiores a percibir en función de la localidad, tamaño y condiciones de la vivienda, así como en función de las circunstancias socioeconómicas de la persona arrendataria, según se dispone en el siguiente apartado de este artículo.

2. La renta máxima a abonar por la persona arrendataria será de 3 €/m² de superficie útil con un límite máximo mensual de 300 €/vivienda. La renta real a pagar, con el límite citado, se ajustará a las condiciones socioeconómicas del arrendatario, de acuerdo con la siguiente escala:

Ingresos ponderados inferiores o iguales a 1 vez el IPREM: se abonará el 15% de los ingresos ponderados de la unidad de convivencia.

Ingresos ponderados superiores a 1 vez el IPREM e inferiores o iguales a 1,5 IPREM: se abonará una renta no inferior al 15% ni superior al 30% de los ingresos ponderados de la unidad de convivencia.

3. No obstante, la escala anterior se podrá modificar, tomando en consideración las circunstancias previstas en el artículo 11.1 de este mismo Decreto, y las situaciones de vulnerabilidad previstas en el artículo 17 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, con la finalidad de reducir la renta hasta el límite del importe mínimo establecido en función del número de metros de la vivienda, recogido en el apartado 8 de este artículo. La valoración de estas circunstancias para la fijación de la renta se reflejará en un informe que obrará en el expediente.

Para la determinación de la renta, dentro de la escala anterior, también podrán tenerse en cuenta la superficie, localización y condiciones de la vivienda.

4. La ponderación de los ingresos se realizará aplicando los coeficientes previstos en el artículo 9.

Para el cálculo de los ingresos se computarán las rentas del último ejercicio fiscal de todos los miembros de la unidad familiar, por cualquier concepto.

5. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, podrán modificarse las escalas determinadas en el punto 2 de este artículo. En el supuesto de modificarse el límite máximo del IPREM, previsto en el artículo 9 de este Decreto, deberá procederse al ajuste de las escalas de determinación de renta anteriores, mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

6. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón garantizará en todo caso a la persona cedente la percepción de la renta establecida una vez celebrado el contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto.

7. Se podrán establecer periodos de carencia de hasta 6 meses en los supuestos que se determinen mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

8. Se establece una renta mínima a pagar por las personas arrendatarias, en función del tamaño de la vivienda adjudicada:

– Renta mínima de 75 € mensuales para viviendas con una superficie habitable inferior a 60 m².

– Renta mínima de 85 € mensuales por viviendas con una superficie habitable igual o superior a 60 m².

Artículo 15. *Proyectos destinados a colectivos de inclusión social.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón podrá encomendar, mediante los correspondientes convenios de colaboración, la gestión tanto de sus propias viviendas como de las aportadas a título gratuito incorporadas a la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón, a entidades sociales no lucrativas, para su puesta a disposición de personas en riesgo de exclusión social de acuerdo con los proyectos que sean presentados por las mismas y aprobados por Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, que deberá ir precedida del correspondiente informe del órgano competente en materia de bienestar social.

2. Las viviendas aportadas a las entidades sociales no lucrativas serán cedidas a las personas beneficiarias mediante fórmulas de cesión adaptadas a las necesidades o temporalidad requerida. En este caso, las condiciones de pago, las garantías y duración de la cesión serán establecidas en el convenio que se suscriba entre la entidad social y la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

3. La administración autonómica conservará las facultades de inspección así como las facultades previstas en la normativa patrimonial general y la específica de viviendas protegidas, incluida la de recuperación de la vivienda en el supuesto de que se acredite que no se están cumpliendo satisfactoriamente los objetivos del proyecto aprobado.

4. En el caso de las viviendas patrimonio de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón aportadas a la Red de Bolsas de Viviendas, en los proyectos que se determinen por Resolución de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, podrá facultarse a la entidad el cobro mensual de aportaciones adaptadas a la situación económica de los beneficiarios, teniendo las cantidades percibidas la consideración de contraprestación económica a la Entidad por los seguros y gastos de conservación de la viviendas.

5. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón podrá conceder ayudas a la entidad social para la rehabilitación de las viviendas cedidas y otras actividades que se establezcan en el proyecto aprobado para la reinserción social de los beneficiarios.

Disposición adicional primera. *Modificación de las condiciones a cumplir por los beneficiarios para la asignación de las viviendas.*

Mediante Orden conjunta de los Consejeros competentes en materia de Vivienda y Servicios Sociales se podrán modificar las condiciones que deben cumplir los beneficiarios de las viviendas en el sentido de ampliar o reducir los supuestos de aplicación a que se refiere el artículo 11.1 de este decreto.

Disposición adicional segunda. *Deducción a los arrendadores por arrendamiento de vivienda social.*

Los cedentes de viviendas a la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón, que verifiquen la cesión a título oneroso podrán beneficiarse de las desgravaciones previstas en la cuota íntegra autonómica del Impuesto de la Renta sobre las Personas Físicas de acuerdo con lo previsto en el artículo 110.13 del texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos aprobado por Decreto Legislativo 1/2005 de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón.

Disposición adicional tercera. *Deducción a los arrendatarios por arrendamientos vinculados a determinadas operaciones de dación en pago.*

Los arrendatarios de vivienda habitual podrán deducirse el 10 por 100 de las cantidades satisfechas durante el ejercicio correspondiente, siempre que cumplan los requisitos previstos en el artículo 110.12 del texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos aprobado por Decreto Legislativo 1/2005 de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón dentro de los supuestos contemplados en el artículo 121.11 de la misma norma.

Disposición adicional cuarta. *Ayudas financieras a inquilinos durante 2013.*

1. Con objeto de dar continuidad a las ayudas financieras a inquilinos convocadas mediante la Orden de 29 de mayo de 2012, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, y mientras no esté vigente un nuevo Plan Aragonés de vivienda y rehabilitación que sustituya al regulado para el período 2009-2012, se autoriza al Consejero del citado Departamento a convocar nuevamente las ayudas para el pago de la renta de los arrendamientos de viviendas.

2. Las bases de la convocatoria serán las previstas para esta línea de ayudas en el Decreto 60/2009, de 14 de 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, con las modulaciones contenidas en esta disposición adicional.

3. El procedimiento de concesión de las ayudas será el de concurrencia competitiva.

4. Los criterios que se tendrán en cuenta serán los económicos así como los colectivos que se definen con derecho a protección preferente en el citado Decreto que conforma las bases de la convocatoria.

5. La instrucción de los expedientes se llevará a cabo por las Subdirecciones provinciales de vivienda. La resolución será emitida, en el plazo de tres meses, por el Director General competente en materia de vivienda, si bien se puede delegar en los Subdirectores provinciales de vivienda.

6. La convocatoria concederá un mínimo de un mes y un máximo de dos para la presentación de solicitudes.

7. La ayuda se concederá por el plazo que reste para finalizar el año 2013 y se abonará a mes vencido, salvo en el caso del mes de diciembre que se podrá abonar el último día que determine la orden de cierre del ejercicio presupuestario. Asimismo se podrán seguir abonando las cuantías mensuales correspondientes en el caso de que la orden de cierre de ejercicio presupuestario tenga efectos con anterioridad al 1 de diciembre de 2013.

Disposición transitoria única.

El presente Decreto no afecta a la vigencia de los convenios de colaboración vigentes hasta el momento.

Disposición final primera.

Se faculta tanto al Consejero competente en materia de Vivienda como al Consejero competente en materia de Servicios Sociales para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

§ 20

Decreto 46/2014, de 1 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan actuaciones en materia de certificación de eficiencia energética de edificios y se crea su registro, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 69, de 7 de abril de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOA-d-2014-90512

La Comunidad Autónoma de Aragón tiene atribuida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75.4ª del Estatuto de Autonomía, reformado por la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, la competencia compartida en materia de energía que comprende, en todo caso la eficiencia energética. En el ámbito de esta competencia la Comunidad Autónoma ejercerá el desarrollo legislativo y la ejecución de la legislación básica que establezca el Estado en normas con rango de ley.

La citada competencia corresponde, en la actualidad, al Departamento de Industria e Innovación de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 27/2012, de 24 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica de dicho Departamento.

La Directiva 2002/91/CE, del Parlamento y del Consejo Europeo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios estableció la obligación de poner a disposición de los compradores y usuarios de los edificios un certificado sobre las características energéticas de los edificios, esto es, su valoración desde la perspectiva de la eficiencia energética, con el fin de que a partir del conocimiento de este dato, se pueda integrar el componente medioambiental como un elemento más en la toma de decisiones, favoreciendo en última instancia la promoción de edificios energéticamente eficientes y las inversiones en ahorro de energía.

La Directiva 2002/91/CE se transpuso parcialmente al ordenamiento jurídico español a través del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprobó el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, definiendo la metodología de cálculo de la calificación de eficiencia energética, con la que se inicia el proceso de certificación. También se establecieron en el mismo las condiciones técnicas y administrativas para las certificaciones de eficiencia energética de los proyectos y de los edificios terminados. El Real Decreto 47/2007, además de transponer parcialmente la Directiva 2002/91/CE, complementaba el Código Técnico de la Edificación y formaba parte de las medidas de desarrollo del Plan de Acción de la Estrategia Española de Ahorro y Eficiencia Energética (2004-2012), quedando pendiente de regulación la certificación energética de los edificios existentes.

Posteriormente, mediante la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, se

modificó la Directiva 2002/91/CE, por lo que ha resultado necesario transponer a nuestro ordenamiento jurídico las modificaciones introducidas.

Así las cosas mediante el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios, se ha transpuesto parcialmente la Directiva 2010/31/UE, refundiendo a su vez el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, con la incorporación de dicho procedimiento para los edificios ya existentes.

En este marco, la certificación de eficiencia energética de un edificio es el proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación de eficiencia energética obtenida por el proyecto del edificio o por el edificio terminado, ya sea de nueva construcción o existente, y que conduce, respectivamente, a la expedición de un certificado de eficiencia energética de proyecto, de edificio terminado o de edificio existente.

Este Real Decreto tiene carácter básico, dictándose al amparo de las competencias que las reglas 13ª, 23ª y 25ª del artículo 149.1 de la Constitución Española atribuyen al Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, protección del medio ambiente y bases del régimen minero y energético.

Esta norma, a diferencia de la anterior, que estaba dirigida a los edificios de nueva construcción, modifica y amplía su ámbito de aplicación, obligando a que todos los edificios o unidades de estos, cuando se construyan, vendan o alquilen, dispongan de un certificado de eficiencia energética. Así, con la aprobación del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, se establece la obligación de poner a disposición de todos los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética que deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas del edificio, para poder evaluar y comparar su eficiencia energética, con el fin de favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía. Con ello, se siguen las directrices del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto-Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, que establece el derecho de los consumidores y usuarios a la información correcta sobre los diferentes productos puestos a disposición en el mercado, a fin de facilitar el necesario conocimiento sobre su adecuado uso, consumo y disfrute.

Además, se ha previsto la existencia obligatoria en cada Comunidad Autónoma de un registro de certificados de eficiencia energética y la obligación de inscribir el certificado en dicho registro, a diferencia del régimen anterior en el que se configuraba con carácter voluntario. Esta novedad, entre otras, y la imposición a las Comunidades Autónomas de adoptar medidas normativas que completen el régimen básico como, por ejemplo, la regulación de las condiciones específicas para proceder a la renovación o actualización del certificado exigen la aprobación de la correspondiente normativa autonómica, como es la destinada a la creación del citado registro y a la regulación, entre otras cuestiones, del control atribuido a la Comunidad Autónoma.

Por consiguiente, en este Decreto se crea el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios, que consta de dos secciones. En la sección primera, serán inscritos, a petición del promotor o propietario, según el caso, los certificados de eficiencia energética de proyecto, de edificio terminado y de edificio existente.

Se trata de un Registro público, de carácter administrativo, que incluirá los datos sobre las características energéticas de los edificios cuyos certificados se encuentren inscritos, y que permitirá disponer de la información adecuada para cualquier actuación que deba ser llevada a efecto por la Administración de conformidad con lo dispuesto en este Decreto. El Registro contendrá además, en su sección segunda, los datos de los técnicos competentes y empresas que ofrezcan los servicios de este tipo de expertos, que deseen figurar en él y que serán puestos a disposición de la ciudadanía.

La finalidad de este Decreto es la promoción de la eficiencia energética en los edificios, mediante la creación de un registro público, herramienta que permita la comprobación, por parte de cualquier consumidor, persona física o jurídica interesada, o de la propia Administración, de la conformidad de la información que el vendedor o arrendador proporciona al consumidor con respecto a la certificada por los técnicos competentes, en materia de certificación de eficiencia energética de edificios. Con ello se pretende afianzar la confianza del consumidor en este nuevo elemento para su toma de decisión y que la Administración disponga de la información necesaria para la comprobación, el estudio,

seguimiento y control de la eficiencia energética en este sector. De este modo la Administración de la Comunidad Autónoma dispondrá de una extensa información sobre la situación energética del sector y sobre el potencial de actuaciones futuras con el objeto de incrementar la incorporación de la energías renovables y la mejora de la eficiencia energética, siendo un importante input para la planificación energética, tal y como se establece en una disposición adicional de este Decreto. Por otro lado, y en cuanto a la fiabilidad de los certificados emitidos por los técnicos, se prevé un sistema de control independiente que asegure este aspecto, además de la siempre necesaria inspección.

Por otra parte, en cumplimiento de los principios de simplificación y agilización administrativa establecidos en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, se prevé el establecimiento de un procedimiento telemático para la inscripción en el Registro de Certificación Energética de Edificios, tanto de certificados de eficiencia energética de edificios como de técnicos competentes y empresas que ofrezcan los servicios de expertos de este tipo, que posibilite una ágil gestión en el tratamiento de la información, y una posibilidad de consulta inmediata por la ciudadanía. Este procedimiento telemático se establecerá sin perjuicio del derecho del ciudadano de realizar su solicitud de forma presencial siempre que no reúna los requisitos previstos en el artículo 27.6 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

Por ello, el desarrollo del procedimiento de inscripción en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios, así como el desarrollo de la metodología para la realización del control independiente de los certificados de eficiencia energética, se concretará mediante un posterior desarrollo normativo.

No obstante y hasta que se apruebe la orden que establezca el procedimiento de inscripción en el Registro antes citado, de acuerdo al procedimiento telemático descrito, junto con el imprescindible desarrollo del aplicativo informático preciso, se establece, en la Disposición Transitoria Primera, un periodo en el que se solicitarán las inscripciones de los certificados de la eficiencia energética de los edificios de forma presencial. Esto es debido por un lado a la aprobación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de certificación energética de edificios, y por otro, al documento elaborado por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo relativo a preguntas y respuestas frecuentes en esta materia. En el segundo se comenta que el número de entrada, de la solicitud de inscripción del certificado en el Registro autonómico, servirá provisionalmente como código de registro y, por tanto, se debería utilizar en la etiqueta que se muestre en cualquier oferta, promoción o publicidad del edificio. En cuanto a la Ley 8/2013, de 26 de junio, en ella se establece que tanto publicitar como vender o alquilar un edificio o parte, sin el correspondiente certificado debidamente registrado, constituye una infracción muy grave o grave respectivamente.

Finalmente se sientan las bases de un sistema para la correcta ejecución del control independiente sobre los certificados de eficiencia energética inscritos en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón, tal y como exige el artículo 9.1 del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

La elaboración de este Decreto ha seguido los trámites pertinentes, dándose audiencia a las siguientes entidades: Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Huesca, de Teruel y de Zaragoza, Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón y La Rioja, Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Aragón, Consejo Económico y Social de Aragón, Asociación Española de Climatización y Refrigeración (ATECYR-Aragón), Unión de Consumidores Aragón, Agrupación Medio Ambiente y Sostenibilidad del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón (GAMA), Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria, Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón (CEAC), e Ilustre Colegio Notarial de Zaragoza, y sometiéndose al procedimiento de información pública durante el plazo de un mes, garantizando así la más amplia participación posible. Asimismo, se ha sometido a los informes preceptivos exigidos para su aprobación, habiéndose oído a la Dirección General de Servicios Jurídicos.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Industria e Innovación, oído el Dictamen del Consejo Consultivo de Aragón, y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión de 1 de abril de 2014,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este Decreto tiene por objeto regular las actuaciones administrativas en materia de certificación energética de edificios y la creación del Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación y terminología.*

1. De acuerdo con la normativa estatal básica, este Decreto será de aplicación en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón a:

a) Edificios de nueva construcción.
b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor.
c) Edificios o partes de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m^2 y que sean frecuentados habitualmente por el público.

2. Se excluyen de su ámbito de aplicación los comprendidos en el artículo 2.2 del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios.
3. De acuerdo con el artículo 1.3 del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, se establecen las siguientes definiciones:

a) Calificación de la eficiencia energética de un edificio o parte del mismo: expresión de la eficiencia energética de un edificio o parte del mismo que se determina de acuerdo con la metodología de cálculo establecida en el documento reconocido correspondiente al Procedimiento básico y se expresa con indicadores energéticos mediante la etiqueta de eficiencia energética.
b) Certificación de eficiencia energética de proyecto: proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación de eficiencia energética obtenida por el proyecto de ejecución y que conduce a la expedición del certificado de eficiencia energética del proyecto.
c) Certificación de eficiencia energética del edificio terminado o de parte del mismo: proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación de eficiencia energética obtenida por el proyecto de ejecución con la del edificio terminado o parte del mismo, y que conduce a la expedición del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.
d) Certificación de eficiencia energética de edificio existente o de parte del mismo: proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación de eficiencia energética obtenida con los datos calculados o medidos del edificio existente o de parte del mismo, y que conduce a la expedición del certificado de eficiencia energética del edificio existente.
e) Certificado de eficiencia energética del proyecto: documentación suscrita por el técnico competente como resultado del proceso de certificación, que contiene información sobre las características energéticas y la calificación de eficiencia energética del proyecto de ejecución.
f) Certificado de eficiencia energética del edificio terminado: documentación suscrita por el técnico competente por el que se verifica la conformidad de las características energéticas y la calificación de eficiencia energética obtenida por el proyecto de ejecución con la del edificio terminado.

g) Certificado de eficiencia energética de edificio existente: documentación suscrita por el técnico competente que contiene información sobre las características energéticas y la calificación de eficiencia energética de un edificio existente o parte del mismo.

h) Edificio: una construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el ambiente interior; puede referirse a un edificio en su conjunto o a partes del mismo que hayan sido diseñadas o modificadas para ser utilizadas por separado.

i) Eficiencia energética de un edificio: consumo de energía, calculado o medido, que se estima necesario para satisfacer la demanda energética del edificio en unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación, que incluirá, entre otras cosas, la energía consumida en calefacción, la refrigeración, la ventilación, la producción de agua caliente sanitaria y la iluminación.

j) Elemento de un edificio: instalación técnica del edificio o elemento de la envolvente del edificio.

k) Energía primaria: energía procedente de fuentes renovables y no renovables que no ha sufrido ningún proceso de conversión o transformación.

l) Energía procedente de fuentes renovables: energía procedente de fuentes renovables no fósiles, es decir, energía eólica, solar, aerotérmica, geotérmica, hidrotérmica y oceánica, hidráulica, biomasa, gases de vertedero, gases de plantas de depuración y biogás.

m) Etiqueta de eficiencia energética: distintivo que señala el nivel de calificación de eficiencia energética obtenida por el edificio o unidad del edificio.

n) Envolvente del edificio: elementos integrados que separan su interior del entorno exterior.

o) Instalación técnica del edificio: equipos técnicos destinados a calefacción, refrigeración, ventilación, producción de agua caliente sanitaria o iluminación de un edificio o de una unidad de éste, o a una combinación de estas funciones, así como las instalaciones de control y gestión.

p) Técnico competente: técnico que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación o para la realización de proyectos de sus instalaciones térmicas, según lo establecido en la Ley 38/2003, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o para la suscripción de certificados de eficiencia energética, o haya acreditado la cualificación profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia energética según lo que se establezca mediante la orden prevista en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

q) Técnico ayudante del proceso de certificación energética de edificios: técnico que esté en posesión de un título de formación profesional, entre cuyas competencias se encuentran la colaboración como ayudante del técnico competente en el proceso de certificación energética de edificios.

r) Parte de un edificio: unidad, planta, vivienda o apartamento en un edificio o locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, diseñados o modificados para su utilización independiente.

CAPÍTULO II

Condiciones técnicas y administrativas de la certificación energética

Artículo 3. *Certificados de la eficiencia energética de edificios de nueva construcción y de edificios existentes.*

Los certificados de eficiencia energética de proyecto y de edificio terminado, en el caso de nueva construcción, y de edificios existentes, dentro del ámbito de aplicación de este Decreto, serán suscritos por técnicos competentes, de acuerdo a la definición establecida en el artículo 2.3.p) de este Decreto, elegidos libremente por la propiedad del edificio o promotora en su caso. Dichos certificados se ajustarán al modelo que se establezca en la orden que apruebe el procedimiento de inscripción en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios, prevista en la disposición final primera.

Artículo 4. *Opciones de calificación según tipología del edificio y programas informáticos de calificación.*

1. La certificación energética de los edificios incluidos en el ámbito de aplicación de este Decreto se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el anexo I.

2. Todo certificado de eficiencia energética hará mención expresa de la calificación asignada a cada uno de los locales, viviendas o edificios de titularidad jurídica diferente o uso independiente, los cuales deberán estar inequívocamente identificados. En el caso de calificaciones conjuntas, la asignación de la calificación individual se realizará según se indica en el punto 3 de los apartados A y B, según se trate de nueva construcción o de edificio existente, del anexo I.

Artículo 5. *Procedimiento y condiciones generales.*

1. En cuanto al certificado de eficiencia energética de proyecto se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Deberá ser debidamente inscrito en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios, de forma previa al inicio de las obras y, en cualquier caso, antes de cualquier tipo de promoción, oferta o publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del futuro edificio o unidad del mismo. Asimismo dicha inscripción deberá haberse realizado en todo caso con anterioridad a la venta o arrendamiento del futuro edificio o unidad del mismo.

b) El certificado de eficiencia energética de proyecto, debidamente registrado, de edificios a los que les sea exigible, deberá formar parte obligatoriamente del proyecto de ejecución del edificio, presentado junto al resto de la documentación exigida por las corporaciones locales o cualquier otra administración pública.

c) Si antes del inicio de la obra se realiza una modificación del proyecto que afecte a sus características energéticas deberá modificarse el certificado de eficiencia energética de proyecto y su correspondiente inscripción en el Registro.

d) El promotor o propietario del edificio proyectado deberá solicitar la anulación de la inscripción en el Registro del certificado de eficiencia energética de proyecto en aquellos casos en que el proyecto no llegue finalmente a ejecutarse. De igual modo, si la Administración tiene constancia fehaciente de que el proyecto no va a ejecutarse podrá anular de oficio esta inscripción, previa audiencia a los interesados.

2. Respecto al certificado de eficiencia energética de edificio terminado, es decir en caso de nueva construcción, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) El certificado de eficiencia energética de edificio terminado, debidamente registrado, de edificios a los que les sea exigible, deberá incluirse en el Libro del Edificio, en el caso de que su existencia sea preceptiva.

b) La inscripción en el Registro del certificado de edificio terminado será obligatoria para realizar cualquier tipo de promoción, oferta o publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de estos edificios, a partir de la fecha en que se firme el acta de recepción del edificio. Asimismo, y en último término, dicha inscripción será obligatoria con anterioridad a la fecha de venta o arrendamiento, del edificio o unidad del mismo, bien del certificado de proyecto en caso de que la venta o arrendamiento se acuerden con anterioridad a la firma del acta de recepción del edificio, bien del certificado de edificio terminado en caso contrario.

c) El certificado de eficiencia energética de edificio terminado expresará que el edificio ha sido ejecutado de acuerdo con lo establecido en el proyecto de ejecución y en consecuencia se alcanza la calificación indicada en el certificado de eficiencia energética de proyecto. Cuando no alcance tal calificación, en un sentido u otro, se modificará el certificado de eficiencia energética de proyecto en el sentido que proceda.

3. El certificado de eficiencia energética de edificio existente, deberá ser inscrito en el Registro antes de cualquier tipo de promoción, oferta o publicidad dirigida a su venta o arrendamiento, así como antes de que se realice su venta o arrendamiento.

Artículo 6. *Validez, vigencia, renovación y actualización del certificado de eficiencia energética.*

1. El certificado de eficiencia energética tendrá una validez máxima de diez años, o el plazo que establezca la normativa básica estatal en el caso de su modificación, a partir de la fecha de su emisión y firma por el técnico competente.

2. En ningún caso, un edificio podrá tener más de un certificado de eficiencia energética en vigor. Si existiera más de un certificado de eficiencia energética asociado a un mismo edificio, se considerará en vigor exclusivamente el de fecha de registro más reciente, siempre que no haya superado la fecha de validez máxima.

3. La renovación de un certificado de eficiencia energética cuya vigencia vaya a expirar, deberá ser encargada por el propietario o promotor siempre y cuando el edificio certificado esté en ese momento dentro del ámbito de aplicación citado en el artículo 2.1 de este Decreto. Asimismo, se deberá renovar un certificado inscrito que haya superado su periodo de vigencia, cuando el edificio vuelva a entrar dentro del ámbito de aplicación de este Decreto, bien se trate de un edificio existente que se vaya a vender o arrendar a un nuevo arrendatario, de acuerdo con el artículo 2.1.b) de este Decreto, bien se trate de un edificio que entre dentro del ámbito del artículo 2.1.c). Una vez emitido el nuevo certificado el propietario o promotor deberá solicitar la renovación de la inscripción del certificado en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.

4. La actualización de un certificado de eficiencia energética podrá ser encargada por el propietario o promotor en caso de que considere que se han producido variaciones en la envolvente del edificio o en sus instalaciones que puedan modificar la calificación del certificado vigente. Una vez emitido el nuevo certificado el propietario o promotor deberá solicitar la actualización de la inscripción del certificado en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.

Artículo 7. *Obligación de entregar el certificado de eficiencia energética en compra-ventas y arrendamientos.*

1. Cuando se venda un edificio, total o parcialmente, el vendedor entregará al comprador el certificado de eficiencia energética del edificio o, en su caso, de la parte adquirida, según corresponda. Para el caso de nueva construcción, si el edificio está en fase de ejecución el certificado a entregar será el de proyecto y cuando se emita el certificado de edificio terminado, por encargo del promotor, se le entregará al propietario igualmente; si el edificio dispone del acta de recepción de obras, se entregará el certificado de edificio terminado.

2. En caso de alquiler bastará con la simple exhibición del certificado original y la entrega, por el arrendador al arrendatario, de una copia del certificado de eficiencia energética del edificio o unidad del mismo.

CAPÍTULO III

Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios

Artículo 8. *Creación, adscripción y objeto del Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.*

1. Se crea el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón, adscrito al Departamento competente en materia de certificación energética, y bajo la dependencia orgánica y funcional de la Dirección General competente en esta materia, que será el órgano encargado de su organización, gestión, funcionamiento y custodia. El Registro constará de dos secciones:

a) Primera. De los certificados de la eficiencia energética de los edificios.

b) Segunda. De los técnicos competentes y empresas que ofrezcan los servicios de expertos de este tipo.

2. El objeto del Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios es la inscripción, en la sección primera, de los certificados de eficiencia energética de proyecto, de edificio terminado y de edificio existente, expedidos para edificios ubicados en el ámbito

territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón, así como las actualizaciones y renovaciones de dichas inscripciones y las modificaciones de las inscripciones en caso de certificados de proyecto. Por consiguiente, las inscripciones, a instancia de los interesados, podrán ser las siguientes:

a) Nueva inscripción de certificado de proyecto, de edificio terminado o de edificio existente.
b) Actualización de la inscripción de certificado de edificio existente.
c) Renovación de la inscripción de certificado de edificio existente.
d) Modificación de la inscripción de certificado de proyecto.
e) Anulación de la inscripción de certificado de proyecto.

3. Asimismo es objeto del Registro la inscripción, actualizada periódicamente, en su sección segunda, de técnicos competentes, según la definición del artículo 2.3.p) de este Decreto, y empresas que ofrezcan los servicios de expertos de este tipo, que deseen aparecer en ella con la finalidad de proporcionar al público la información a la que se refiere la disposición transitoria tercera del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Artículo 9. *Naturaleza y finalidad.*

1. El Registro tendrá carácter público e informativo y naturaleza administrativa, siendo independiente de cualquier otro registro que exista o pudiera crearse por cualquier Administración Pública.
2. Este Registro tiene como finalidad facilitar información veraz y objetiva, al público en general, acerca de las características energéticas de los edificios, de forma que permita realizar comparaciones que favorezcan una mayor demanda de edificios de alta eficiencia energética, así como facilitar al público información sobre técnicos competentes y empresas que ofrezcan los servicios de expertos.
Asimismo, la información técnica contenida en el Registro permitirá, al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética, realizar las labores de control técnico y administrativo previsto en la normativa aplicable a esta materia, el seguimiento de la evolución del comportamiento energético de la edificación en Aragón y permitirá establecer un inventario de los certificados registrados, posibilitando la remisión periódica de la información establecida en la disposición transitoria tercera del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Artículo 10. *Gestión del Registro.*

1. La gestión del Registro se llevará en soporte informático.
2. El Departamento competente en materia de certificación energética adoptará las medidas necesarias para habilitar la gestión telemática del procedimiento de inscripción y el acceso al Registro, de conformidad con la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, sin perjuicio del derecho del ciudadano de realizar su solicitud de forma presencial siempre que no reúna los requisitos previstos en el artículo 27.6 de la citada ley.

Artículo 11. *Inscripción de los certificados de eficiencia energética.*

1. El plazo máximo para solicitar la inscripción de los certificados de eficiencia energética en el Registro será de un mes desde su fecha de emisión y firma por el técnico competente. Transcurrido dicho plazo deberá emitirse un nuevo certificado para la inscripción del mismo, ya sea como primera inscripción, o bien como modificación, actualización o renovación de la inscripción de un certificado inscrito con anterioridad.
2. No se admitirá la inscripción en el Registro de ningún certificado que no incorpore toda la documentación reglamentariamente exigida, que será como mínimo la siguiente:

a) Solicitud de inscripción.
b) Certificado de eficiencia energética firmado por técnico competente.
c) Archivos informáticos específicos, que permitan comprobar la calificación energética certificada, generados por el programa de cálculo escogido por el técnico certificador, que deberá ser documento reconocido para la certificación de eficiencia energética de edificios

de acuerdo al artículo 3 del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

d) Demás información relativa al proyecto, edificio o parte del mismo en soporte digital, tales como planos, gráficas y tablas, que haya sido utilizada en la certificación por el técnico certificador.

3. La inscripción en el Registro del certificado de eficiencia energética de proyecto, de edificio terminado de nueva construcción o de edificio existente, según el estado de desarrollo del proceso constructivo del edificio, es condición necesaria para la realización de toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del mismo, así como para su venta o arrendamiento efectivo.

4. La resolución sobre la inscripción en el Registro corresponderá al titular de la Dirección General competente en materia de certificación energética.

5. En ningún caso la inscripción supondrá conformidad por parte de la Administración con la calificación de eficiencia energética o con la certificación de eficiencia energética presentada.

Artículo 12. *Sujetos responsables de la inscripción de los certificados de eficiencia energética.*

1. Será obligación y responsabilidad del promotor, o propietario en su caso, solicitar al órgano competente la inscripción, facilitando la documentación necesaria. En la solicitud se hará referencia a los datos correspondientes al certificado de eficiencia energética que se pretende inscribir, que habrán sido aportados con anterioridad por el técnico competente que lo firma, según se indica en el apartado siguiente.

2. Será obligación del técnico certificador la presentación telemática al órgano competente de los datos relativos al procedimiento de certificación realizado, que serán como mínimo los mencionados en los apartados b), c) y d) del artículo 11.2, de acuerdo con el procedimiento que se desarrollará en la orden que apruebe el procedimiento de inscripción en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios, prevista en la disposición final primera.

3. El promotor o propietario deberá conservar, al menos, el certificado de eficiencia energética inscrito en el Registro y su correspondiente etiqueta, que será proporcionada por el órgano competente tras la inscripción, al menos durante el periodo de vigencia de dicho certificado.

4. El técnico certificador deberá conservar la documentación descrita en los apartados c) y d) del artículo 11.2, así como cualquier otro tipo de información que facilite las labores de control externo, al menos durante un periodo de dos años.

Artículo 13. *Inscripción registral de la renovación y actualización de certificado de eficiencia energética.*

1. La renovación de la inscripción en el Registro de un certificado de eficiencia energética de un edificio consiste en la substitución de un certificado inscrito en el Registro, cuya validez está próxima a expirar, o expirada, por un nuevo certificado correspondiente al mismo edificio en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón, de acuerdo a lo indicado en el artículo 6.3 sobre la renovación de los certificados.

2. La actualización de la inscripción en el Registro de un certificado de eficiencia energética de un edificio consiste en la substitución de un certificado vigente, de forma voluntaria por parte del propietario o promotor y no debida al vencimiento de su validez, por un nuevo certificado correspondiente al mismo edificio, en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón, de acuerdo a lo indicado en el artículo 6.4 sobre la actualización de los certificados.

3. El procedimiento para la renovación y actualización de la inscripción en el Registro del certificado de eficiencia energética se atendrá a lo dispuesto en el desarrollo de este Decreto respecto del procedimiento de inscripción en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética, previsto en la disposición final primera.

4. El propietario o promotor del edificio, o unidad del edificio, es responsable de la renovación, y actualización en su caso, de la inscripción del certificado de eficiencia energética en el Registro.

5. Para la renovación o actualización de la inscripción registral de un certificado de eficiencia energética de un edificio, o unidad del mismo, será necesario que previamente este inscrito dicho certificado.

Artículo 14. *Actualización de la inscripción registral derivada de la modificación de otros datos referidos al certificado de eficiencia energética inscrito en el Registro.*

1. Será responsabilidad del propietario o promotor la actualización en el Registro de los datos administrativos correspondientes a los certificados de eficiencia energética inscritos para la incorporación de los datos de identificación catastral de los edificios incluidos en un certificado de proyecto o edificio terminado. Dicha actualización de datos deberá ser solicitada por el promotor o propietario, previa aportación telemática de los mismos por el técnico certificador, de acuerdo al procedimiento que se especifique en el desarrollo de este Decreto previsto en la disposición final primera, en el plazo de un mes desde su conocimiento, en caso de no disponer de los mismos en el momento de solicitar la inscripción del certificado.

2. La actualización en el Registro de cualesquiera otros datos administrativos correspondientes a los certificados de eficiencia energética inscritos, como puedan ser los datos del propietario u otros datos que no afecten a la calificación, podrá ser solicitada por el actual propietario en cualquier momento, adjuntando la documentación acreditativa de dichas modificaciones.

Artículo 15. *Inscripción de los técnicos competentes y empresas en el Registro.*

1. Los técnicos competentes para emitir certificados de eficiencia energética de edificios, de acuerdo a la definición del artículo 2.3.p) de este Decreto, así como las empresas que ofrezcan los servicios de expertos de este tipo, podrán solicitar de forma voluntaria su inscripción en el Registro de forma que el público pueda acceder a esta información.

2. El procedimiento de inscripción en el Registro, así como su actualización periódica, se establecerá por orden del Consejero competente en materia de certificación energética, de acuerdo con la disposición final primera.

CAPÍTULO IV

Etiqueta de eficiencia energética y publicidad de la calificación energética

Artículo 16. *Etiqueta de eficiencia energética.*

1. La inscripción del certificado de eficiencia energética, en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios, otorga el derecho de utilización, durante el periodo de vigencia del certificado, de la etiqueta de eficiencia energética. El formato y contenidos de dicha etiqueta son los establecidos en el documento reconocido correspondiente, inscrito en el «Registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética», creado según previsión del artículo 3.3 del Procedimiento básico aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, sin perjuicio de que, en desarrollo de la norma aragonesa, puedan ser introducidas especificidades en el contenido de dicha etiqueta en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

2. Una vez sea inscrito el certificado de eficiencia energética en el Registro, el órgano competente emitirá su correspondiente etiqueta de eficiencia energética, incluyendo su número y fecha máxima de validez además del logo del Departamento competente en materia de certificación energética del Gobierno de Aragón.

3. La etiqueta, con el número de inscripción en Registro y fecha límite de validez del certificado al que corresponde, debe ser incluida en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del mismo. Deberá figurar siempre, de forma clara e inequívoca en la etiqueta, si se refiere al certificado de eficiencia energética de proyecto, de edificio terminado, o de edificio existente. Para la inclusión de la etiqueta de

eficiencia energética en la publicidad de venta o alquiler de edificios, a través de folletos o portales inmobiliarios, se permite reducir o agrandar la etiqueta siempre que se mantenga el formato y las proporciones establecidas y sea legible. También en estos casos se permitirá que, manteniendo el formato y las proporciones, se muestren solo las escalas y los valores de la etiqueta, es decir la parte central de la etiqueta. En los anuncios de prensa se permite mencionar solamente la calificación energética, es decir las letras obtenidas, en consumo de energía primaria y en emisiones de CO_2. No obstante, en los carteles de venta o alquiler que se colocan en el exterior de los edificios, y en los que solo aparece un teléfono de contacto, no es necesario que aparezca la calificación energética.

4. Se prohíbe la exhibición de etiquetas, marcas, símbolos o inscripciones que se refieran a la certificación de eficiencia energética de un edificio que no cumplan los requisitos previstos en el Procedimiento básico, aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, en este Decreto, y demás normativa de aplicación, y que puedan inducir a error o confusión.

5. A los efectos de lo anteriormente establecido, en ningún caso se autorizará el registro de la etiqueta como marca.

Artículo 17. *Exhibición de la etiqueta de eficiencia energética.*

1. En cuanto a la obligatoriedad de la exhibición o, en su caso, exhibición voluntaria de la etiqueta de eficiencia energética, se estará en todo caso a lo dispuesto en el Procedimiento básico, aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, y a las reglas dispuestas en este precepto.

2. En caso de que un edificio o conjunto de edificios dispongan de más de un certificado de eficiencia energética que impliquen distintas calificaciones, dependiendo de la parte del edificio considerada en cada certificado, se podrá optar por una de las siguientes alternativas:

a) Exhibir una etiqueta única para todo el edificio o conjunto de edificios cuya calificación sea la menor de las calificaciones obtenidas.

b) Exhibir tantas etiquetas como calificaciones distintas contiene el edificio o conjunto de edificio, indicando en ellas de forma inequívoca a qué edificio o parte de él corresponde cada calificación. En este caso, las etiquetas exhibidas deberán englobar a la totalidad de edificios o partes.

3. La etiqueta exhibida deberá corresponder con el edificio en el que se encuentra ubicada.

4. La etiqueta exhibida deberá estar respaldada, en todo momento, por un certificado de eficiencia energética válido, debidamente registrado y vigente. La etiqueta deberá indicar la fecha límite de validez y el número de registro del certificado de eficiencia energética, con el formato y contenidos que se indican en el artículo 16.1. En ningún caso se permitirá la exhibición de etiquetas cuyo certificado de eficiencia energética haya superado su periodo de vigencia.

5. La etiqueta de eficiencia energética de edificios que vaya a ser exhibida tendrá un tamaño tal que sea legible a una distancia razonable. El soporte de la misma podrá ser cualquiera que garantice la legibilidad con el paso del tiempo.

6. La etiqueta de eficiencia energética se ubicará en la entrada principal y en las entradas por las que habitualmente haya movimiento de personas. Debe estar situada claramente a la vista no debiendo quedar oculta por obstáculos que dificulten, total o parcialmente, su visión.

Artículo 18. *Publicidad en la venta o arrendamiento de edificios.*

1. Toda publicidad de venta o alquiler de edificios que tuvieran obligación de disponer del certificado de eficiencia energética, deberá de forma expresa hacer mención a la calificación energética del edificio o parte de éste, debiéndose indicar el número de registro del certificado de eficiencia energética en que se basa, así como su fecha límite de validez, todo ello de acuerdo al formato y contenidos que se indican en los artículos 16 y 17.

2. La publicidad de venta o alquiler de edificios previa al acta de recepción de obra de la construcción del edificio deberá hacer mención expresa a la calificación energética del

proyecto, debiéndose indicar el número de registro y la fecha límite de validez del certificado de eficiencia energética en que se basa, con el formato y contenidos que se indican en los artículos 16 y 17.

3. La publicidad de venta o alquiler de nuevos edificios ya construidos, es decir que estén en disposición del acta de recepción de obra, deberá hacer referencia a la calificación energética del edificio terminado, debiéndose indicar el número de registro y la fecha límite de validez del certificado de eficiencia energética en que se basa, con el formato y contenidos que se indican en los artículos 16 y 17.

4. La calificación energética publicitada deberá estar respaldada siempre por un certificado de eficiencia energética en vigor debidamente registrado.

Artículo 19. *Acceso a la información de certificados registrados y sus etiquetas por parte de la ciudadanía.*

Cualquier ciudadano podrá acceder a la información contenida en el certificado de eficiencia energética registrado y en vigor, de acuerdo a lo dispuesto en las normas de desarrollo de este Decreto. Dicha información no contendrá en ningún caso datos de carácter personal.

CAPÍTULO V

Control independiente

Artículo 20. *Objeto y alcance del control.*

1. El control independiente o externo de la certificación energética de edificios tiene como objetivo principal velar por el cumplimiento de la normativa relativa a certificación energética de edificios y garantizar la veracidad de la información contenida en los certificados de eficiencia energética.

2. Dicho control se efectuará sobre una selección al azar de al menos una proporción estadísticamente significativa de los certificados de eficiencia energética expedidos anualmente, tanto relativos a nueva construcción como a edificios existentes.

3. En caso de edificios de nueva construcción, que sean seleccionados, las tareas de control deberán ser iniciadas antes del comienzo de obras.

4. El control comprenderá, al menos, las siguientes actuaciones u otras equivalentes:

a) Comprobación de la validez de los datos de base del edificio utilizados para expedir el certificado de eficiencia energética, y los resultados consignados en éste.

b) Comprobación completa de los datos de base del edificio utilizados para expedir el certificado de eficiencia energética, comprobación completa de los resultados consignados en el certificado, incluidas las recomendaciones formuladas, y visita in situ del edificio, con el fin de comprobar la correspondencia entre las especificaciones que constan en el certificado de eficiencia energética y el edificio terminado.

5. Las labores de control no supondrán ningún coste a sufragar por los agentes sometidos a dicho control, es decir, técnico certificador, promotor o propietario y demás agentes que hayan podido intervenir en el proceso constructivo.

Artículo 21. *Sujetos responsables de las tareas de control.*

1. La ejecución del control se realizará por la Dirección General competente en materia de certificación energética, que podrá delegar esta responsabilidad en sujetos independientes autorizados para este fin. Estos sujetos deberán reunir los requisitos mencionados en el artículo 9.3 del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, y no haber participado en ninguna de las tareas relativas al proceso constructivo ni al de certificación que se van a controlar. Por tanto no podrán intervenir en otras actividades que no sean las propias de verificación y control del proceso de certificación, respecto al edificio cuyo certificado de eficiencia energética es objeto de control.

2. El promotor o propietario tendrá la obligación de entregar la documentación y facilitar las visitas y tomas de datos al sujeto encargado de realizar el control externo, cuando sea preciso para llevar a cabo el procedimiento de control técnico independiente.

3. El sujeto responsable del control podrá hacer uso de toda la información contenida en el Registro relativa al certificado a controlar.

4. Los trabajos de control externo de un certificado de eficiencia energética deberán ser ejecutados en su totalidad por el mismo sujeto en quien se hubiera delegado, salvo en el supuesto de que, por razón de cese de actividad u otra causa debidamente justificada y aprobada por la Dirección General competente, los trabajos de control realizados por un sujeto debieran ser continuados por otro. En este caso se podrá suscribir un documento, entre ambos sujetos responsables del control, que incluya los siguientes acuerdos:

a) Renuncia del sujeto a la realización del control del certificado de eficiencia energética.

b) Aceptación, por parte del sujeto que continúa las labores de control, de los trabajos realizados por el sujeto que renuncia, asumiendo completamente los resultados ofrecidos por él.

En otro caso, el sujeto que continúa las labores de control deberá asumir la responsabilidad de la totalidad de los resultados del control externo, que él realiza, sobre ese certificado. Dichos resultados deberán contemplar la totalidad de los puntos exigidos en la regulación del procedimiento técnico de control externo, prevista en la disposición final primera.

5. El sujeto responsable del control emitirá los informes que se detallan en cada una de las fases establecidas en el artículo siguiente, así como en la citada regulación del procedimiento técnico de control externo.

Artículo 22. *Procedimiento de control independiente: inicio.*

El procedimiento comienza con la selección aleatoria, por parte de la Dirección General competente, en al menos una proporción estadísticamente significativa, de aquellos certificados de eficiencia energética sobre los que se va a llevar a cabo un control independiente. Efectuada la selección, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones respecto a los certificados seleccionados:

a) En caso de certificados de eficiencia energética de proyecto y su correspondiente certificado de edificio terminado, el órgano competente notificará su selección para efectuar dicho control al promotor o propietario en un plazo de un mes desde la selección del certificado de proyecto.

b) En el caso de certificados de edificios existentes, el órgano competente notificará su selección para efectuar dicho control al promotor o propietario en un plazo de tres meses desde la selección.

No obstante, se podrán efectuar otros controles como consecuencia de inspecciones o denuncias.

Artículo 23. *Procedimiento de control independiente: instrucción.*

1. Si para la obtención de la calificación de eficiencia energética de un edificio se ha optado por la opción general a través del programa de referencia, o bien por una opción alternativa o simplificada, que haya sido incorporada al Registro general de documentos reconocidos creado en el artículo 3.3 del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, el sujeto encargado del control independiente revisará dicha calificación utilizando la misma opción elegida por el técnico competente. No obstante si la calificación ha sido obtenida mediante programas alternativos u opciones simplificadas el sujeto responsable del control independiente, para revisar la calificación, podrá optar por los métodos de referencia o por los utilizados en la certificación.

2. En los controles que se lleven a cabo, especialmente para el caso de edificios de nueva construcción durante la fase de ejecución del edificio, podrán realizarse cuantas pruebas, comprobaciones e inspecciones sean necesarias para establecer la conformidad de los resultados de la calificación.

3. El promotor, en caso de nueva construcción, deberá informar al sujeto responsable del control independiente, con carácter previo, de las modificaciones que se pudieran producir durante la ejecución de las obras.

Durante el proceso de control de la ejecución de las obras, el sujeto responsable del control independiente entregará al promotor y a la dirección facultativa un informe de cada visita realizada en el que se indicarán los elementos controlados y los resultados obtenidos.

Si tras una visita de control se detectasen modificaciones o anomalías que pudieran modificar la calificación energética del edificio, el sujeto responsable del control independiente deberá informar, a la mayor brevedad, de este hecho, al promotor y a la dirección facultativa.

El promotor solicitará la inscripción en el Registro del certificado de eficiencia energética de edificio terminado y entregará al sujeto responsable del control independiente el proyecto de ejecución definitivo, sobre el que se habrán hecho las modificaciones pertinentes en caso de que hubiera habido cambios durante la ejecución del edificio, incorporando el certificado de eficiencia energética de edificio terminado y el acta de recepción de la obra para que se pueda realizar el control de la calificación de eficiencia energética del edificio terminado.

Artículo 24. *Procedimiento de control independiente: resultados de la instrucción, propuesta de resolución, trámite de audiencia y terminación.*

1. Si el resultado del control externo de la calificación del certificado de eficiencia energética, ya sea de proyecto, de edificio terminado o de edificio existente, con base a la documentación aportada por el promotor, es positivo, entonces, el sujeto responsable del control independiente emitirá la siguiente documentación:

a) Un informe de control del certificado de eficiencia energética en el que se describan los controles realizados y los resultados obtenidos.

b) El acta de control del certificado de eficiencia energética, con su número de identificación único correspondiente, en el que se indica que el certificado de eficiencia energética en cuestión ha superado positivamente todos los controles realizados, estando el sujeto responsable del control independiente de acuerdo con la calificación obtenida.

En el caso de certificados de proyecto o de edificio existente, y siempre que el resultado del control sea positivo, se mantendrá la inscripción inicial en el Registro. El certificado de edificio terminado sujeto a control será inscrito, mediante resolución del órgano competente, tras la emisión de esta documentación y la confirmación de la solicitud de inscripción por parte del sujeto de control, siempre que el control sea positivo.

2. Si como resultado del control externo de la calificación del certificado de eficiencia energética ya sea de proyecto, de edificio terminado o de edificio existente, se detectasen errores, omisiones, irregularidades o suposiciones e hipótesis de cálculo inadmisibles, que impidiesen obtener una calificación, o que ésta fuese distinta a la obtenida por el sujeto responsable del control independiente, entonces, éste último entregará al promotor o propietario y al técnico certificador un informe de control del certificado con indicación de los controles realizados y los resultados obtenidos, incluyendo las anomalías detectadas y las correcciones o subsanaciones a realizar, dando un plazo de diez días hábiles para su aceptación o presentación de alegaciones en caso de discrepancia. Otorgado el trámite de subsanación, las consecuencias podrán ser las siguientes:

a) Aceptado el informe de control por las partes interesadas o transcurrido el plazo sin presentarse alegaciones, ni por parte del técnico certificador ni por parte del promotor o propietario, se dará por finalizado el trámite, levantándose la correspondiente acta. El sujeto responsable del control solicitará la modificación de la inscripción del certificado en el Registro, modificando la calificación obtenida inicialmente y emitiendo el certificado correspondiente, en caso de certificados de proyecto y de edificio existente. En caso de certificados de edificio terminado el sujeto responsable del control modificará la calificación obtenida inicialmente, emitiendo el correspondiente certificado y solicitará su inscripción en el Registro.

b) En el caso de ser presentadas alegaciones, el sujeto responsable del control independiente estudiará todas las alegaciones presentadas. Si tras el estudio de las mismas ratifica que su informe es correcto, levantará la correspondiente acta de control que se

notificará tanto al promotor o propietario como al técnico certificador, solicitando el sujeto responsable del control la modificación de la inscripción en el Registro del certificado, en caso de proyecto o edificio existente, o la inscripción del nuevo certificado en caso de edificio terminado, tal como describe el apartado anterior. Si, por el contrario, el informe del sujeto responsable del control no es correcto, finalizará el procedimiento de discrepancias en control, levantándose la correspondiente acta, y se mantendrá la inscripción original en el Registro, en caso de certificado de proyecto o de edificio existente, o continuará el procedimiento de inscripción en caso de certificado de edificio terminado.

Artículo 25. *Efectos, recursos y posibles actuaciones tras la terminación del procedimiento de control independiente.*

1. Si tras el procedimiento de control, alguna de las partes interesadas, es decir promotor o propietario y técnico certificador, mantienen su disconformidad con el acta de control y su consiguiente modificación registral, podrán interponer recurso de alzada ante el Consejero competente en materia de certificación energética.

2. Siempre que el informe de control se confirme, una vez emitida el acta de control y modificada la inscripción, o la solicitud de inscripción en caso de edificio terminado, en el Registro, y sea firme en vía administrativa la inscripción, y en caso de existir indicios de una posible infracción legalmente tipificada se podrá incoar el correspondiente procedimiento sancionador.

CAPÍTULO VI

Inspección

Artículo 26. *Objeto y alcance de la inspección.*

1. El objeto de la inspección es comprobar y vigilar el cumplimiento de la obligación de certificación energética de edificios.

2. Las inspecciones podrán ser llevadas a cabo sobre cualquier edificio que se encuentre dentro del ámbito de aplicación de este Decreto. El procedimiento de inspección podrá iniciarse de oficio o a solicitud de persona interesada. El procedimiento de oficio se iniciará por acuerdo del órgano competente en materia de consumo o de certificación energética, según corresponda, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

Artículo 27. *Responsabilidad de las actuaciones de inspección y cooperación interdepartamental e interadministrativa.*

1. La inspección podrá ser realizada desde la Dirección General competente en materia de certificación energética, la Dirección General competente en materia de consumo u otros órganos competentes en función de la materia afectada, o mediante la colaboración de éstas con otros Departamentos u organismos de la Administración, o con agentes autorizados para este fin.

Las actuaciones de inspección oportunas corresponderán al órgano competente según la materia de la infracción, que puede ser tanto en materia de consumo como en materia de certificación energética de edificios.

2. A estos efectos la Dirección General competente en materia de certificación energética establecerá mecanismos de contraste de datos del Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios tanto con la Dirección General competente en materia de vivienda a los efectos de arrendamientos, como con la Dirección General competente en materia de tributos, para las compraventas, así como con la Dirección General competente en materia de consumo a efectos del correspondiente régimen sancionador, del Gobierno de Aragón, al fin de detectar aquellas situaciones impropias que deban ser corregidas por los mecanismos que se determinen.

3. Asimismo podrán suscribirse convenios de colaboración con la Administración General del Estado y con distintas Entidades Locales aragonesas para el adecuado seguimiento del cumplimiento de la obligación de certificar energéticamente las nuevas construcciones.

CAPÍTULO VII

Régimen Sancionador

Artículo 28. *Infracciones y Sanciones.*

1. El incumplimiento de las reglas establecidas en materia de certificación energética de edificios, que constituyan infracciones en materia de protección y defensa de los consumidores y usuarios, de acuerdo con lo establecido por el artículo 49 del texto refundido de la Ley General de Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, o de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/2006, de 28 de diciembre, de Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón, será sancionado administrativamente de acuerdo con las mismas.

2. En otro caso, el incumplimiento de las reglas establecidas en materia de certificación energética de edificios que supongan hechos constitutivos de infracciones serán sancionadas de acuerdo a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas u otras normas de rango legal que resulten de aplicación.

Disposición adicional primera. *Certificaciones de edificios pertenecientes y ocupados por las Administraciones Públicas.*

De acuerdo con la disposición adicional primera del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, para los edificios pertenecientes y ocupados por las Administraciones Públicas el certificado de eficiencia energética de un edificio o unidades de estos, control independiente y la inspección, podrán realizarse por técnicos competentes de sus servicios técnicos.

Disposición adicional segunda. *Colaboración con el órgano competente en la gestión del Catastro.*

Se podrán establecer mecanismos de colaboración con el órgano competente en la gestión del Catastro para obtener la identificación de edificios y la referencia catastral citada en el artículo 6.a) del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Disposición adicional tercera. *El Registro de Certificación Energética de Edificios y la Planificación Energética de Aragón.*

Los datos que consten en el Registro de Certificación Energética de Edificios de Aragón, en especial los referentes a las recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética incluidas en el certificado de eficiencia energética, serán utilizados para el adecuado seguimiento y control del uso eficiente de la energía y la aportación de las energías renovables en los sectores de su ámbito de aplicación, así como para el análisis de futuras estrategias en la planificación energética de Aragón.

Disposición transitoria primera. *Obligación de la inscripción de los certificados de eficiencia energética en el Registro.*

1. La inscripción de todos los certificados que se emitan a partir de la entrada en vigor de este Decreto y hasta la entrada en vigor de la orden relativa al procedimiento de inscripción en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios, prevista en la disposición final primera, se deberá solicitar, por parte de los propietarios o promotores, de forma presencial en el Registro General del Gobierno de Aragón sito en el Edificio Pignatelli, Paseo María Agustín, número 36, de Zaragoza, o en cualquiera de los lugares fijados en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común.

2. El plazo para presentar la solicitud de inscripción será de un mes desde su fecha de emisión y firma por el técnico competente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.1.

3. La solicitud de inscripción se cumplimentará de acuerdo al modelo normalizado que se adjunta como anexo II y que se encuentra disponible en la oficina virtual de trámites, accesible en la sede electrónica del Gobierno de Aragón, en la dirección www.aragon.es. A la solicitud de inscripción se adjuntará el certificado de eficiencia energética firmado por

técnico competente de acuerdo con el artículo 11.2.b) y el resto de documentación exigida en el artículo 11.2.c) y d).

En caso de no disponer de la documentación que figura en el citado artículo 11.2.c) y d) se deberá presentar declaración responsable sobre este aspecto, de acuerdo al modelo normalizado que se adjunta como anexo III y que se encuentra disponible en la oficina virtual de trámites, accesible en la sede electrónica del Gobierno de Aragón, en la dirección www.aragon.es.

El técnico certificador queda exonerado, en este periodo transitorio, de la obligación impuesta en el artículo 12.2 respecto a la presentación de la documentación descrita en los apartados b), c) y d) del artículo 11.2.

4. Hasta que no se resuelva la solicitud de inscripción, la fecha de entrada en el Registro General o en los lugares indicados en el apartado 1, se utilizará provisionalmente, como código de registro, en la etiqueta de eficiencia energética a efectos de publicidad, oferta o promoción del edificio o su parte. Dicha etiqueta se ajustará al modelo definido por el documento reconocido citado en el artículo 16.1.

La resolución sobre la inscripción en el Registro corresponderá al titular de la Dirección General competente en materia de certificación energética. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. En dicha resolución se indicará el código de registro definitivo.

Transcurrido el citado plazo máximo sin que se haya notificado resolución expresa, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar y en la que se indicará el código de registro definitivo.

5. Las solicitudes de inscripción de los certificados emitidos a partir de la entrada en vigor de la orden que regule el procedimiento de inscripción en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios, prevista en la disposición final primera, se tramitarán de acuerdo al procedimiento y con los requisitos que se establezcan en la misma.

Disposición transitoria segunda. *Certificados emitidos de acuerdo al Procedimiento básico aprobado por Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, y certificados emitidos de acuerdo al Procedimiento básico aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, con anterioridad a la puesta en funcionamiento del Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón.*

1. La inscripción de todos los certificados de eficiencia energética emitidos, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón, de acuerdo al Procedimiento básico aprobado por Real decreto 47/2007, de 19 de enero, y de aquellos certificados emitidos de acuerdo al Procedimiento básico aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, con anterioridad a la puesta en funcionamiento del Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón, se deberá solicitar, por parte de los propietarios o promotores, de forma presencial en el Registro General del Gobierno de Aragón sito en el Edificio Pignatelli, Paseo María Agustín, número 36, de Zaragoza, o en cualquiera de los lugares fijados en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común.

2. El plazo para presentar la solicitud de inscripción no será superior a doce meses a partir de la entrada en vigor de este Decreto, salvo que se trate de certificados de edificios que se encuentren, en el transcurso de este plazo, dentro del ámbito de aplicación del artículo 2.1 de este Decreto, en cuyo caso el plazo de doce meses no sustituye el deber de presentarlo antes de cualquier oferta, promoción, publicidad, venta o alquiler a un nuevo arrendatario o, en general, en el plazo marcado por la normativa de aplicación.

3. La solicitud de inscripción se cumplimentará de acuerdo al modelo normalizado que se adjunta como anexo II y que se encuentra disponible en la oficina virtual de trámites, accesible en la sede electrónica del Gobierno de Aragón, en la dirección www.aragon.es. A la solicitud de inscripción se adjuntará, por el propietario o promotor o su representante debidamente acreditado, que podrá ser el propio técnico certificador u otra persona física cualquiera, el certificado de eficiencia energético firmado por técnico competente de acuerdo con el artículo 11.2.b) y el resto de documentación exigida en el artículo 11.2.c) y d).

En caso de no disponer de la documentación que figura en el citado artículo 11.2.c) y d) se deberá presentar declaración responsable sobre este aspecto, de acuerdo al modelo normalizado que se adjunta como anexo III y que se encuentra disponible en la oficina virtual de trámites, accesible en la sede electrónica del Gobierno de Aragón, en la dirección www.aragon.es.

4. Sobre el uso provisional de un código de registro y la resolución de la solicitud de inscripción, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 de la disposición transitoria primera.

5. A partir de la entrada en vigor de la orden que regule el procedimiento de inscripción, prevista en la disposición final primera, la solicitud de inscripción de estos certificados se realizará de acuerdo al procedimiento que establezca dicha orden. En estos casos, la documentación será la que figura en el apartado 3 de esta disposición con las excepciones en ella indicadas.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de energía para dictar, mediante orden, cuantas disposiciones fueran necesarias para el desarrollo y ejecución de este Decreto. En especial, se aprobarán las correspondientes Órdenes por las que se regulen el procedimiento de inscripción en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios y el procedimiento técnico de control independiente.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

ANEXO I

Opciones de aplicabilidad de la certificación energética de edificios: calificación en función de tipología, instalaciones y uso de edificios, y de la opción, general o simplificada, escogida para el cálculo

A. Opciones de aplicabilidad de la certificación energética de edificios de nueva construcción.

Dependiendo de las características y uso del edificio de nueva construcción, del tipo de instalaciones y de la opción de calificación, general o simplificada, elegida, la calificación de eficiencia energética deberá ser obtenida, obligatoriamente, mediante las alternativas indicadas a continuación:

1. Opción simplificada.

El uso de la opción simplificada será posible para la certificación de edificios residenciales.

a) Una vivienda unifamiliar o conjunto de ellas, pareadas o adosadas, separadas por medianeras comunes, incluidas en un mismo proyecto, solo podrá optar a una calificación individual para dicha vivienda o a una calificación individual para cada una de las mismas, en caso de conjunto.

b) Un edificio de viviendas en bloque o conjunto de ellos, incluidos en un mismo proyecto, podrá optar a una de las siguientes alternativas:

i) Una calificación individual para cada bloque de viviendas.

ii) Varias calificaciones, una única para cada grupo de viviendas del mismo edificio con instalaciones individuales, cuyas características geométricas, funcionales, constructivas y operacionales sean iguales (viviendas tipo), tengan o no medianeras comunes.

2. Opción general.

a) Una vivienda unifamiliar, o un conjunto de viviendas unifamiliares pareadas o adosadas, separadas por medianeras comunes, incluidas en un mismo proyecto, con instalaciones individuales podrá optar a una de las siguientes alternativas.

i) Una calificación individual para cada vivienda.
ii) Varias calificaciones, una única para cada grupo de viviendas cuyas características geométricas, funcionales, constructivas y operacionales sean iguales (viviendas tipo), tengan o no medianeras comunes.
iii) Una calificación única para el conjunto de viviendas.

b) Un conjunto de viviendas unifamiliares, incluidas en un mismo proyecto, con instalaciones colectivas, sólo podrá optar a una calificación única para el conjunto de viviendas unifamiliares.
c) Un edificio de viviendas en bloque o conjunto de ellos, incluidos en un mismo proyecto, podrá optar a una de las siguientes alternativas:

i) Una calificación individual para cada bloque de viviendas.
ii) Varias calificaciones, una única para cada grupo de viviendas del mismo edificio con instalaciones individuales, cuyas características geométricas, funcionales, constructivas y operacionales sean iguales (viviendas tipo), tengan o no medianeras comunes.
iii) Una calificación única del conjunto de edificios.

d) Un edificio destinado a otros usos que no sea vivienda, basará su certificación en una calificación única de todo el edificio.
e) Un conjunto de edificios destinados a otros usos que no sea vivienda, incluidos en un mismo proyecto, podrá optar a una de las siguientes alternativas:

i) Varias calificaciones, una para cada edificio o subconjunto de edificios que compartan una o varias instalaciones colectivas.
ii) Una calificación única del conjunto de edificios.

f) Los locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica independiente situados en un edificio de viviendas en bloque, que no estén definidos en el proyecto del edificio, para ser utilizados posteriormente, podrán optar a una de las siguientes alternativas:

i) Una calificación individual para cada local.
ii) Una calificación única del conjunto de locales siempre que estén incluidos en un mismo proyecto.

3. Opciones de certificación.

1. En el caso de calificaciones conjuntas, la asignación de la calificación individual a cada inmueble de titularidad jurídica diferente, se realizará según una de las siguientes alternativas:

a) En el caso de un conjunto de viviendas unifamiliares o de edificios de viviendas en bloque, que hayan sido calificadas conjuntamente, se asignará a cada una de las viviendas la misma calificación obtenida por el conjunto.
b) En el caso de un edificio de viviendas en bloque con calificación única para todo el bloque, se asignará a cada vivienda la misma calificación obtenida por todo el bloque.
c) En el caso de un conjunto de edificios de viviendas, unifamiliares o en bloque, con varias calificaciones, una para cada vivienda tipo, se asignará a cada una de las viviendas la calificación obtenida por su correspondiente vivienda tipo.
d) En el caso de un conjunto de edificios, destinados a otros usos que no sea vivienda, calificados conjuntamente, se asignará a cada una de los edificios la calificación obtenida por el conjunto de edificios.

2. La opción de certificación elegida para el edificio objeto, deberá ser la misma en el certificado de eficiencia energética de proyecto y en el certificado de edificio terminado.
3. La opción de certificación elegida deberá tener en cuenta las posibles limitaciones impuestas por la obligación de presentación del certificado de eficiencia energética en determinados actos administrativos.

4. En el caso de conjuntos de edificios, incluidos en un mismo proyecto, en el que se tenga previsto disponer de actas de finalización de obras parciales, no se podrá optar por la certificación única para el conjunto de edificios, debiéndose presentar un certificado individual por edificio o subconjunto de edificios incluidos en una misma acta de finalización de obras parciales.

5. La calificación individual de cada vivienda o local cuando ha sido asignada a partir de una calificación global debe ser considerada como aproximada ya que ésta representa el promedio de calificación resultante para el conjunto de edificio (o edificios). Es decir, a las viviendas o locales de un edificio calificado en su conjunto, se asignará a todas ellas la misma calificación energética, aunque en algún caso, si éstas se calificaran de forma individual, podrían tener una calificación superior o inferior.

B. Opciones de aplicabilidad de la certificación energética de edificios existentes.

Dependiendo de las características y uso del edificio existente, del tipo de instalaciones y de la opción de calificación, general o simplificada, elegida, la calificación de eficiencia energética deberá ser obtenida, obligatoriamente, mediante las alternativas indicadas a continuación:

1. Opción simplificada.

a) Una vivienda unifamiliar, podrá optar a una calificación individual para dicha vivienda.

b) Un edificio de viviendas en bloque, podrá optar a una de las siguientes alternativas:

i) Una calificación individual para cada vivienda.

ii) Una calificación única de todo el bloque.

c) Un edificio destinado a otros usos que no sea vivienda, podrá optar a una de las siguientes alternativas:

i) Una calificación única de todo el edificio.

ii) Una calificación individual para cada local o subconjunto que forma el edificio en el caso de tener uso independiente o titularidad jurídica independiente.

d) Los locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica independiente situados en un edificio de viviendas, podrán optar a una calificación individual para dicho local.

2. Opción general.

a) Una vivienda unifamiliar, sólo podrá optar a una calificación individual para dicha vivienda.

b) Un conjunto de viviendas unifamiliares, podrá optar a una de las siguientes alternativas:

i) Una calificación individual para cada vivienda.

ii) Una calificación para el conjunto de viviendas.

iii) Varias calificaciones, una única para cada grupo de viviendas cuyas características geométricas, funcionales, constructivas y operacionales sean iguales (viviendas tipo), tengan o no medianeras comunes.

c) Un edificio de viviendas en bloque, podrá optar a una de las siguientes alternativas:

i) Una calificación única de todo el edificio.

ii) Varias calificaciones, una calificación individual de cada una de las viviendas que conforma el bloque de viviendas.

d) Un conjunto de edificios de viviendas en bloque, podrá optar a una de las siguientes alternativas:

i) Varias calificaciones, una para cada uno de los edificios.

ii) Una calificación única del conjunto de edificios.

iii) Varias calificaciones, una calificación individual de cada una de las viviendas que conforman el conjunto de edificios.

e) Un edificio destinado a otros usos que no sea vivienda, podrá optar a una de las siguientes alternativas:

i) Una calificación única de todo el edificio.
ii) Varias calificaciones, una calificación individual de cada una de las partes, subconjuntos o locales en los que queda dividido el edificio en el caso de que los usos o la titularidad jurídica sean independientes.

f) Un conjunto de edificios destinados a otros usos que no sea vivienda, podrá optar a una de las siguientes alternativas:

i) Varias calificaciones, una para cada edificio o subconjunto de edificios que compartan una o varias instalaciones colectivas.
ii) Una calificación única del conjunto de edificios.

g) Los locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica independiente situados en un edificio de viviendas en bloque, podrán optar a una de las siguientes alternativas:

i) Una calificación individual para cada local.
ii) Una calificación única del conjunto de locales.

3. Opciones de certificación.

1. En el caso de calificaciones conjuntas, la asignación de la calificación individual a cada inmueble de titularidad jurídica diferente, se realizará según una de las siguientes alternativas:

a) En el caso de un conjunto de edificios de viviendas, unifamiliares o en bloque, calificados conjuntamente, se asignará a cada una de las viviendas la calificación obtenida por el conjunto de edificios.
b) En el caso de un edificio de viviendas en bloque con calificación única para todo el bloque, se asignará a cada vivienda la calificación obtenida por todo el bloque.
c) En el caso de un conjunto de edificios de viviendas, unifamiliares o en bloque, con varias calificaciones, una para cada vivienda tipo, se asignará a cada una de las viviendas la calificación obtenida por su correspondiente vivienda tipo.
d) En el caso de un conjunto de edificios, destinados a otros usos que no sea vivienda, calificados conjuntamente, se asignará a cada una de los edificios la calificación obtenida por el conjunto de edificios.
e) En el caso de un edificio de otros usos que no sea vivienda, compuesto por locales o subconjuntos con usos o titulares jurídicos independientes, con calificación única para todo el edificio, se asignará a cada local o subconjunto la calificación obtenida por todo el edificio.

2. La opción de certificación elegida deberá tener en cuenta las posibles limitaciones impuestas por la obligación de presentación del certificado de eficiencia energética en determinados actos administrativos.
3. En el caso de conjuntos de edificios o viviendas con distinta titularidad jurídica, que pretenda optar a una certificación única para el conjunto de edificios, se habrá de realizar una solicitud de inscripción en registro con autorización de representación conjunta.
4. La calificación individual de cada vivienda o local cuando ha sido asignada a partir de una calificación global debe ser considerada como aproximada ya que ésta representa el promedio de calificación resultante para el conjunto de edificio (o edificios). Es decir, a las viviendas o locales de un edificio calificado en su conjunto, se asignará a todas ellas la misma calificación energética, aunque en algún caso, si éstas se calificaran de forma individual, podrían tener una calificación superior o inferior.

ANEXO II

GOBIERNO DE ARAGON
Departamento de Industria e Innovación

SOLICITUD PARA EL REGISTRO DE CERTIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS, SECCIÓN DE CERTIFICADOS

Sello registro

1.Motivo y trámite de inscripción de:

Certificado de eficiencia energética (Marcar solo una)

	Inscripción		Actualización de datos		Anulación		Actualización/Renovación		Modificación

Código de certificado de referencia (para casos distintos de 'Inscripción')

Motivación del certificado (Marcar solo una)

	Alquiler		Compra-Venta		Edificio público > 250m2		Nueva construcción	

2.Datos identificativos del edificio

Referencia catastral	SC*	Dirección	CP	Municipio(Provincia)

*SC: Subreferencia catastral

3.Tipo de edificio o parte del edificio que se certifica

Nuevo		Existente	
	Proyecto		Existente
	Edificio Terminado		

Vivienda		Terciario	
	Unifamiliar		Edificio completo
	Bloque completo		Local
	Bloque: Vivienda individual		

4.Datos del Propietario / Promotor

(marcar solo una) ☐ Propietario ☐ Promotor

NIF/NIE	Nombre / Razón social	Primer apellido	Segundo apellido
Direccion			Código postal
Municipio		Provincia	
Teléfono	Fax	Correo electrónico	

5.Datos del Representante

NIF/NIE	Nombre	Primer apellido	Segundo apellido
Direccion			Código postal
Municipio		Provincia	
Teléfono	Fax	Correo electrónico	

GOBIERNO DE ARAGON
Departamento de Industria e Innovación

SOLICITUD PARA EL REGISTRO DE CERTIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS, SECCIÓN DE CERTIFICADOS

6.Datos del Técnico certificador

Titulación habilitante			
NIF/NIE	Nombre	Primer apellido	Segundo apellido
Direccion			Código postal
Municipio		Provincia	
Teléfono	Fax	Correo electrónico	

7.Datos de la calificación energética del edificio

Programa reconocido			Versión
Fecha de emisión del certificado		Superficie habitable	Año construcción
Letra emisiones CO2	Emisiones CO2 (kg CO2/m2 año)	Letra consumo energía primaria	Consumo energía primaria (kWh/m2 año)
☐ Acreditación cumplimiento RITE			

8.Documentos que se adjuntan a esta solicitud

	Copia del certificado firmada por el técnico certificador
	Documentación que acredita la representación (poderes notariales, escrituras societarias, autorización firmada por la persona física a la que representa, etc. según el caso)
Archivos informáticos empleados para la calificación energética:	(Marcar solo una)
	Archivos informáticos y demás información, de acuerdo al artículo 11.2, apartados c) y d)
	Declaración responsable de no disponer de estos archivos informáticos

En _____ a ____ de _____ del _____.

Firmado _____.

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA E INNOVACIÓN.
DIRECCIÓN GENERAL DE ENERGÍA Y MINAS.

PROTECCIÓN DE DATOS:

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero de datos de carácter personal del "Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón", cuya finalidad es el almacenamiento de los datos de carácter personal obtenidos en la gestión y funcionamiento del Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón.

El Órgano responsable del fichero es la Dirección General de Energía y Minas y las direcciones donde el interesado podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el mismo son las del Servicio de Planificación Energética, Servicio de Gestión Energética y Servicio Provincial del Departamento de Industria e Innovación en Zaragoza (Pso. María Agustín, 36, Edif. Pignatelli, 50004 Zaragoza), Servicio Provincial del Departamento de Industria e Innovación en Huesca, (Plaza Cervantes, 1 22003 Huesca), y Servicio Provincial del Departamento de Industria e Innovación en Teruel (San Francisco, 1 44002 Teruel), todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal.

ANEXO III

GOBIERNO DE ARAGON
Departamento de Industria e Innovación

Declaración responsable del propietario o promotor de no disponer de la documentación del artículo 11.2 c) y d)

1.Datos identificativos del edificio

Referencia catastral	SC*	Dirección	CP	Municipio(Provincia)

*SC: Subreferencia catastral

2.Datos del Propietario / Promotor

(marcar solo una) ☐ Propietario ☐ Promotor

NIF/NIE	Nombre / Razón social	Primer apellido	Segundo apellido
Direccion			Código postal
Municipio		Provincia	
Teléfono	Fax	Correo electrónico	

3.Declaración responsable

El/La abajo firmante, cuyos datos identificativos constan en el apartado 2, como propietario/promotor del edificio que figura en el apartado 1, de cuyo certificado de eficiencia energética solicita inscripción en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios, DECLARA bajo su responsabilidad que:

No dispone de la documentación descrita en el artículo 11.2.c) y d), relativa a:

- Archivos informáticos específicos que permitan comprobar la calificación energética certificada, generados por el programa de cálculo escogido por el técnico certificador.
- Demás información relativa al proyecto, edificio o parte del mismo en soporte digital, tales como planos, gráficas y tablas, que haya sido utilizada en la certificación por el técnico certificador.

En _____ a ____ de _____ del _____.

Firmado _____.

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA E INNOVACIÓN.
DIRECCIÓN GENERAL DE ENERGÍA Y MINAS.

PROTECCIÓN DE DATOS:

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero de datos de carácter personal del "Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón", cuya finalidad es el almacenamiento de los datos de carácter personal obtenidos en la gestión y funcionamiento del Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad Autónoma de Aragón.

El Órgano responsable del fichero es la Dirección General de Energía y Minas y las direcciones donde el interesado podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el mismo son las del Servicio de Planificación Energética, Servicio de Gestión Energética y Servicio Provincial del Departamento de Industria e Innovación en Zaragoza (Pso. María Agustín, 36, Edif. Pignatelli, 50004 Zaragoza), Servicio Provincial del Departamento de Industria e Innovación en Huesca, (Plaza Cervantes, 1 22003 Huesca), y Servicio Provincial del Departamento de Industria e Innovación en Teruel (San Francisco, 1 44002 Teruel), todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que la Ley 11/2007, de 22 de junio. Ref. BOE-A-2007-12352. queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única.2.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.
- Téngase en cuenta que la Ley 8/2013, de 26 de junio. Ref. BOE-A-2013-12352., queda derogada parcialmente, con efectos de 1 de noviembre de 2015, por la disposición derogatoria única.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Ref. BOE-A-2015-11723.

§ 21

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 en Aragón

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 138, de 27 de noviembre de 1998
Última modificación: 29 de abril de 2009
Referencia: BOA-d-1998-90252

La Comunidad Autónoma de Aragón tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 35.1.7.ª de su Estatuto de Autonomía.

El Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001, incluye como susceptibles de ayudas las viviendas declaradas protegidas por las Comunidades Autónomas que cumplan determinadas condiciones de superficie y precio o renta máximos.

El presente Decreto tiene por objeto definir la normativa técnica que una vivienda debe cumplir para ser declarada como protegible en Aragón.

Los objetivos de esta norma son los siguientes:

1.º Promover sistemas de calidad, para conseguir una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con el artículo 47 de la Constitución, dentro del ámbito territorial aragonés.

2.º Promover condiciones de seguridad en la construcción y en el uso y el mantenimiento de las viviendas.

3.º Promover viviendas accesibles y adaptables por y para personas con limitaciones físicas.

4.º Promover viviendas que tengan en cuenta requisitos ambientales y energéticos.

Para la elaboración del presente Decreto han sido tenidas en cuenta, entre otras, las observaciones de colegios profesionales, organizaciones empresariales y sindicales, y asociaciones de consumidores.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 17 de noviembre de 1998, dispongo:

Artículo 1. *Objeto.*

Se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas mínimas, que se incluye en el anexo del presente Decreto, para que una promoción de viviendas pueda ser declarada protegida en Aragón.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Será de aplicación en la promoción de viviendas de nueva construcción que soliciten su declaración como vivienda protegible en Aragón, sin perjuicio de su adaptación a las necesidades específicas de las promociones de alojamientos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, contempladas en el artículo 1.2 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

Disposición derogatoria única.

A la entrada en vigor del presente Decreto quedarán derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo.

Disposición final primera.

Se faculta al Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes en el ámbito de sus competencias para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

ANEXO

Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles en Aragón

CAPÍTULO I

Vivienda protegible en Aragón

Artículo 1. *Objeto.*

La presente norma establece las condiciones técnicas mínimas para que una promoción de viviendas pueda ser declarada protegida en Aragón, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa básica de la edificación vigente, de las ordenanzas municipales en vigor y de cualquiera otra normativa de carácter obligatorio que pudiera afectarle.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Todas las viviendas que se declaren protegidas en Aragón deben cumplir las condiciones técnicas mínimas previstas en este Reglamento.

Artículo 3. *Documentación técnica inicial.*

1. Con la solicitud de declaración inicial o calificación provisional el promotor incluirá dos ejemplares visados del Proyecto de ejecución o del Proyecto básico plegados en formato UNE-A4. Si durante la tramitación hubiera modificaciones del proyecto podrán requerirse documentos refundidos con única fecha de redacción y visado.

2. En todo caso se incluirán los siguientes documentos adicionales:

a) El Estudio de Seguridad y Salud en todos los casos de promoción de más de una vivienda, que deberá tener sus planos y su reflejo en el Presupuesto mediante un capítulo independiente. En el caso de promoción de una sola vivienda, será suficiente con el Estudio Básico de Seguridad y Salud.

b) El Programa de Control de Calidad, que deberá tener su reflejo en el Presupuesto mediante un capítulo independiente y que cumplirá al menos el Programa Mínimo de Control de la Obra.

c) Un cuadro de superficies pormenorizado, incluyendo la superficie construida total y la superficie útil de cada vivienda y anejos.

d) El estudio geotécnico, de acuerdo con el programa de control de calidad, como documento que debe incluirse en el proyecto de ejecución, si bien no es exigible como documento adicional al proyecto básico.

3. En el caso de que la declaración inicial o calificación provisional hubiera sido otorgada de acuerdo con el proyecto básico, su eficacia se condicionará a la entrega y autorización de dos ejemplares del proyecto de ejecución y de los preceptivos documentos adicionales, así como del definitivo programa de control de calidad. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin la previa autorización del proyecto de ejecución, en la que se deberá comprobar la adecuación del proyecto de ejecución al proyecto básico y al cumplimiento de las exigencias técnicas reguladas en este Reglamento.

4. En el transcurso de la obra, y previo a la concesión de la declaración final o calificación definitiva, los servicios técnicos del Servicio Provincial correspondiente, podrán inspeccionar las obras realizadas con objeto de comprobar el cumplimiento de las normas aplicables, así como la adecuación entre los proyectos presentados y la obra realizada.

Artículo 4. *Definición técnica de vivienda protegible en Aragón.*

Se considera que una vivienda tiene las condiciones técnicas para ser declarada protegida si todo el edificio cumple las disposiciones del presente Decreto, y su programa y distribución se adapta a los siguientes requisitos mínimos, sin perjuicio de su adaptación a las necesidades específicas de promoción de alojamientos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y residencia colectiva, contempladas en el artículo 1.2 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, o las necesidades específicas de promoción de viviendas que constituyan experiencias piloto en orden a fomentar la vivienda sostenible, contempladas en el artículo 1.3 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio:

1. Programa.

Cumplirá lo definido por las Normas urbanísticas, pero en cualquier caso toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina-salón, un dormitorio de dos camas y un aseo, con al menos los servicios básicos de inodoro, lavabo y ducha.

A los aseos no se accederá nunca directamente desde la cocina o el salón, y ningún dormitorio servirá de paso obligado a otro dormitorio. Existirá siempre un aseo con los servicios básicos, al que no se acceda directamente desde ninguna otra habitación, excepto en el caso de viviendas de un único dormitorio.

2. Dimensiones y superficies mínimas de las habitaciones.

Cocina-Salón: 18,00 m^2.
Dormitorio de dos camas: 10,00 m^2.
Aseo principal: 4,00 m^2.
Dormitorio de una cama: 6,00 m^2. Ancho mínimo: 1,80 m.
Cocina: 8,00 m^2, que podrán dividirse en 6,00 m de cocina y 2,00 m de zona de lavado. Ancho mínimo: 1,80 m.
Salón: 12 m^2.

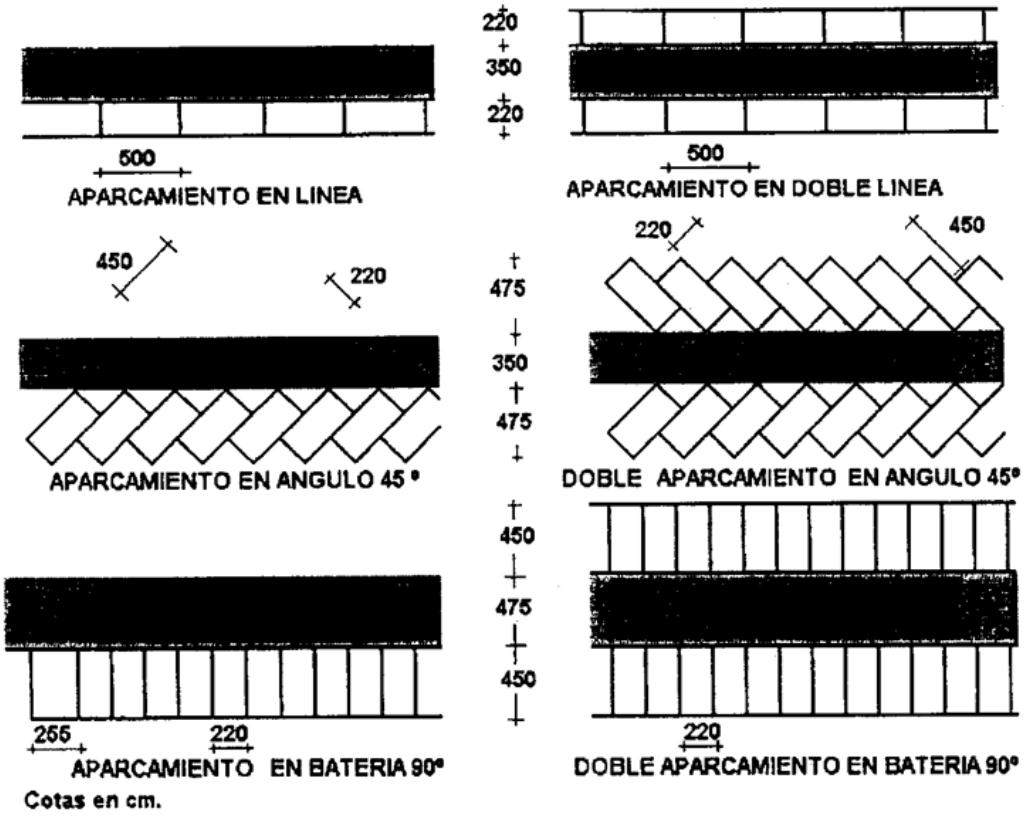
3. Dimensiones mínimas de garajes.

La superficie en planta mínima de plaza de estancia, sin contar sus accesos y libre de cualquier obstáculo, será de 2,20 m por 4,50 m. El acceso del vehículo a la plaza en prolongación recta de su anchura conservará siempre 2,20 m.

La anchura mínima libre será de 2,55 m en las plazas que linden lateralmente en uno o dos de sus lados con algún cerramiento, fijo o móvil. La longitud mínima libre será de 4,80 m cuando su frente y fondo linde con algún cerramiento fijo o móvil y de 5,00 m cuando se trate de aparcamientos en línea.

Un 3 por 100 de las plazas de estancia tendrán las dimensiones mínimas definidas en la normativa vigente para accesibilidad de personas con movilidad reducida.

Las calles de acceso y circulación tendrán las dimensiones mínimas de los siguientes gráficos acotados:



La altura libre mínima de la plaza será 2,40 m. Se tolerarán cabeceros de puertas, instalaciones en techo y cuelgue de vigas que dejen una altura libre de 2,20 m.

Todas las plazas estarán numeradas en plano y en garaje, y señaladas sus circulaciones interiores y salidas.

En las salidas de los garajes, existirá una meseta de pendiente inferior al 4 por 100 entre la rampa y la vía pública, de longitud no menor de 5,00 m y anchura no inferior a la de la rampa.

Artículo 5. *Criterios y limitaciones de cómputo de superficie en edificios declarados protegidos.*

1. Definiciones en vivienda:

a) Se entenderá por superficie útil cerrada de una vivienda la de su suelo cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior, o por los que la separan de otras viviendas o locales de cualquier uso. Del cómputo de superficie útil cerrada queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo cuya altura libre sea inferior a 1,90 m.

En viviendas desarrolladas en más de una planta, la superficie de sus escaleras será la de su proyección en planta, medida tantas veces como plantas, y deduciendo la de espacios bajo correas con altura libre menor de 1,90 m.

b) Se entenderá por superficie útil exterior de la vivienda la del suelo de su espacio exterior privativo cubierto.

c) Superficie útil total es la suma de la superficie útil cerrada y el 50 % de la superficie útil exterior.

d) Superficie útil total a efectos de renta y venta es la superficie útil total, con las limitaciones a efectos de cómputo que se definirán.

2. Limitaciones de superficies en vivienda:

a) La superficie útil cerrada de la vivienda nunca superará los 90,00 m^2.

b) La superficie útil exterior nunca superará el 20 m % de la superficie útil cerrada.

c) La superficie útil a efectos de venta y renta será la superficie útil total si ésta no supera los 90,00 m^2 y 90,00 m^2 si los superara.

d) Se cumplirá el requisito de vivienda con superficie útil no superior a 70 m^2 si su superficie útil cerrada no supera los 70 m^2. Si su superficie útil total supera los 70 m^2, la superficie útil a efectos de venta y renta será 70 m^2.

3. Definiciones y limitaciones de anejos:

a) Se entenderá superficie útil de plaza de garaje vinculado o no a vivienda, la útil del garaje que se halle cubierto y cerrado, dividida por el número de plazas, y será menor de 30,00 m^2.

b) Se entenderá por superficie útil de trastero vinculado o no a vivienda, la útil neta sin incluir servicios comunes y en ningún caso superará los 8,00 m^2.

Se admitirán como trasteros aquellos locales destinados a este fin exclusivo, sin incorporación posible a las viviendas, y que tengan acceso directo desde la calle, garaje o zonas comunes del edificio. En el caso de viviendas unifamiliares el acceso a los trasteros se realizará desde el exterior de la vivienda, el garaje o anejos.

c) Los anejos para talleres artesanos, agricultores o ganaderos, vinculados o no a la vivienda, no superarán los 25 m^2 de superficie útil.

d) Los locales comerciales estarán en plantas diferentes a las de vivienda.

Cuando condicionantes urbanísticos incluyan, de forma opcional u obligatoria el uso comercial y residencial en una misma planta, dichos usos estarán separados por espacios de uso común. No podrán existir locales comerciales, ni más de un trastero o plaza de garaje, en edificios de viviendas unifamiliares.

e) Cuando se trate de una promoción de edificio de vivienda unifamiliar para uso propio no podrán existir más de una plaza de garaje ni más de un trastero.

Artículo 6. *Accesibilidad y seguridad de uso.*

Accesibilidad.

Será obligatoria la instalación de ascensor para niveles superiores a 9 m medidos desde el zaguán, hasta la cota del umbral más alto de la vivienda, en edificios de más de cinco viviendas.

1. Anchura de puertas y pasillo: Anchura de pasillo: 0,90 m no admitiéndose salientes que mermen dicha anchura. El ancho de paso mínimo de las puertas será de 0,70 m.

2. El aseo principal tendrá una distribución del espacio que permita su uso por personas con movilidad reducida, o la posibilidad de ser adaptado para dicho uso sin modificaciones de sus cerramientos o acceso, aunque para ello fuera preciso suprimir alguno de los servicios no básicos. Deberá existir un espacio libre, accesible con silla de ruedas, de 0,90 m en un lateral del inodoro, o la posibilidad de conseguirlo, sin supresión de ningún servicio básico.

3. En los planos del proyecto de ejecución correspondientes a las cocinas, deberá estar representada una posible distribución de aparatos y muebles, que en concordancia con las instalaciones y acometidas previstas, permitan ser utilizadas por personas con movilidad reducida.

Seguridad de uso.

Las ventanas, escaleras, o cualquier otro elemento que suponga riesgo de caída, dispondrá de antepecho, barandilla, u otro sistema de protección, de altura no inferior a 1,00 m que ofrezca resistencia y protección suficiente respecto a la caída, no permita el paso a su través de personas de cualquier edad y su diseño dificulte la posibilidad de ser trepado.

Artículo 7. *Condiciones térmicas.*

1. Los paramentos en contacto con otras viviendas o con locales o espacios calefactados deberán estar tratados en el cálculo del aislamiento y en sus características de coeficientes

de transmisión máximo como si fuesen paramentos en contacto con espacios no calefactados.

2. Los paramentos horizontales en contacto con locales o espacios no calefactados deberán estar tratados en el cálculo del aislamiento y en sus características de coeficientes de transmisión máximo como si fuesen paramentos en contacto con el exterior.

Artículo 8. *Instalaciones.*

1. Tendrán suministro de agua caliente sanitaria y calefacción. El sistema de calefacción no podrá ser con utilización de energía eléctrica por efecto Joule.

2. Todos los locales húmedos dispondrán de llave de corte individualizada.

CAPÍTULO II

Control de calidad de obra y mantenimiento

Artículo 9. *Programa de control de calidad de la obra.*

1. El Proyecto de ejecución de las viviendas protegibles incluirá el «Programa de control de calidad de la obra», considerando todas las actuaciones que deben realizarse en las diferentes etapas del proceso edificatorio con el objetivo de conseguir un determinado grado de calidad, tanto en las partes como en el conjunto de la obra.

2. Dicho programa contendrá, al menos, el mínimo de control de calidad de la obra, redactado según los criterios especificados en el anexo I, donde se reflejan los ensayos, pruebas de servicio y otros documentos acreditativos de calidad que se deben contemplar como mínimo en la ejecución de las obras.

3. El estudio geotécnico a que se refiere el artículo 3 será al menos el que resulte de la aplicación de la Norma Tecnológica de la Edificación «Cimentaciones. Estudios Geotécnicos» NTE-CEG y el informe realizado por un laboratorio acreditado se ajustará a lo que especifica dicha Norma Tecnológica.

Artículo 10. *Control de la ejecución de la obra.*

1. Una vez concluidos los ensayos y pruebas de servicio y documentadas las acreditaciones de calidad exigidas en el «Programa de control de calidad de la obra», el promotor deberá presentar en la Dirección Provincial correspondiente, los resultados obtenidos conforme al modelo «Justificante del cumplimiento del Programa de Control de Obra», del anexo II. Este anexo se actualizará de acuerdo con las Normas e Instrucciones Técnicas vigentes en cada momento.

2. Los ensayos y pruebas contenidos en el «Programa de control de calidad de obra» serán realizados por los laboratorios acreditados según el Decreto 86/1990 de la Diputación General de Aragón de 5 de junio, o acreditación concedida por otra Administración Pública e inscrito en el Registro Nacional de Laboratorios Acreditados, según el Real Decreto 1230/1989, de 13 de octubre, o serán realizados por el Laboratorio de Calidad de la Edificación del ISVA.

El laboratorio emitirá las correspondientes actas de resultados que constarán en la documentación de la declaración final de las viviendas.

Artículo 11. *Documentación técnica de final de obra.*

1. Previo a la declaración final, deberá presentarse una documentación final de obra que defina la obra realmente ejecutada, mediante Memoria, Planos Finales y Mediciones debidamente visados, Resultados de los Ensayos y Documentos Acreditativos de Calidad y la ficha de Mantenimiento del Edificio.

2. Dicha ficha definirá las actuaciones de mantenimiento, redactadas con sencillez y con expresión de su periodicidad, que deben realizarse para mantener en estado correcto la conservación del edificio y las viviendas.

3. Hecha la declaración final de las viviendas protegidas, deberán entregarse los planos finales y la ficha de mantenimiento del edificio a la comunidad de propietarios o gestores del edificio.

ANEXO I

Número de ensayos, pruebas y documentos de control de calidad según programa mínimo de control

	NUMERO DE VIVIENDAS			
ENSAYOS / PRUEBAS / ACREDITACIONES DE CALIDAD /	1-5	6-20	21-50	51-100
TERRENO: Estudio geotécnico (con Proy. de Ejec.)	SI	SI	SI	SI
HORMIGON Y ACERO: Ensayos de control Cemento	SI	SI	SI	SI
Hormigón	SI	SI	SI	SI
Acero	SI	SI	SI	SI
LADRILLOS CERÁMICOS: Ensayos RL-88 Ladrillos caravista	Certif. RL 88	Cert. RL 88	Cert. RL 88 y Heladicidad	Completo RL 88
Otros ladrillos	NO	Cert. RL 88	Cert. RL 88	Completo RL 88
BLOQUES DE HORMIGÓN: Ensayos RB-90 Bloques hormigón	NO	Control previo → no satisfactorio → E. de control	Control previo → no satisfactorio → E. de control	E. de Control
VENTANAS: Ensayos Ventanas Permeabilidad al aire, Estanquidad y Resistencia al viento.	NO	1 Ud.	2 Ud.	3 Ud.
PRUEBAS DE SERVICIO: Estanquidad de cubierta plana	NO	25% sup. cubierta	50%	100%
Saneamiento	NO	1 ud.	2 ud.	3 ud.
Fontanería	NO	1 ud.	2 ud.	3 ud.
Ventilación	NO	1 ud.	2 ud.	3 ud.
DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DE CALIDAD: - Autorización uso forjado, en su caso	SI	SI	SI	SI
Certif. prod. homolog (1)	SI	SI	SI	SI
Relación mat aislantes térmicos	SI	SI	SI	SI
Certif. sellos de calidad, en su caso	SI	SI	SI	SI

A partir de 100 viviendas, el Número de ensayos y pruebas de servicio se incrementará en 1 ud. por cada 50 viv. o fracción.

(1) Productos bituminosos, Productos de fibra de vidrio, Poliestireno expandido, aparatos sanitarios, grifería sanitaria, otros).

ANEXO II

Impreso dirección facultativa

Téngase en cuenta la Sentencia 194/2003,del TSJ de Aragón, dictada en el recurso contencioso- administrativo 542/99-C,que anula parcialmente el Anexo II en cuanto a la exigencia de firma del arquitecto en la forma en que se hace, toda vez que la formula empleada no es acorde con las distintas funciones de los dos técnicos que intervienen en el proceso constructivo.

JUSTIFICANTE DEL CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA MINIMO DE CONTROL

DATOS DE LA PROMOCION

Expediente _____. **Nº de orden** _____. **Nº viviendas** _____.

Emplazamiento: _____ **Municipio:**_____.

Provincia: _____. **Promotor:** _____.

Dirección Facultativa _____. _____.
Arquitecto **Aparejador o Arq. Técnico**

Laboratorio de Control _____.
Laboratorio para la Calidad de la Edificación o Acreditado

DESCRIPCION DEL PLAN DE CONTROL REALIZADO Y RESULTADOS (1)

(1) En caso de que esta información conste en documento anejo, se indicará. En caso contrario, se describirá en forma resumida el control de calidad realizado, su alcance, con especial mención a aquellos aspectos que superen el P.M.C.; los resultados obtenidos, sus consecuencias, las incidencias habidas y todos aquellos datos que se consideren de interés.

RELACION DE DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN:

	SI	NO
JUSTIFICANTE DEL CUMPLIMIENTO P.M.C. (IMPRESO LABORATORIO)		
Certificados de los productos homologados utilizados en obra		
Certificado de autorización de uso de forjado		
Ficha forjados unidireccionales		
Ficha materiales aislantes		
Certificados de sellos de calidad y/o ensayos de fabricante de materiales de obra, relacionados a continuación:		

_____
_____
_____

Otros: documentación complementaria relacionada: (Informe de la Dirección Facultativa, otra documentación de interés, etc.)		

_____
_____
_____
_____

OBSERVACIONES:

FECHA:

DIRECCION FACULTATIVA

Firma arquitecto **Firma aparejador o a.técnico**

IMPRESO LABORATORIO

JUSTIFICANTE DEL CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA MINIMO DE CONTROL

DATOS DE LA PROMOCION

Expediente _____. **Nº de orden** _____. **Nº viviendas** _____.

Emplazamiento: _____ **Municipio:**_____.

Provincia: _____. **Promotor:** _____.

Dirección Facultativa _____. _____.
Arquitecto **Aparejador o Arq. Técnico**

Laboratorio de Control _____.
Laboratorio para la Calidad de la Edificación o Acreditado

a) Ensayos de control de calidad de materiales:

a.1) Hormigón y acero según Instrucción EH-91

Componentes del hormigón (artº 63)

	SI	NO
Hormigón preamasado		
Hormigón hecho en obra		

	SI	NO
E. Cemento		
E. Agua		
E. Arido		

Hormigón (artº 64)

Nivel de control:	SI	NO
Reducido		
Normal		
Intenso		

	SI	NO
Ensayos previos		
Ensayos característicos		
Ensayos de control		
Ensayos de información		

Acero (artº 71)

Nivel de control:	SI	NO
Reducido		
Normal		
Intenso		

	SI	NO
Ensayos de acero		
Sello de Calidad		

a.2) Ladrillos cerámicos según Pliego RL 88.

	Ladrillo tipo 1		Ladrillo tipo 2		Ladrillo tipo 3		Ladrillo tipo 4	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
Sello de calidad								
Ensayos previos o Cert. RL 88								
Ensayo de heladicidad								
Ensayo completo RL 88								

a.3) Bloques de hormigón según Pliego RB 90

	Bloque tipo 1		Bloque tipo 2		Bloque tipo 3		Bloque tipo 4	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
Sello de calidad								
Ensayos de control previo RB 90								
Ensayos de control RB 90								

a.4) Ventanas

	Ventana tipo 1		Ventana tipo 2		Ventana tipo 3		Ventana tipo 4	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
Sello de cálidad								
Permeabilidad al aire								
Estanquidad al agua								
Resistencia al viento								

b) Pruebas de servicio

	SI	NO	Nº PRUEBAS
Cubierta plana			
Instalación de fontanería			
Instalación de saneamiento			
Instalación de ventilación			

OBSERVACIONES:

FECHA:

LABORATORIO	DIRECCION FACULTATIVA	
Sello y firma	**Firma arquitecto**	**Firma aparejador o a.técnico**

RELACION DE FICHAS DE RESULTADOS DE ENSAYOS Y PRUEBAS DE SERVICIO QUE SE ADJUNTAN:

ENSAYOS	SI	NO
Ficha EH-91		
Ficha RL 88		
Ficha RB 90		
Ficha Ventanas		

PRUEBAS DE SERVICIO	SI	NO
Ficha cubierta		
Ficha Saneamiento		
Ficha Fontanería		
Ficha Ventilación		

OTROS (especificar): _____

_____

FICHA EH-91
Hoja nº 1

DATOS DE LA PROMOCION

Expediente _____. **Nº de orden** _____. **Nº viviendas** _____.

Emplazamiento: _____ **Municipio:**_____.

Provincia: _____. **Promotor:** _____.

Dirección Facultativa _____. _____.
Arquitecto **Aparejador o Arq. Técnico**

Laboratorio de Control _____.
Laboratorio para la Calidad de la Edificación o Acreditado

COMPONENTES DEL HORMIGON

CEMENTO DESIGNACION PLIEGO [ ]

	Muestra número				
	1	2	3	4	5
Tiempos de fraguado					
Expansión					
Resistencia					
Pérdida al fuego					
Residuo insoluble					

AGUA DE AMASADO

	Muestra nº 1	Muestra nº 2
Exponente pH		
Sustancias disueltas		
Sulfatos		
Ión cloro		
Hidratos de carbono		
Sustancias orgánicas		

ARIDOS

	FINO Muestra nº 1	FINO Muestra nº 2	FINO Muestra nº 3	GRUESO 4	GRUESO 5	GRUESO 6
Terrones de arcilla						
Partículas blandas	***	***	***			
Finos						
Material retenido						
Compuestos de azufre						
Materia orgánica				***	***	***
Reactividad potencial						
Coeficiente de forma	***	***	***			
Granulometría						

TOMAS DE HORMIGON FRESCO

LOTE		TOMA				
Nº	Denominación	Elemento	Nº	Fecha	F_{28}	F_{est}

Observaciones:
- Hormigón suministrado de planta hormigonera exterior (identificar suministrador) o realizado en obra.
- Ensayos de información (resultados de los mismos aparte)
- Otros.

FICHA EH-91
Hoja nº 2

TOMAS DE HORMIGON FRESCO

LOTE		TOMA				
Nº	Denominación	Elemento	Nº	Fecha	F_{28}	F_{est}

Observaciones:
- Hormigón suministrado de planta hormigonera exterior (identificar suministrador) o realizado en obra.
- Ensayos de información (resultados de los mismos aparte)
- Otros.

CONTROL DE CALIDAD DEL ACERO

Partida nº	Diámetro Nominal	Identificación	Sección Equivalente	Características Geométricas	Doblado-Desdoblado	Características Mecánicas

Indicar conformidad con Norma: SI/NO
Los aceros ensayados poseen el sello Cietsid :SI ☐ NO ☐

FECHA:

LABORATORIO	DIRECCION FACULTATIVA
Sello y firma	Firma arquitecto Firma aparejador o a.técnico

FICHA FORJADOS

DATOS DE LA PROMOCION

Expediente _____. **Nº de orden** _____. **Nº viviendas** _____.

Emplazamiento: _____ **Municipio:**_____.

Provincia: _____. **Promotor:** _____.

Dirección Facultativa _____ . _____.
Arquitecto Aparejador o Arq. Técnico

FORJADOS UNIDIRECCIONALES

VIGUETAS O SEMIVIGUETAS	
Fabricante:	CROQUIS:
Marca comercial:	
Tipo:	
Autorización de uso número:	
Marca o Sello:	
Nº de armaduras: Longitud: Diámetro:	

ELEMENTOS ALIGERADOS	
Fabricante:	CROQUIS:
Marca comercial:	
Tipo:	

FORJADOS UNIDIRECCIONALES	
Superficie:	CROQUIS:
Relación canto/luz más desfavorable:	
Momento de servicio:	
Coef. seg. solicitaciones (γ_F):	
Coef. Min. Acero (γ_S):	
Coef. Min. Hormigón (γ_C):	
Sobrecarga de proyecto:	
Fisuración admisible:	

FECHA:

DIRECCION FACULTATIVA

Firma arquitecto **Firma aparejador o arquitecto técnico**

FICHA AISLAMIENTOS TERMICOS

DATOS DE LA PROMOCION

Expediente _____. **Nº de orden** _____. **Nº viviendas** _____.

Emplazamiento: _____ **Municipio:**_____.

Provincia: _____. **Promotor:** _____.

Dirección Facultativa _____ . _____.
Arquitecto — Aparejador o Arq. Técnico

RELACIÓN DE MATERIALES AISLANTES TERMICOS COLOCADOS EN OBRA

Elemento constructivo		Identificación del producto / Marca Comercial	Material / Tipo	λ (Kcal/m h ºC)	Espesor (mm.)
Cerramientos en contacto con el ambiente exterior.	Cerramientos verticales o inclinados más de 60° con la horizontal				
	Forjados sobre espacios exteriores.				
Cerramientos de separación con otros edificios o con locales no afectados	Cerramientos verticales de separación con locales no calefactados, o medianerías				
	Forjados sobre espacios cerrados no calefactados de altura > 1 m.				
Cerramientos de techo o cubierta	Azoteas (1)				
	Cubiertas inclinadas menos de 60° con la horizontal				
Cerramientos de separación con el terreno	Soleras				
	Forjados sobre cámara de aire de altura ≤ 1 m				
	Muros enterrados o semienterrados				
Puentes térmicos	Paso de forjados				
	Pilares				
	Capialzados de ventanas				
	Otros				

(1) Se pueden incluir en este apartado las azoteas ajardinadas y forjados enterrados.

FECHA:

DIRECCION FACULTATIVA

Firma arquitecto — **Firma aparejador o arquitecto técnico**

RESUMEN DE PRUEBAS DE SERVICIO: CUBIERTA PLANA Y SANEAMIENTO VERTICAL (BAJANTES)

FICHA CUBIERTA

DATOS DE LA PROMOCION

Expediente _____. **Nº de orden** _____. **Nº viviendas** _____.

Emplazamiento: _____ **Municipio:**_____.

Provincia: _____. **Promotor:** _____.

Dirección Facultativa _____. _____.
Arquitecto **Aparejador o Arq. Técnico**

Laboratorio de Control _____.
Laboratorio para la Calidad de la Edificación o Acreditado

DESCRIPCION DE LA CUBIERTA Y BAJANTES

RESULTADOS PRUEBA ESTANQUIDAD CUBIERTAS

Edificio/Bloque	Sup. total cubierta (m²)	Superficie ensayada (m²)	Tipo de ensayo INUNDACION/ RIEGO	Duración (horas)	Prueba satisfactoria SI/NO	Fecha

RESULTADOS PRUEBA ESTANQUIDAD BAJANTES

Identificación bajante	Incidencias (inspección visual)	Prueba satisfactoria SI/NO	Fecha

OBSERVACIONES:

FECHA:

LABORATORIO	DIRECCION FACULTATIVA

RESUMEN DE PRUEBAS DE SERVICIO: RED DE FONTANERIA

FICHA FONTANERIA

DATOS DE LA PROMOCION

Expediente _____. **Nº de orden** _____. **Nº viviendas** _____.

Emplazamiento: _____ **Municipio:**_____.

Provincia: _____. **Promotor:** _____.

Dirección Facultativa _____. _____.
Arquitecto **Aparejador o Arq. Técnico**

Laboratorio de Control _____.
Laboratorio para la Calidad de la Edificación o Acreditado

DESCRIPCION DE LA INSTALACION (TIPO Y MATERIAL)

EMPRESA INSTALADORA:

RESULTADOS ESTANQUIDAD RED DE FONTANERIA CON GRIFERIA INSTALADA

Montante ensayado	Presión prueba (atmósferas)	Incidencias	Prueba satisfactoria SI/NO	Fecha

RESULTADOS OTROS ENSAYOS (CAUDALES PUNTOS DE CONSUMO, ETC.)

Ensayo	Elemento	Incidencias	Prueba satisfactoria SI/NO	Fecha

OBSERVACIONES:

FECHA:

LABORATORIO	DIRECCION FACULTATIVA

RESUMEN DE ENSAYOS REALIZADOS: BLOQUES DE HORMIGON

FICHA RB-90

DATOS DE LA PROMOCION

Expediente _____. **Nº de orden** _____. **Nº viviendas** _____.

Emplazamiento: _____ **Municipio:**_____.

Provincia: _____. **Promotor:** _____.

Dirección Facultativa _____. _____.
Arquitecto **Aparejador o Arq. Técnico**

Laboratorio de Control _____.
Laboratorio para la Calidad de la Edificación o Acreditado

IDENTIFICACION DEL BLOQUE	BLOQUE TIPO 1	BLOQUE TIPO 2
Fabricante y/o marca comercial		
Designación (tipo, categoría, grado)		
Dimensiones		
Sello de calidad		

RESULTADOS	BLOQUE TIPO 1	BLOQUE TIPO 2
Dimensiones y comprobación de forma (Admisibles SI/NO)		
Indice de macizo (p)		
Absorción de agua (g/cm³)		
Succión (gr/cm² en 5 min)		
Compresión (N/mm²)		
Cumple especificaciones UNE 41166/2 (SI/NO)		
Compuestos de azufre		

OBSERVACIONES:

FECHA:

LABORATORIO	DIRECCION FACULTATIVA
Sello y firma	Firma arquitecto Firma aparejador o a.técnico

RESUMEN DE ENSAYOS REALIZADOS: LADRILLOS CERAMICOS

FICHA RL-88

DATOS DE LA PROMOCION

Expediente _____. **Nº de orden** _____. **Nº viviendas** _____.

Emplazamiento: _____ **Municipio:**_____.

Provincia: _____. **Promotor:** _____.

Dirección Facultativa _____. _____.
Arquitecto **Aparejador o Arq. Técnico**

Laboratorio de Control _____.
Laboratorio para la Calidad de la Edificación o Acreditado

IDENTIFICACION DEL LADRILLO	LADRILLO TIPO 1	LADRILLO TIPO 2	LADRILLO TIPO 3
Fabricante y/o marca comercial			
Tipo y clase de ladrillo			
Dimensiones nominales			
Sello de calidad			

RESULTADOS	LADRILLO TIPO 1	LADRILLO TIPO 2	LADRILLO TIPO 3
1. Defectos (Admisibles SI/NO) (Fisuras, exfoliaciones, desconchados por caliche)			
2. Tolerancias dimensionales (Admisibles SI/NO) (Dimensiones, planeidad, espesor de pared)			
3. Masa (gramos)			
4. Resistencia a compresión (R_{ck} Kg/cm²)			
5. Heladicidad (Heladizo/No heladizo)			
6. Eflorescencias (SI/NO/Ligeramente)			
7. Succión (gr/cm² minuto)			
Cumple especificaciones RL88 (SI/NO)			

Se reflejarán aquellos resultados prescritos por el Pliego en función del tipo de ladrillo.

OBSERVACIONES:

FECHA:

LABORATORIO	DIRECCION FACULTATIVA

RESUMEN DE PRUEBAS DE SERVICIO: RED DE SANEAMIENTO

FICHA SANEAMIENTO

DATOS DE LA PROMOCION

Expediente _____. **Nº de orden** _____. **Nº viviendas** _____.

Emplazamiento: _____ **Municipio:**_____.

Provincia: _____. **Promotor:** _____.

Dirección Facultativa _____. _____.
Arquitecto **Aparejador o Arq. Técnico**

Laboratorio de Control _____.
Laboratorio para la Calidad de la Edificación o Acreditado

DESCRIPCION DE LA INSTALACION (RED VERTICAL Y HORIZONTAL, TIPO Y MATERIALES)

EMPRESA INSTALADORA:

RESULTADOS ESTANQUIDAD RED VERTICAL

Tramo comprobado	Incidencias	Prueba satisfactoria SI/NO	Fecha

RESULTADOS ESTANQUIDAD RED HORIZONTAL

Tramo comprobado	Incidencias	Prueba satisfactoria SI/NO	Fecha

RESULTADOS CAUDALES DE DESAGÜE DE APARATOS SANITARIOS

Elemento ensayado	Incidencias	Prueba satisfactoria SI/NO	Fecha

OBSERVACIONES:

FECHA:

LABORATORIO	DIRECCION FACULTATIVA

RESUMEN DE ENSAYOS REALIZADOS: VENTANAS

FICHA VENTANAS

DATOS DE LA PROMOCION

Expediente _____. **Nº de orden** _____. **Nº viviendas** _____.

Emplazamiento: _____ **Municipio:**_____.

Provincia: _____. **Promotor:** _____.

Dirección Facultativa _____. _____.
Arquitecto **Aparejador o Arq. Técnico**

Laboratorio de Control _____.
Laboratorio para la Calidad de la Edificación o Acreditado

IDENTIFICACION VENTANA	VENTANA TIPO 1	VENTANA TIPO 2
Fabricante y/o marca comercial		
Designación (abatible, corredera, etc)		
Material (aluminio, madera, etc.)		
Dimensiones (ancho x alto)		
Sello de calidad (si o no)		

RESULTADOS	VENTANA TIPO 1					VENTANA TIPO 2				
Permeabilidad al aire	SC	A-1	A-2	A-3		SC	A-1	A-2	A-3	
Estanquidad al agua	SC	E-1	E-2	E-3	E-4	SC	E-1	E-2	E-3	E-4
Resistencia al viento	SC	V-1	V-2	V-3	V-4	SC	V-1	V-2	V-3	V-4

OBSERVACIONES: (Modificaciones en el diseño de la ventana durante la prueba para conseguir la clasificación final)

FECHA:

LABORATORIO	DIRECCION FACULTATIVA
Sello y firma	Firma arquitecto / Firma aparejador o a.técnico

RESUMEN DE PRUEBAS DE SERVICIO: INSTALACION DE VENTILACION

FICHA VENTILACION

DATOS DE LA PROMOCION

Expediente _____. **Nº de orden** _____. **Nº viviendas** _____.

Emplazamiento: _____ **Municipio:**_____.

Provincia: _____. **Promotor:** _____.

Dirección Facultativa _____. _____.
Arquitecto **Aparejador o Arq. Técnico**

Laboratorio de Control _____.
Laboratorio para la Calidad de la Edificación o Acreditado

DESCRIPCION DE INSTALACION (TIPO Y MATERIAL CONDUCTO, DIMENSION TUBO, ETC.)
(Ventilación de baños, aseos y cocinas)

RESULTADOS CAUDAL VENTILACION (UNE 100-011-91)

Identificación de conducto y punto conexión individual ensayado	Condiciones ambientales exteriores	Condiciones ambientales interiores	Velocidad (m/sg)	Incidencias	Prueba satisfactoria SI/NO	Fecha

RESULTADOS ESTANQUIDAD CONDUCTO

Identificación de conducto y punto conexión del foco emisor	Incidencias en inspección a los que da servicio el conducto	Prueba satisfactoria SI/NO	Fecha

OTROS: INSPECCION EJECUCION OBRA

OBSERVACIONES:

FECHA:

LABORATORIO	DIRECCION FACULTATIVA	
Sello y firma	Firma arquitecto	Firma aparejador o a.técnico

§ 22

Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 128, de 28 de octubre de 2005
Última modificación: 7 de julio de 2025
Referencia: BOA-d-2005-90006

Artículo único. *Aprobación del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos.*

De conformidad con la delegación legislativa contenida en la disposición final cuarta de la Ley 12/2004, de 29 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos, que-se incorpora como Anexo.

Disposición derogatoria única. *Derogación expresa y por incompatibilidad.*

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) El artículo 2 de la Ley 4/1998, de 8 de abril, de medidas fiscales, financieras, de patrimonio y administrativas.
b) El artículo 1, los apartados 1, 2 y 3 del artículo 3 y los artículos 4, 6 y 7 de la Ley 13/2000, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas.
c) Los artículos 2 y 3 de la Ley 26/2001, de 28 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas.
d) Los artículos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de la Ley 26/2003, de 30 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas.
e) Los artículos 1, 2, 3 y 4 de la Ley 12/2004, de 29 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas.

2. Asimismo, quedan derogadas cualesquiera otras disposiciones de igual o inferior rango a la presente Ley en cuanto se opongan o contradigan a lo establecido en la misma.

Disposición adicional única. *Documentación de los proyectos de ley que modifiquen el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos.*

Cuando el Texto Refundido que aprueba el presente Decreto Legislativo vaya a ser objeto de modificación por cualquier ley emanada de la Comunidad Autónoma de Aragón, el Consejero competente en materia de Hacienda propondrá al Gobierno de Aragón que el

proyecto de ley correspondiente incorpore, como anexo, una versión íntegra, que incluya aquellas modificaciones, de dicho texto refundido.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto Legislativo y el Texto Refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

ANEXO

Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en Materia de Tributos Cedidos

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones Generales

Artículo 000-1. *Régimen jurídico aplicable a los tributos cedidos.*

Los tributos cedidos a la Comunidad Autónoma de Aragón se regirán por lo dispuesto en los Convenios y Tratados internacionales, la Ley General Tributaria y sus disposiciones reglamentarias, la Ley propia de cada tributo y sus reglamentos generales, las demás disposiciones de carácter general, reglamentarias o interpretativas, dictadas por el Estado, así como por las normas emanadas de la Comunidad Autónoma de Aragón en el marco establecido por las leyes que regulan la cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas de régimen común.

Artículo 000-2. *Tributos cedidos con facultades normativas.*

1. La Comunidad Autónoma de Aragón tiene atribuidas facultades normativas, con el alcance y condiciones establecidos en las leyes reguladoras de la cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas de régimen común, sobre los siguientes tributos cedidos:

a) Impuesto sobre la renta de las personas físicas.
b) Impuesto sobre el patrimonio.
c) Impuesto sobre sucesiones y donaciones.
d) Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.
e) Tributos sobre el juego.
f) Impuesto especial sobre determinados medios de transporte.
g) Impuesto especial sobre Hidrocarburos.

2. El ejercicio de las facultades normativas de la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos se efectuará, en cada caso, de acuerdo con los puntos de conexión establecidos en las leyes reguladoras de la cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas de régimen común.

TÍTULO I

Disposiciones especificas aplicables a los Tributos Cedidos

CAPÍTULO I

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Artículo 110-1. *Escala autonómica del impuesto.*

La escala autonómica aplicable en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas será la siguiente:

Base liquidable hasta – Euros	Cuota íntegra – Euros	Resto base liquidable hasta – Euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0,00	0,00	13.072,50	9,50
13.072,50	1.241,89	8.137,50	12,00
21.210,00	2.218,39	15.750,00	15,00
36.960,00	4.580,89	15.540,00	18,50
52.500,00	7.455,79	7.500,00	20,50
60.000,00	8.993,29	20.000,00	23,00
80.000,00	13.593,29	10.000,00	24,00
90.000,00	15.993,29	40.000,00	25,00
130.000,00	25.993,29	en adelante	25,50

[. . .]

Artículo 110-7. *Deducción de la cuota íntegra autonómica del impuesto por adquisición de vivienda habitual por víctimas del terrorismo.*

1. Los contribuyentes que tengan la condición de víctimas del terrorismo o, en su defecto y por este orden, su cónyuge o pareja de hecho o los hijos que vinieran conviviendo con los mismos podrán deducirse el tres por ciento de las cantidades satisfechas durante el período impositivo por la adquisición de una vivienda nueva situada en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, siempre que esté acogida a alguna modalidad de protección pública de la vivienda y que constituya o vaya a constituir la primera residencia habitual del contribuyente.

2. Los conceptos de adquisición, vivienda habitual, base máxima de la deducción y su límite máximo serán los fijados por la normativa estatal vigente a 31 de diciembre de 2012 para la deducción por inversión en vivienda habitual.

3. Será también aplicable, conforme a la normativa estatal vigente a 31 de diciembre de 2012, el requisito de la comprobación de la situación patrimonial del contribuyente.

[. . .]

Artículo 110-10. *Deducción de la cuota íntegra autonómica por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual en núcleos rurales o análogos.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse el 5 por 100 de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el contribuyente tenga su residencia habitual en la Comunidad Autónoma de Aragón y que a la fecha de devengo del impuesto tenga menos de 36 años.

b) Que se trate de su primera vivienda.

c) Que la vivienda esté situada en un municipio aragonés con una población de derecho inferior a 3.000 habitantes o, alternativamente, en una entidad local menor o en una entidad singular de población, que se encuentren separadas o diferenciadas de la capitalidad del municipio al que pertenecen.

A estos efectos, la consideración de entidades locales menores o de entidades singulares de población, será la que figura en la normativa sobre Administración Local de la Comunidad Autónoma de Aragón.

d) Que la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y la base imponible del ahorro, menos el mínimo por contribuyente y el mínimo por descendientes, no sea superior a 35.000 euros en declaración conjunta y 21.000 euros en declaración individual.

2. Los conceptos de adquisición, rehabilitación, vivienda habitual, base de deducción y su límite máximo, serán los fijados por la normativa estatal vigente a 31 de diciembre de 2012 para la deducción por inversión en vivienda habitual.

3. Será también aplicable conforme a la normativa estatal vigente a 31 de diciembre de 2012 el requisito de la comprobación de la situación patrimonial del contribuyente.

4. Esta deducción será aplicable a las adquisiciones o rehabilitaciones de viviendas en núcleos rurales o análogos efectuadas a partir de 1 de enero de 2012.

[. . .]

Artículo 110-12. *Deducción de la cuota íntegra autonómica por arrendamiento de vivienda habitual vinculado a determinadas operaciones de dación en pago.*

1. En los supuestos de arrendamiento vinculados a determinadas operaciones de dación en pago contemplados en el artículo 121-10 de este Texto Refundido, los arrendatarios podrán deducirse el 10 por 100 de las cantidades satisfechas durante el ejercicio correspondiente, por el arrendamiento de la vivienda habitual, con una base máxima de deducción de 4.800 euros anuales, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no sea superior a la cuantía de 15.000 euros en el supuesto de declaración individual o de 25.000 euros en el supuesto de declaración conjunta.

b) Que se haya formalizado el depósito de la fianza correspondiente al arrendamiento ante el órgano competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, dentro del plazo establecido por la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianza en los arrendamientos urbanos y en determinados contratos de suministro, o norma vigente en cada momento.

2. El concepto de vivienda habitual será el fijado por la normativa estatal vigente a 31 de diciembre de 2012 para la deducción por inversión en vivienda habitual.

Artículo 110-13. *Deducción de la cuota íntegra autonómica por arrendamiento de vivienda social.*

1. Cuando el contribuyente haya puesto una o más viviendas a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, o de alguna de las entidades a las que se atribuya la gestión del Plan de Vivienda Social de Aragón, podrá aplicarse una deducción del 30 por 100 en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2. La base de la deducción será la cuota íntegra autonómica que corresponda a la base liquidable general derivada de los rendimientos netos de capital inmobiliario, reducidos en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 23 de la ley reguladora del impuesto, correspondientes a dichas viviendas.

[. . .]

Artículo 110-21. *Deducción de la cuota íntegra autonómica por gastos en clases de apoyo o refuerzo.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse las cantidades destinadas al pago de las clases de apoyo o refuerzo recibidas por sus descendientes, en horario extraescolar, de las materias objeto de enseñanza en Educación Infantil, Educación Básica Obligatoria y Formación Profesional Básica, desarrolladas o impartidas tanto en los propios centros educativos como en centros externos, sean públicos o privados, así como las cantidades abonadas a personas físicas, dadas de alta en el correspondiente epígrafe del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), en contraprestación por las clases particulares impartidas sobre dichas materias.

2. El importe de la deducción será el 25 % de las cantidades satisfechas con los siguientes límites y condiciones:

2.1 En las declaraciones conjuntas:

a) En el supuesto de contribuyentes que formen parte de una “familia numerosa” y la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no supere los 40.000 euros: hasta un máximo de 300 euros por descendiente.

b) En el supuesto de contribuyentes no integrados en una “familia numerosa” y la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no supere los 25.000 euros:

b.1) Cuando la suma de bases imponibles no supere los 12.000 euros: hasta un máximo de 200 euros por descendiente.
b.2) Cuando la suma de bases imponibles se sitúe entre 12.000,01 y 20.000,00 euros: hasta un máximo de 100 euros por descendiente.
b.3) Cuando la suma de bases imponibles se sitúe entre 20.000,01 y 25.000,00 euros: hasta un máximo de 80 euros por descendiente

2.2 En las declaraciones individuales:

a) En el supuesto de contribuyentes que formen parte de una “familia numerosa” y la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no supere los 30.000 euros: hasta un máximo de 300 euros por descendiente.
b) En el supuesto de contribuyentes no integrados en una “familia numerosa” y la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no supere los 12.500 euros:

b.1) Cuando la suma de bases imponibles no supere los 6.500 euros: hasta un máximo de 100 euros por descendiente.
b.2) Cuando la suma de bases imponibles se sitúe entre 6.500,01 y 10.000,00 euros: hasta un máximo de 80 euros por descendiente.
b.3) Cuando la suma de bases imponibles se sitúe entre 10.000,01 y 12.500,00 euros: hasta un máximo de 50 euros por descendiente.

3. La deducción resultante de la aplicación de los apartados anteriores deberá minorarse, por cada descendiente, en la cantidad correspondiente a las ayudas percibidas, en el período impositivo de que se trate, de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón o de cualquier otra Administración pública que cubran la totalidad o parte de los gastos señalados en el apartado 1.
4. Para la aplicación de la presente deducción, solo se tendrán en cuenta aquellos descendientes que den derecho a la aplicación del mínimo por descendientes en el artículo 58 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de otras leyes reguladoras de impuestos.
5. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el concepto de familia numerosa es el establecido por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
6. La deducción corresponderá a quien haya satisfecho las cantidades destinadas al pago de las clases de apoyo o refuerzo. No obstante, si se trata de matrimonios con el régimen económico del consorcio conyugal aragonés o análogo, las cantidades satisfechas se atribuirán a ambos cónyuges por partes iguales.
7. La acreditación documental del gasto deberá realizarse mediante factura o cualquier otro medio del tráfico jurídico o económico admitido en Derecho.

Artículo 110-22. *Deducción de la cuota íntegra autonómica por gastos en formación para la autonomía y la vida independiente de menores con discapacidad.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse las cantidades destinadas al pago de actividades de formación dirigidas al fomento de la autonomía y de la vida independiente de los descendientes menores de edad con una discapacidad igual o superior al 65 por 100.
2. El importe de la deducción será el 25 % de las cantidades satisfechas con los siguientes límites y condiciones:

2.1 En las declaraciones conjuntas:

a) En el supuesto de contribuyentes que formen parte de una “familia numerosa” y la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no supere los 40.000 euros: hasta un máximo de 300 euros por descendiente.

b) En el supuesto de contribuyentes no integrados en una “familia numerosa” y la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no supere los 25.000 euros:

b.1) Cuando la suma de bases imponibles no supere los 12.000 euros: hasta un máximo de 200 euros por descendiente.
b.2) Cuando la suma de bases imponibles se sitúe entre 12.000,01 y 20.000,00 euros: hasta un máximo de 100 euros por descendiente.
b.3) Cuando la suma de bases imponibles se sitúe entre 20.000,01 y 25.000,00 euros: hasta un máximo de 80 euros por descendiente

2.2 En las declaraciones individuales:

a) En el supuesto de contribuyentes que formen parte de una “familia numerosa” y la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no supere los 30.000 euros: hasta un máximo de 300 euros por descendiente.
b) En el supuesto de contribuyentes no integrados en una “familia numerosa” y la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no supere los 12.500 euros:

b.1) Cuando la suma de bases imponibles no supere los 6.500 euros: hasta un máximo de 100 euros por descendiente.
b.2) Cuando la suma de bases imponibles se sitúe entre 6.500,01 y 10.000,00 euros: hasta un máximo de 80 euros por descendiente.
b.3) Cuando la suma de bases imponibles se sitúe entre 10.000,01 y 12.500,00 euros: hasta un máximo de 50 euros por descendiente.

3. La deducción resultante de la aplicación de los apartados anteriores deberá minorarse, por cada descendiente, en la cantidad correspondiente a las ayudas percibidas, en el período impositivo de que se trate, de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón o de cualquier otra Administración pública que cubran la totalidad o parte de los gastos señalados en el apartado 1.
4. Para la aplicación de la presente deducción, solo se tendrán en cuenta aquellos descendientes que den derecho a la aplicación del mínimo por descendientes en el artículo 58 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de otras leyes reguladoras de impuestos.
5. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el concepto de familia numerosa es el establecido por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
6. La deducción corresponderá a quien haya satisfecho las cantidades destinadas al pago de la formación. No obstante, si se trata de matrimonios con el régimen económico del consorcio conyugal aragonés o análogo, las cantidades satisfechas se atribuirán a ambos cónyuges por partes iguales.
7. La acreditación documental del gasto deberá realizarse mediante factura o cualquier otro medio del tráfico jurídico o económico admitido en Derecho.

CAPÍTULO II

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Sección 1.ª Concepto «Transmisiones Patrimoniales»

Artículo 121-1. *Tipo impositivo de las operaciones inmobiliarias con carácter general.*

Los tipos impositivos aplicables sobre la base liquidable de la transmisión onerosa de bienes inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, serán los que, en función del valor del bien objeto del negocio jurídico, se indican en la siguiente escala:

Valor bien hasta – Euros	Cuota íntegra	Resto valor bien	Tipo
0	0	400.000,00	8,00%
400.000,00	32.000,00	50.000,00	8,50%
450.000,00	36.250,00	50.000,00	9,00%
500.000,00	40.750,00	250.000,00	9,50%
750.000,00	64.500,00	en adelante	10,00%

Determinados así los tipos procedentes, se aplicarán sobre la base liquidable en la misma proporción que sobre el valor del bien.

Artículo 121-2. *Tipo impositivo de las concesiones administrativas y actos administrativos asimilados.*

1. El tipo de gravamen aplicable a las concesiones administrativas y a los actos y negocios administrativos fiscalmente equiparados a aquellas, como constitución de derechos, será el previsto para las operaciones inmobiliarias con carácter general en este Texto Refundido, siempre que dichos actos lleven aparejada una concesión demanial, derechos de uso o facultades de utilización sobre bienes de titularidad de entidades públicas calificables como inmuebles conforme al artículo 334 del Código Civil.

2. La ulterior transmisión onerosa por acto inter vivos de las concesiones y actos asimilados del apartado anterior tributará, asimismo, al tipo impositivo previsto para las operaciones inmobiliarias con carácter general en este Texto Refundido.

Artículo 121-3. *Tipo impositivo de determinadas operaciones inmobiliarias en función del cumplimiento de ciertos requisitos.*

La cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base liquidable el tipo reducido del 3 por 100 a las transmisiones de inmuebles que cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos:

a) Que sea aplicable alguna de las exenciones a que se refieren los números 20.º y 22.º del artículo 20, apartado uno, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) Que el adquirente sea un sujeto pasivo que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y se le atribuya el derecho a efectuar la deducción total o parcial del impuesto soportado al realizar la adquisición o, cuando no cumpliéndose lo anterior, en función de su destino previsible, los bienes adquiridos vayan a ser utilizados, total o parcialmente, en la realización de operaciones, que originen el derecho a la deducción, en el sentido en que se define tal derecho por el artículo 20, apartado dos, de la ley de dicho impuesto.

c) Que no se haya producido la renuncia a la exención por el Impuesto sobre el Valor Añadido prevista en el artículo 20, apartado dos, de la ley de dicho impuesto.

Artículo 121-4. *Bonificación en cuota aplicable a la adquisición de su vivienda habitual por parte de personas físicas incluidas en determinados colectivos.*

1. En las transmisiones de aquellos inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente, este podrá aplicarse, en el concepto «Transmisiones patrimoniales onerosas», una bonificación sobre la cuota tributaria íntegra, según los requisitos y porcentajes siguientes:

a) Para las personas físicas menores de 35 años, siempre que el valor real del bien inmueble no supere los 100.000 euros: una bonificación del 12,5 por 100 de la cuota íntegra.

b) Para las personas con discapacidad igual o superior al 65 por 100, siempre que el valor real del bien inmueble no supere los 100.000 euros: una bonificación del 12,5 por 100 de la cuota íntegra.

c) Para mujeres víctimas de violencia de género, considerando tales aquellas que cuenten con orden de protección en vigor o sentencia judicial firme por tal motivo en los

últimos 10 años, siempre que el valor real del bien inmueble no supere los 100.000 euros: una bonificación del 12,5 por 100 de la cuota íntegra.

Las bonificaciones en cuota previstas en este artículo serán compatibles entre sí.

2. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el concepto de vivienda habitual es el establecido en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012.

3. El grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100 será el reconocido de conformidad con el Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, o en la normativa aplicable en esta materia vigente en cada momento.

4. En los supuestos de adquisición de *pro indiviso*, en la que no todos los propietarios cumpliesen los requisitos para poder aplicar las bonificaciones por edad, discapacidad o violencia de género, previstas en el apartado 1 de este artículo, se aplicará la deducción correspondiente en proporción a su participación en la adquisición.

Artículo 121-5. *Bonificación en cuota aplicable a la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas.*

1. En las transmisiones de aquellos inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, el adquirente podrá aplicarse, en el concepto «Transmisiones patrimoniales onerosas», una bonificación del 50 por 100 sobre la cuota tributaria íntegra, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos:

a) Que en el momento de la adquisición del inmueble el sujeto pasivo tenga la consideración legal de miembro de una familia numerosa y destine el inmueble adquirido a constituir la vivienda habitual de su familia.

b) Que dentro del plazo comprendido entre los dos años anteriores y los cuatro años posteriores a la fecha de adquisición se proceda a la venta en firme de la anterior vivienda habitual de la familia, salvo que el inmueble adquirido sea contiguo a la vivienda habitual y dentro del plazo indicado se una físicamente a esta para formar una única vivienda de mayor superficie, aun cuando se mantengan registralmente como fincas distintas.

c) Que la superficie útil de la vivienda adquirida sea superior en más de un 10 por 100 a la superficie útil de la anterior vivienda habitual de la familia. En el caso de que el inmueble adquirido sea contiguo a la vivienda habitual y se una físicamente a esta, para el cómputo del aumento de superficie se considerará la superficie total resultante de dicha unión.

d) Que la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y la parte de la base imponible del ahorro constituida por los rendimientos del capital mobiliario previstos en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, menos el mínimo del contribuyente y el mínimo por descendientes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de todas las personas que vayan a habitar la vivienda, no exceda de 35.000 euros. Esta cantidad se incrementará en 6.000 euros por cada hijo que exceda del número de hijos que la legislación vigente exige como mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

El mínimo del contribuyente y el mínimo por descendientes a que se refiere el párrafo anterior será el que haya resultado de aplicación en la última declaración presentada del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o hubiera resultado aplicable, en el caso de no tener obligación legal de presentar declaración, según lo dispuesto en los artículos 57 y 58, respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2. Cuando se incumpla el requisito establecido en la letra b) del apartado anterior, el sujeto pasivo vendrá obligado a pagar el impuesto dejado de ingresar y los correspondientes intereses de demora, a cuyos efectos deberá presentar la correspondiente autoliquidación en el plazo de un mes desde el día siguiente al que venza el plazo de cuatro años a que se refiere tal apartado.

3. Los requisitos establecidos en las letras b) y c) del apartado 1 de este artículo se reputarán cumplidos cuando la vivienda adquirida sea la primera vivienda habitual del sujeto pasivo.

4. A los efectos de aplicación de la bonificación a que se refiere el apartado 1 de este artículo, se entenderá que la vivienda que habitaba la familia, en su caso, no pierde la condición de habitual por el hecho de transmitirse antes del plazo de tres años.

5. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el concepto de familia numerosa es el establecido por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, y el concepto de vivienda habitual es el establecido en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012.

6. La bonificación en cuota prevista en este artículo será incompatible con cualquier otra prevista para este concepto en la normativa autonómica.

Artículo 121-6. *Modificación de los tipos de gravamen para determinados bienes muebles.*

1. En la adquisición de automóviles turismo, todoterrenos, motocicletas y demás vehículos que, por sus características, estén sujetos al impuesto, la cuota tributaria será la siguiente:

a) Con más de 10 años de uso y cilindrada igual o inferior a 1.000 centímetros cúbicos: cuota de cero euros.

b) Con más de 10 años de uso y cilindrada superior a 1.000 centímetros cúbicos e inferior o igual a 1.500 centímetros cúbicos: cuota fija de 20 euros.

c) Con más de 10 años de uso y cilindrada superior a 1.500 centímetros cúbicos e inferior o igual a 2.000 centímetros cúbicos: cuota fija de 30 euros.

2. Al resto de vehículos sujetos al impuesto les será de aplicación el tipo de gravamen establecido para los bienes muebles en el segundo párrafo del artículo 11.1. a) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Artículo 121-7. *Bonificación de la cuota tributaria en los arrendamientos de determinadas fincas urbanas y rústicas.*

1. En los arrendamientos de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda del sujeto pasivo, siempre que la renta anual satisfecha no sea superior a 9.000 euros, se aplicará una bonificación del 100 por 100 sobre la cuota tributaria obtenida aplicando la tarifa fijada en el artículo 12.1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

2. Esta medida será también de aplicación, con el mismo límite de 9.000 euros, a los arrendamientos de fincas rústicas, con independencia del destino al que se afecte la finca.

Artículo 121-8. *Bonificación de la cuota tributaria en la cesión de derechos sobre viviendas de protección oficial.*

La cesión total o parcial a un tercero de los derechos sobre una vivienda de protección oficial en construcción, antes de la calificación definitiva, tendrá una bonificación del 100 por 100 por el concepto "transmisiones patrimoniales onerosas".

[. . .]

Artículo 121-10. *Bonificaciones de la cuota tributaria en la dación en pago de la vivienda habitual.*

En el caso de la adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo o crédito garantizados mediante hipoteca de la citada vivienda y siempre que, además, se formalice entre las partes un contrato de arrendamiento con opción de compra de la misma vivienda, los beneficios fiscales serán:

a) La dación en pago de la vivienda habitual tendrá una bonificación del 100 por 100 de la cuota tributaria por el concepto de «transmisiones patrimoniales onerosas».

b) La constitución de la opción de compra documentada en los contratos de arrendamiento a que se refiere el apartado anterior tendrá, asimismo, una bonificación del

100 por 100 de la cuota tributaria por el concepto de «transmisiones patrimoniales onerosas».

c) La ejecución de la opción de compra a que se refieren los apartados anteriores tendrá, asimismo, una bonificación del 100 por 100 de la cuota tributaria por el concepto de «transmisiones patrimoniales onerosas.

[. . .]

Sección 2.ª Concepto «Actos Jurídicos Documentados»

Artículo 122-1. *Tipo impositivo general aplicable a los documentos notariales.*

1. La cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base liquidable el tipo general del 1,5 por 100 en las primeras copias de escrituras y actas notariales sujetas como “Documentos notariales”.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de los tipos impositivos que para determinadas operaciones puedan existir en el ordenamiento aragonés.

Artículo 122-2. *Tipo impositivo de determinadas operaciones inmobiliarias en función del cumplimiento de ciertos requisitos.*

La cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base imponible el tipo del 2 por 100 en las primeras copias de escrituras que documenten transmisiones de bienes inmuebles en las que se haya procedido a renunciar a la exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido conforme a lo dispuesto en el artículo 20, apartado dos, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Artículo 122-3. *Bonificación en cuota aplicable a la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas.*

1. La cuota tributaria del concepto “Actos jurídicos documentados” se obtendrá aplicando una bonificación del 60 por 100 de la cuota íntegra en las primeras copias de escrituras que documenten las transmisiones de bienes inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos:

a) Que en el momento de la adquisición del inmueble el sujeto pasivo tenga la consideración legal de miembro de una familia numerosa y destine el inmueble adquirido a constituir la vivienda habitual de su familia.

b) Que dentro del plazo comprendido entre los dos años anteriores y los cuatro años posteriores a la fecha de adquisición se proceda a la venta en firme de la anterior vivienda habitual de la familia, salvo que el inmueble adquirido sea contiguo a la vivienda habitual y dentro del plazo indicado se una físicamente a esta para formar una única vivienda de mayor superficie, aun cuando se mantengan registralmente como fincas distintas.

c) Que la superficie útil de la vivienda adquirida sea superior en más de un 10 por 100 a la superficie útil de la anterior vivienda habitual de la familia. En el caso de que el inmueble adquirido sea contiguo a la vivienda habitual y se una físicamente a esta, para el cómputo del aumento de superficie se considerará la superficie total resultante de dicha unión.

d) Que la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y la parte de la base imponible del ahorro constituida por los rendimientos del capital mobiliario previstos en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, menos el mínimo del contribuyente y el mínimo por descendientes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de todas las personas que vayan a habitar la vivienda, no exceda de 35.000 euros. Esta cantidad se incrementará en 6.000 euros por cada hijo que exceda del número de hijos que la legislación vigente exige como mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

El mínimo del contribuyente y el mínimo por descendientes a que se refiere la letra anterior será el que haya resultado de aplicación en la última declaración presentada del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o hubiera resultado aplicable, en el caso de no tener obligación legal de presentar declaración, según lo dispuesto en los artículos 57

y 58, respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2. Cuando se incumpla el requisito establecido en la letra b) del apartado anterior, el sujeto pasivo vendrá obligado a pagar el impuesto dejado de ingresar y los correspondientes intereses de demora, a cuyos efectos deberá presentar la correspondiente autoliquidación en el plazo de un mes desde el día siguiente al que venza el plazo de cuatro años a que se refiere tal apartado.

3. Los requisitos establecidos en las letras b) y c) del apartado 1 de este artículo se reputarán cumplidos cuando la vivienda adquirida sea la primera vivienda habitual del sujeto pasivo.

4. A los efectos de aplicación de la bonificación a que se refiere el apartado 1 de este artículo, se entenderá que la vivienda que habitaba la familia, en su caso, no pierde la condición de habitual por el hecho de transmitirse antes del plazo de tres años.

5. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el concepto de familia numerosa es el establecido por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, y el concepto de vivienda habitual es el establecido en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012.

6. La bonificación en cuota prevista en este artículo será incompatible con cualquier otra prevista para este concepto en la normativa autonómica.

[. . .]

Artículo 122-5. *Tipo impositivo para operaciones relacionadas con actuaciones protegidas de rehabilitación.*

La cuota tributaria del concepto "actos jurídicos documentados" en las primeras copias de escrituras otorgadas para formalizar la constitución de préstamos hipotecarios cuyo objeto sea la financiación de actuaciones protegidas de rehabilitación se obtendrá aplicando sobre la base imponible el tipo reducido del 0,5 por 100. A estos efectos, el concepto de "actuaciones protegidas de rehabilitación" es el establecido en el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, regulador del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, o en la normativa aplicable en esta materia vigente en cada momento.

Para el reconocimiento de este beneficio fiscal bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de financiar actuaciones protegidas de rehabilitación y quedará sin efecto si transcurriesen dos años a partir de su formalización sin haber obtenido la calificación de actuación protegida.

Este beneficio se entenderá concedido con carácter provisional y condicionado a la obtención de la calificación de la actuación protegida.

Artículo 122-6. *Bonificación de la cuota tributaria en determinadas operaciones de modificación de préstamos y créditos hipotecarios.*

Las primeras copias de escrituras de novación modificativa no exentas de los préstamos y créditos hipotecarios a que se refieren los apartados II), III) y IV) del punto 2 del artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, tendrán una bonificación del 100 por 100 de la cuota tributaria del subconcepto "Documentos Notariales" prevista en el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

[. . .]

Artículo 122-8. *Tipo impositivo para actuaciones de eliminación de barreras arquitectónicas y adaptación funcional de la vivienda habitual de las personas con discapacidad igual o superior al 65%.*

1. La cuota tributaria del concepto "actos jurídicos documentados" en las primeras copias de escrituras otorgadas para formalizar la constitución de préstamos hipotecarios cuyo

objeto sea la financiación de actuaciones de eliminación de barreras arquitectónicas y adaptación funcional de la vivienda habitual de personas con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65% se obtendrá aplicando sobre la base imponible el tipo reducido del 0,1 por 100.

2. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, tendrán la consideración de actuaciones de eliminación de barreras arquitectónicas y adaptación funcional del hogar las recogidas en la normativa de desarrollo de la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, o en la normativa aplicable en esta materia vigente en cada momento.

3. El grado de discapacidad igual o superior al 65% será el reconocido de conformidad con el Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, o en la normativa aplicable en esta materia vigente en cada momento.

4. El concepto de "vivienda habitual" será el establecido por el artículo 68.1, apartado 3 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012.

[. . .]

Artículo 122-10. *Bonificación en cuota aplicable a la adquisición de su vivienda habitual por parte de personas físicas incluidas en determinados colectivos.*

1. En las transmisiones de aquellos inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente, este podrá aplicarse, en el concepto «Actos jurídicos documentados», una bonificación sobre la cuota tributaria íntegra, según los requisitos y porcentajes siguientes:

a) Para las personas físicas menores de 35 años, siempre que el valor real del bien inmueble no supere los 100.000 euros: una bonificación del 30 por 100 de la cuota íntegra.

b) Para las personas con discapacidad igual o superior al 65 por 100, siempre que el valor real del bien inmueble no supere los 100.000 euros: una bonificación del 30 por 100 de la cuota íntegra.

c) Para mujeres víctimas de violencia de género, considerando tales aquellas que cuenten con orden de protección en vigor o sentencia judicial firme por tal motivo en los últimos 10 años, siempre que el valor real del bien inmueble no supere los 100.000 euros: una bonificación del 30 por 100 de la cuota íntegra.

Las bonificaciones en cuota previstas en este artículo serán compatibles entre sí.

2. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el concepto de vivienda habitual es el establecido en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012.

3. El grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100 será el reconocido de conformidad con el Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, o en la normativa aplicable en esta materia vigente en cada momento.

4. En los supuestos de adquisición de *pro indiviso*, en la que no todos los propietarios cumpliesen los requisitos para poder aplicar las bonificaciones por edad, discapacidad o violencia de género, previstas en el apartado 1 de este artículo, se aplicará la deducción correspondiente en proporción a su participación en la adquisición.

[. . .]

Sección 3.ª Procedimientos tributarios

[. . .]

Artículo 123-2. *Simplificación de las obligaciones formales en los arrendamientos de determinadas fincas urbanas y para determinados bienes muebles.*

1. En los supuestos de adquisiciones de vehículos a las que sea de aplicación la cuota impositiva de cero euros; los contribuyentes no tendrán obligación de formalizar y presentar la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. En los supuestos contemplados en las letras b) y c) del apartado 1 del artículo 121-6, los contribuyentes, una vez formalizada la autoliquidación, no tendrán obligación de presentarla en las correspondientes Subdirecciones Provinciales de Economía y Hacienda ni en las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario de la Comunidad Autónoma de Aragón. En estos casos, bastará con obtener la validación mecánica del pago de la cuota correspondiente por la Caja de las Subdirecciones Provinciales de Economía y Hacienda del Departamento competente en materia de Hacienda o por cualquiera de las Entidades Colaboradoras, al objeto de tramitar posteriormente el cambio de titularidad del permiso de circulación del vehículo ante la Jefatura Provincial de Tráfico competente.

3. En los supuestos contemplados en el artículo 121-7, los contribuyentes no tendrán obligación de formalizar ni de presentar la correspondiente autoliquidación.

[. . .]

CAPÍTULO III

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sección 1.ª Concepto «Sucesiones»

[. . .]

Artículo 131-8. *Reducción por la adquisición mortis causa de la vivienda habitual de la persona fallecida.*

La reducción prevista en la letra c) del apartado 2 del artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por la adquisición *mortis causa* de la vivienda habitual de la persona fallecida se aplicará, con el carácter de mejora, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón, con las siguientes condiciones:

a) El porcentaje será del 100 por 100 sobre el valor de la vivienda.

b) El límite establecido en el párrafo tercero del citado artículo 20.2.c) se eleva a 200.000 euros.

c) La reducción está condicionada al mantenimiento de la vivienda habitual adquirida durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que el adquirente falleciese dentro de ese plazo.

[. . .]

Artículo 131-10. *Bonificación por la adquisición mortis causa de la vivienda habitual de la persona fallecida.*

1. El cónyuge, los ascendientes y los descendientes del fallecido podrán aplicar una bonificación del 65 por 100 en la cuota tributaria derivada de la adquisición de la vivienda habitual del causante.

2. Para aplicar esta bonificación, el valor de la vivienda deberá ser igual o inferior a 300.000 euros.

3. El porcentaje de bonificación se aplicará sobre la cuota que corresponde al valor neto de la vivienda integrado en la base liquidable de la adquisición hereditaria.

4. La bonificación está condicionada al mantenimiento de la vivienda adquirida durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que el adquirente falleciese durante ese plazo.

[. . .]

Artículo 131-13. *Condiciones de aplicación de los beneficios fiscales en Sucesiones.*

(Derogado)

Sección 2.ª Concepto «Donaciones»

[. . .]

Artículo 132-8. *Reducción en la base imponible del impuesto a favor de los hijos del donante para la adquisición de vivienda habitual.*

1. Con el carácter de reducción propia de la Comunidad Autónoma de Aragón, las donaciones a favor de los hijos de dinero para la adquisición de primera vivienda habitual o de un bien inmueble para su destino como primera vivienda habitual, en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Aragón en ambos casos, otorgarán al donatario el derecho a la aplicación de una reducción del 100 por 100 de la base imponible del impuesto, conforme a las siguientes condiciones:

a) El importe de esta reducción, haya una o varias donaciones, de uno o varios donantes, sumado al de las restantes reducciones aplicadas por el contribuyente por el concepto "Donaciones" en los últimos cinco años, no podrá exceder de la cantidad de 300.000 euros. En caso contrario, se aplicará esta reducción en la cuantía correspondiente hasta alcanzar dicho límite.

b) El patrimonio preexistente del contribuyente no podrá exceder de 100.000 euros.

c) El inmueble adquirido o recibido deberá reunir las condiciones de vivienda habitual, fijadas por la normativa estatal vigente a 31 de diciembre de 2012 para la deducción por inversión en vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

d) En caso de donación de dinero, la adquisición de la vivienda deberá haberse realizado o realizarse en el período comprendido entre los doce meses anteriores a la donación y los doce meses posteriores a la misma.

e) La vivienda habitual adquirida o recibida mediante la donación deberá mantenerse, en tal condición, durante los cinco años posteriores a la adquisición.

f) La autoliquidación correspondiente a la donación en la que se aplique este beneficio deberá presentarse dentro del plazo establecido para ello.

g) Si en los cinco años posteriores a la donación se produjera la sucesión en la que coincidiesen donante y donatario en calidad de causante y causahabiente, respectivamente, la cuantía de la reducción aplicada en virtud del presente artículo se integrará en el cómputo de los límites para la aplicación, en su caso, de la reducción prevista en el artículo 131-5.

Los nietos del donante podrán gozar de la reducción de este artículo cuando hubiera premuerto su progenitor y este fuera hijo de aquel.

2. Los hijos del donante podrán aplicarse esta reducción, en la adquisición de vivienda habitual, cuando hubieran perdido la primera vivienda habitual como consecuencia de la dación en pago o de un procedimiento de ejecución hipotecaria y se encuentren en alguna de las situaciones de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad por circunstancias socioeconómicas a que se refiere el artículo 17 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.

Artículo 132-9. *Bonificación en la cuota tributaria en la adquisición «inter vivos» por descendientes del donante menores veintiún años.*

En las adquisiciones lucrativas *"inter vivos"* de los sujetos pasivos incluidos en el Grupo I de parentesco de los previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, les será de aplicación una bonificación del 99 por 100 en la cuota tributaria derivada de las mismas. Será requisito necesario para la aplicación de esta bonificación que la autoliquidación correspondiente a la donación se presente dentro del plazo para el pago del impuesto en período voluntario.

Sección 3.ª Procedimientos tributarios

Téngase en cuenta que las referencias efectuadas en esta sección a las "declaraciones y declaraciones-liquidaciones" se entenderán realizadas a las correspondientes "autoliquidaciones", según establece la disposición adicional 1 de la Ley 8/2007, de 29 de diciembre. Ref. BOE-A-2008-3309.

[. . .]

CAPÍTULO IV

Tributos sobre el Juego

[. . .]

CAPÍTULO V

Impuesto sobre el Patrimonio

Artículo 150-1. *Bonificación de los patrimonios especialmente protegidos de contribuyentes con discapacidad.*

Los contribuyentes de este impuesto que sean titulares del patrimonio protegido regulado en la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad, podrán aplicarse una bonificación del 99 por 100 en la parte de la cuota que proporcionalmente corresponda a los bienes o derechos incluidos en dicho patrimonio con un límite de 300.000 euros; para el resto del patrimonio, no cabrá bonificación alguna.

Artículo 150-2. *Mínimo exento.*

En el supuesto de obligación personal por el Impuesto sobre el Patrimonio, la base imponible se reducirá, en concepto de mínimo exento, en 700.000 euros.

CAPÍTULO VI

Régimen Especial de Fiscalidad Diferenciada del Medio Rural de Aragón

[. . .]

Artículo 160-3. *Beneficios fiscales en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

1. Bonificación en cuota aplicable a la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas.

Cuando, concurriendo las circunstancias y requisitos señalados en el artículo 121-5 de este texto refundido, resulte aplicable el régimen especial de fiscalidad diferenciada, el importe de la bonificación en las transmisiones de aquellos inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa será del 60 por 100.

2. Tipo reducido aplicable a la adquisición de inmuebles para iniciar una actividad económica.

Cuando, concurriendo las circunstancias y requisitos señalados en el artículo 121-11 de este texto refundido, resulte aplicable el régimen especial de fiscalidad diferenciada, el tipo de gravamen aplicable a las adquisiciones onerosas de inmuebles que se afecten como inmovilizado material al inicio de una actividad económica será del 0,75 por 100.

3. Bonificación en cuota aplicable a la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas.

Cuando, cumpliéndose las circunstancias y requisitos señalados en el artículo 122-3 de este texto refundido, resulte aplicable el régimen especial de fiscalidad diferenciada, la cuota tributaria del concepto "Actos jurídicos documentados" en las primeras copias de escrituras que documenten las transmisiones de bienes inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, se obtendrá aplicando una bonificación del 70 por 100.»

TÍTULO II

Disposiciones comunes aplicables a los Tributos Cedidos

CAPÍTULO I

Normas procedimentales

Sección 1.ª Tasación Pericial Contradictoria

Artículo 211-1. *Concepto.*

1. Los interesados podrán promover la tasación pericial contradictoria, en corrección de los medios de comprobación fiscal de valores, dentro del plazo del primer recurso o reclamación que proceda contra la liquidación efectuada de acuerdo con los valores comprobados administrativamente o cuando la normativa tributaria así lo prevea, contra el acto de comprobación de valores debidamente notificado.

No obstante lo anterior, el interesado podrá reservarse el derecho a promover la tasación pericial contradictoria cuando estime que la notificación no contiene expresión suficiente de los datos y motivos tenidos en cuenta para elevar los valores declarados y denuncie dicha omisión en un recurso de reposición o en una reclamación económico-administrativa. En este caso, el plazo a que se refiere el párrafo anterior se contará desde la fecha de firmeza en vía administrativa del acuerdo que resuelva el recurso o reclamación interpuesta.

2. La presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria o la reserva a promoverla a que se refiere el párrafo anterior determinará la suspensión de la ejecución de la liquidación y del plazo para interponer recurso o reclamación contra la misma.

Artículo 211-2. *Procedimiento.*

1. El procedimiento de tasación pericial contradictoria se regirá por lo dispuesto en esta Sección y, en lo no previsto por la misma, se aplicarán subsidiariamente las disposiciones, relativas a dicho procedimiento, de la Ley General Tributaria y de su Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria.

2. El procedimiento de tasación pericial contradictoria, iniciado a instancia de parte, continuará mediante comunicación a los interesados en la que se incluirá la valoración motivada que figure en el expediente, cualquiera que haya sido el medio de comprobación de valores utilizado de entre los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, General Tributaria, y se les concederá un plazo de quince días, contados a partir del siguiente al de la notificación, para que procedan al nombramiento de un perito, que deberá tener título adecuado a la naturaleza de los bienes y derechos a valorar.

3. Transcurrido el plazo de quince días sin hacer la designación de perito, se entenderá que el interesado desiste de la tasación pericial contradictoria, se dará por finalizado el procedimiento de tasación pericial contradictoria y se procederá, en consecuencia, a comunicar el cese de la suspensión de la ejecución de la liquidación, concediendo un nuevo plazo de ingreso y girando liquidación por los intereses de demora devengados por el tiempo transcurrido durante la suspensión.

4. Una vez designado el perito por el obligado tributario, se le entregará la relación de bienes y derechos para que en el plazo de un mes, contado a partir del siguiente al de la recepción de la relación, emita dictamen debidamente motivado. Transcurrido el plazo de un mes sin haber presentado el dictamen pericial, se entenderá que desiste de la tasación pericial contradictoria, por lo que se dará por terminado el procedimiento, y se procederá, en consecuencia, a comunicar el cese de la suspensión de la ejecución de la liquidación,

concediendo un nuevo plazo de ingreso y girando liquidación por los intereses de demora devengados por el tiempo transcurrido durante la suspensión.

5. Si la diferencia entre el valor comprobado por la Administración y la tasación practicada por el perito designado por el obligado tributario, considerada en valores absolutos, es igual o inferior a 120.000 euros y al 10 por 100 de dicha tasación, esta última servirá de base para la liquidación. En tal supuesto, se girará la liquidación que proceda con los correspondientes intereses de demora.

6. Si la diferencia señalada en el apartado anterior es superior, deberá designarse un perito tercero conforme al siguiente procedimiento:

a) La Administración Tributaria solicitará en el mes de enero de cada año a los distintos Colegios Profesionales creados conforme a la ley, el envío de una lista de colegiados dispuestos a actuar como peritos terceros, que se agruparán por orden alfabético en diferentes listas teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o derechos a valorar.

b) Elegido por sorteo público uno de cada lista, las designaciones se efectuarán por orden correlativo y según la naturaleza de los bienes o derechos a valorar.

c) Realizada la designación, se entregará al perito o entidad de tasación designados la relación de los bienes o derechos a valorar y copia tanto de la valoración realizada por la Administración como de la efectuada por el perito designado por el obligado tributario, para que en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la entrega, realice su dictamen debidamente motivado.

7. La valoración del perito tercero servirá de base a la liquidación administrativa que proceda, con los límites del valor declarado y el valor comprobado inicialmente por la Administración.

8. Recibido el dictamen del perito tercero, el órgano competente comunicará dicha valoración al interesado, con cuya notificación se dará por finalizado el procedimiento. A la vista del resultado obtenido de la tasación pericial contradictoria se confirmará la liquidación inicial, comunicando el cese de la suspensión de la ejecución de la liquidación y concediendo un nuevo plazo de ingreso, o bien se girará nueva liquidación, según proceda, con los correspondientes intereses de demora en ambos casos.

Artículo 211-3. *Honorarios de los peritos y obligación de depósito.*

1. Los honorarios del perito del obligado tributario serán satisfechos por éste. Cuando la diferencia entre la tasación practicada por el perito tercero y el valor declarado, considerada en valores absolutos, supere el 20 por 100 del valor declarado, los gastos del perito tercero serán abonados por el obligado tributario, y, en caso contrario, correrán a cargo de la Administración. En este supuesto, aquél tendrá derecho a ser reintegrado de los gastos ocasionados por el depósito al que se refiere el párrafo siguiente.

2. El perito tercero deberá exigir, previamente al desempeño de su cometido, que se haga provisión del importe de sus honorarios. A tal efecto, el perito tercero deberá comunicar a la Administración, de forma fehaciente y en el plazo de 15 días desde la notificación de su designación, el importe previsto de sus honorarios.

Los depósitos que deban efectuar la Administración y los interesados se realizarán, en el plazo de 15 días contados a partir de la recepción de la notificación por los interesados, en la Caja de Depósitos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

El depósito previo vinculará al perito tercero, de tal forma que la posterior facturación de los honorarios no podrá ser superior a la provisión de fondos efectuada para el pago de los mismos, salvo que se hubiera producido una modificación en los tipos impositivos del Impuesto sobre el Valor Añadido aplicable en el momento del devengo de los honorarios.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, la Administración tributaria podrá, mediante resolución motivada, desestimar la fijación de los honorarios por el perito tercero, cuando considere que los mismos resultan, desde criterios técnicos o financieros, abusivos o desproporcionados para el interés económico del contribuyente o para el interés público general.

3. La falta de depósito por cualquiera de las partes, exigido conforme al apartado anterior, producirá la terminación del procedimiento de tasación pericial contradictoria y supondrá la aceptación de la valoración realizada por la Administración o la efectuada por el

perito nombrado por el obligado tributario, según sea este último o la Administración quien no haya consignado el depósito, y cualquiera que sea la diferencia entre ambas valoraciones.

4. Entregada en la oficina gestora la valoración por el perito tercero, se comunicará al obligado tributario y se le concederá un plazo de quince días para justificar el pago de los honorarios a su cargo. En su caso, se autorizará la disposición de la provisión de los honorarios depositados.

Artículo 211-4. *Inactividad, renuncia y efectos.*

1. Cuando el perito designado por el obligado tributario o el perito tercero no pudieran presentar el resultado de la tasación en el plazo de un mes, la Administración Tributaria, previa solicitud de los mismos, podrá conceder una ampliación de dicho plazo que no exceda de la mitad del mismo. El acuerdo de ampliación deberá ser notificado al solicitante.

2. La falta de presentación del resultado de la tasación del perito designado por el obligado tributario en el plazo indicado o; en su caso, en el de la prórroga del mismo, producirá además de los efectos previstos en el apartado 3 del artículo 211-2, la pérdida del derecho al trámite de la tasación pericial contradictoria.

3. La renuncia del perito tercero, la falta de comunicación en plazo del importe previsto de los honorarios o la falta de presentación en plazo del resultado de su tasación dejarán sin efecto su nombramiento e impedirán su designación en el ejercicio corriente y en los dos posteriores al mismo.

En los citados casos, se procederá a la designación de un nuevo perito tercero conforme al orden correlativo que proceda en la lista de profesionales a que se refiere el apartado 5 del artículo 211-2.

4. Las dilaciones imputables al perito tercero no se incluirán en el cómputo del plazo máximo de resolución del procedimiento.

Sección 2.ª Aplicación de Beneficios Fiscales

Artículo 212-1. *Opción por la aplicación de beneficios fiscales.*

Cuando la definitiva efectividad de un beneficio fiscal dependa del cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito en un momento posterior al de devengo del impuesto, la opción por la aplicación de tal beneficio deberá ejercerse expresamente en el período voluntario de declaración o autoliquidación por este impuesto. De no hacerse así, y salvo lo dispuesto en la normativa propia de cada beneficio fiscal, se entenderá como una renuncia a la aplicación del beneficio por no cumplir la totalidad de requisitos establecidos o no asumir los compromisos a cargo del obligado tributario.

Sección 3.ª Acreditación de la presentación y el pago de determinados tributos cedidos

[. . .]

Sección 4.ª Valoración de bienes inmuebles por otra Administración Tributaria.

Artículo 214-1. *Utilización de valores determinados por otra comunidad autónoma.*

1. Los valores comprobados y determinados por la Administración Tributaria de otra Comunidad Autónoma, mediante alguno de los medios previstos en el artículo 57.1 de la Ley General Tributaria, podrán ser aplicados a los procedimientos de aplicación de los tributos cedidos gestionados por la Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. En tales supuestos, la aplicación de un valor determinado por otra Comunidad Autónoma implicará también la asunción de la motivación que la misma haya efectuado para justificar la comprobación, debiendo notificar al obligado tributario tanto el resultado de la valoración como su motivación.

Sección 5.ª Propuestas de liquidación con acuerdo

[. . .]

CAPÍTULO II

Obligaciones formales

Artículo 220-1. *Obligaciones formales de los Notarios.*

1. Las obligaciones de suministro y remisión de determinada documentación notarial, establecidas reglamentariamente, se aplicarán a los notarios que autoricen documentos públicos que contengan hechos imponibles de impuestos cuya gestión y recaudación esté atribuida a la Comunidad Autónoma de Aragón, cualquiera que sea el ámbito territorial donde el notario ejerce su función.

2. El cumplimiento de cualquier obligación legal de suministro regular de información con trascendencia tributaria relativa a cualquiera de los impuestos cedidos por el Estado a la Comunidad Autónoma de Aragón, ya venga establecida por norma estatal o autonómica, deberá realizarse utilizando los soportes magnéticos directamente legibles por ordenador o por vía telemática que, en su caso, estén determinados legal o reglamentariamente.

Artículo 220-2. *Obligaciones formales de los registradores de la propiedad y mercantiles.*

1. Sin perjuicio de lo señalado en el artículo 213-1, los registradores de la propiedad y mercantiles con destino en la Comunidad Autónoma de Aragón en cuyo registro se hayan presentado documentos que contengan actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, cuando el pago de dicho tributo o la presentación de la declaración tributaria se haya realizado en otra Comunidad Autónoma y existan dudas sobre la residencia habitual del causante y se haya realizado la calificación y la inscripción u operación solicitada, remitirán al órgano directivo competente en materia de tributos, en los primeros quince días de cada trimestre, una copia del documento y de la carta de pago de la declaración tributaria.

2. Asimismo, y de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria, estarán obligados, respecto de los tributos cuyo punto de conexión corresponda a la Comunidad Autónoma de Aragón, a archivar y conservar el original de los justificantes de pago y/o presentación a que se refiere el punto 1.º del artículo 213-1, relativos a los respectivos documentos objeto de inscripción, cualquiera que sea la forma o formato en el que hayan sido presentados.

Artículo 220-3. *Obligación de suministrar información tributaria en soporte informático o telemático.*

El cumplimiento de cualquier obligación legal de suministro regular de información con trascendencia tributaria relativa a cualquiera de los impuestos cedidos por el Estado a la Comunidad Autónoma de Aragón, ya venga establecida por norma estatal o autonómica, deberá realizarse utilizando los soportes magnéticos directamente legibles por ordenador o por vía telemática que, en su caso, se determinen reglamentariamente.

CAPÍTULO III

Notificaciones electrónicas

[. . .]

Disposición adicional primera. *Equiparación de las uniones de parejas estables no casadas a la conyugalidad.*

Las referencias que, en el Capítulo III del Título I de este texto refundido se efectúan a las personas en su recíproca condición de cónyuges se entenderán también realizadas a las

personas que forman las parejas estables no casadas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones respecto a dicha relación:

a) Que se encuentre inscrita con, al menos, cuatro años de antelación al devengo del impuesto correspondiente y se mantengan en dicho momento los requisitos exigidos para su inscripción en los correspondientes registros públicos que, a tal efecto, se encuentren constituidos en cualquier Estado miembro de la Unión Europea o perteneciente al Espacio Económico Europeo.

b) Que se encuentre anotada o mencionada en el Registro Civil competente, cuando así lo exija la legislación de cualquier Estado miembro de la Unión Europea o perteneciente al Espacio Económico Europeo.

c) Que no exista, entre las personas que la forman, relación de parentesco en línea recta por consanguinidad o adopción, ni como colaterales por consanguinidad o adopción hasta el segundo grado.

Disposición adicional segunda. *Requisitos de las entregas de importes dinerarios para la aplicación de determinados beneficios fiscales.*

Las deducciones en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por las cantidades satisfechas derivadas de los gastos por los que los contribuyentes tengan derecho a la aplicación del correspondiente beneficio fiscal quedan condicionadas a que el pago de dichos gastos se realice mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades financieras.

[. . .]

Disposición transitoria cuarta. *Plazo de aplicación de los tipos impositivos especiales para la adquisición de la vivienda habitual por familias numerosas.*

El plazo de los cuatro años posteriores a la adquisición de la vivienda habitual por familias numerosas, establecido en los artículos 121-5.1.b) y 122-3.1.b), podrá aplicarse también a aquellos contribuyentes que, con anterioridad al 1 de enero de 2015, hubieran optado por la aplicación del tipo reducido previsto en cada uno de dichos artículos.

En caso de incumplimiento de este requisito, deberá pagarse la parte de cuota dejada de ingresar a consecuencia de la aplicación del respectivo tipo especial y los correspondientes intereses de demora. A estos efectos, deberá presentarse la autoliquidación en el plazo de un mes desde el día siguiente al de la fecha en que tenga lugar el incumplimiento.

[. . .]

Disposición final primera. *Habilitación al Gobierno de Aragón para que regule los requisitos de la deducción de la cuota íntegra autonómica por arrendamiento de vivienda social.*

Un Decreto del Gobierno de Aragón regulará los requisitos que deban cumplir las viviendas que puedan integrarse en la bolsa de viviendas sociales, los ciudadanos que puedan beneficiarse de los contratos de alquiler para vivienda habitual y las rentas máximas a percibir por los propietarios, así como las condiciones que regirán la puesta a disposición de las viviendas a favor del Gobierno de Aragón o sus entidades dependientes.

[. . .]

Información relacionada

- Téngase en cuenta la Orden HAP/1831/2018, de 7 de noviembre, por la que se dispone la publicación del Texto actualizado de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos (BOA núm. 225, de 21 de noviembre de 2018).

§ 23

Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 70, de 10 de abril de 2019
«BOE» núm. 125, de 25 de mayo de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2019-7785

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente Ley tiene por objeto:

a) Garantizar y promover los derechos de las personas con discapacidad y de sus familias en el marco de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, incidiendo especialmente en los principios de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal (física, visual, auditiva y cognitiva) –en adelante «accesibilidad universal»– y fomentando la capacitación y el empoderamiento personal y social de las personas con discapacidad.

b) Impulsar el desarrollo de una sociedad inclusiva y accesible que permita a las personas con discapacidad el pleno desarrollo de sus capacidades en igualdad de oportunidades con el resto de la ciudadanía.

c) Asegurar el carácter transversal, participativo e intersectorial de las actuaciones públicas de atención a las personas con discapacidad. A tales efectos, las políticas, programas, planes de prevención y de atención que se establezcan por parte de la Administración pública, entes instrumentales e instituciones, recogerán medidas específicas dirigidas a las personas con discapacidad atendiendo a su diversidad.

d) Establecer el régimen sancionador autonómico en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. En el marco de la normativa básica estatal, la Ley será de aplicación en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón a las personas con discapacidad, a sus familias y representantes legales y, asimismo, en cumplimiento de las acciones de prevención previstas en la misma, a las personas con riesgo de padecer discapacidad, en los términos y condiciones que establezca su normativa de desarrollo. También se aplicará a personas jurídicas en el marco de sus relaciones con las personas físicas con discapacidad, en especial las entidades públicas y privadas de la sociedad civil que defiendan sus derechos.

En particular, en los términos establecidos en esta Ley, será de aplicación:

a) A la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón –y sus organismos autónomos– y a todas las entidades que conforman el sector público del Gobierno de Aragón.

b) A las entidades que integran la Administración local, sus organismos autónomos, consorcios, fundaciones y demás entidades con personalidad jurídica propia en los que sea mayoritaria la representación directa de dichas entidades.

c) A las universidades de la Comunidad Autónoma de Aragón, dentro del respeto a la autonomía universitaria.

d) A todas las entidades que realicen actividades educativas y de formación, cualquiera que sea su tipo, nivel y grado.

e) A las entidades privadas que suscriban contratos o convenios de colaboración con las Administraciones públicas de Aragón o sean beneficiarias de ayudas o subvenciones concedidas por ellas.

2. Se consideran personas con discapacidad las definidas en los apartados 1 y 2 del artículo 4 del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.

3. Las personas extranjeras con discapacidad, y en particular los menores extranjeros con discapacidad, accederán a los servicios, prestaciones y demás beneficios de conformidad con lo establecido en la normativa vigente en materia de extranjería e inmigración, la Ley de Servicios Sociales de Aragón, la Ley General de los derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, así como los tratados internacionales y convenios que se establezcan con los países de origen.

4. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, para acceder a los distintos servicios, prestaciones y demás beneficios regulados en esta Ley, se deberán cumplir los requisitos específicos que en cada caso se establezcan por la normativa aplicable.

Artículo 3. *Definiciones.*

A efectos de esta Ley, conforme a lo establecido en el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y en la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, se entiende por:

a) Discapacidad: la situación que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

b) Dependencia: el estado permanente en que se encuentran las personas que, por razones derivadas de la edad, la enfermedad o la discapacidad, y ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, precisan de la atención de otra u otras personas o ayudas importantes para realizar actividades básicas de la vida diaria, o, en el caso de las personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental, de otros apoyos para su autonomía personal.

c) Igualdad de oportunidades: posibilidad de todas las personas con algún tipo de discapacidad de disfrutar de todos los derechos humanos y libertades fundamentales en los ámbitos político, económico, social, laboral, cultural, civil o de otro tipo. Asimismo, se entiende por igualdad de oportunidades la adopción de medidas de acción positiva encaminadas a hacer efectivos los anteriores derechos y libertades.

d) Discriminación directa: es la situación en que se encuentra una persona con discapacidad cuando es tratada de manera menos favorable que otra en situación análoga por motivo o por razón de su discapacidad.

e) Discriminación indirecta: existe cuando una disposición legal o reglamentaria, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o práctica o bien un entorno, producto o servicio aparentemente neutros puedan ocasionar una desventaja particular a una persona respecto de otras por motivo o por razón de discapacidad, siempre que, objetivamente, no respondan a una finalidad legítima y que los medios para la consecución de esta finalidad no sean adecuados y necesarios.

f) Discriminación por asociación: existe cuando una persona o grupo en que se integra es objeto de un trato discriminatorio debido a su relación con otra por motivo o por razón de discapacidad.

g) Discriminación por motivo de discapacidad: cualquier distinción, exclusión o restricción por motivo de discapacidad que tenga el propósito o el efecto de obstaculizar o dejar sin efecto el reconocimiento, goce o ejercicio, en igualdad de condiciones, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales en los ámbitos político, económico, social, cultural, civil o de otro tipo. Incluye todas las formas de discriminación, entre ellas la denegación de ajustes razonables.

h) Acoso: es toda conducta no deseada relacionada con la discapacidad de una persona que tenga como objetivo o consecuencia atentar contra su dignidad o crear un entorno intimidatorio, hostil, degradante, humillante u ofensivo.

i) Medidas de acción positiva: son aquellas de carácter específico consistentes en evitar o compensar las desventajas derivadas de la discapacidad y destinadas a acelerar o lograr la igualdad de hecho de las personas con discapacidad y su participación plena en los ámbitos de la vida política, económica, social, educativa, laboral y cultural, atendiendo a los diferentes tipos y grados de discapacidad.

j) Atención integral: los procesos o cualquier otra medida de intervención dirigidos a las personas con discapacidad para la consecución de mejoras en todos los ámbitos de la calidad de vida y el bienestar de la persona, partiendo del respeto pleno a su dignidad y derechos, de sus intereses y preferencias y contando con su participación efectiva.

k) Atención temprana: el conjunto de intervenciones en materia sanitaria, educativa y social que tiene por objeto dar respuesta a las necesidades que presenta la población infantil menor de seis años con trastornos en su desarrollo o riesgo de padecerlos, así como la intervención sobre su familia y entorno, potenciando sus capacidades y mejorando su calidad de vida, considerando su globalidad.

l) Accesibilidad universal: es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

m) Accesibilidad cognitiva: designa la propiedad que tienen aquellos entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos que resultan de fácil comprensión o entendimiento sencillo para las personas con discapacidad intelectual.

n) Diseño universal o diseño para todas las personas: es la actividad por la que se conciben o proyectan y desarrollan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad cuando lo necesiten.

ñ) Ajustes razonables: son las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida cuando se requieran, en un caso particular, de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos.

o) Diálogo civil: el principio en virtud del cual las organizaciones representativas de personas con discapacidad y de sus familias participan, en los términos que establecen las leyes y demás disposiciones normativas, en la elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas oficiales que se desarrollan en la esfera de las personas con discapacidad, las cuales garantizarán, en todo caso, el derecho de los niños y las niñas con discapacidad a expresar su opinión libremente sobre todas las cuestiones que les afecten y a recibir asistencia apropiada con arreglo a su discapacidad y edad para poder ejercer ese derecho.

p) Perros de asistencia: aquellos que han sido adiestrados específicamente para el acompañamiento, conducción, ayuda y auxilio de personas con discapacidad acreditada o que padezcan una enfermedad de las previstas en el artículo 48.1.

q) Transversalidad de las políticas en materia de discapacidad: el principio en virtud del cual las actuaciones que desarrollan las Administraciones públicas no se limitan únicamente a planes, programas y acciones específicos, pensados exclusivamente para estas personas, sino que comprenden las políticas y líneas de acción de carácter general en cualquiera de los ámbitos de actuación pública, en donde se tendrán en cuenta las necesidades y demandas de las personas con discapacidad y sus familias.

r) Vida independiente: principio por el que las personas con discapacidad ejercen el poder de decisión sobre su propia vida y participan activamente en su comunidad, conforme al derecho al libre desarrollo de la personalidad.

s) Apoyos complementarios: es aquella condición básica de accesibilidad y no discriminación que incluye ayudas económicas, productos y tecnologías de apoyo, servicios o tratamientos especializados y otros servicios personales, así como otras formas de apoyo personal o animal. En particular, ayudas y servicios auxiliares para la comunicación, como sistemas aumentativos y alternativos, braille, dispositivos multimedia de fácil acceso, sistemas de apoyo a la comunicación oral y lengua de signos, audífonos e implantes osteointegrados y cocleares, sistemas de comunicación táctil y otros dispositivos que permitan la comunicación.

t) Normalización: es el principio en virtud del cual las personas con discapacidad deben poder llevar una vida en igualdad de condiciones, en la que se reconozcan los mismos derechos, accediendo a los mismos lugares, ámbitos, bienes y servicios que están a disposición de cualquier otra persona.

u) Multidiscriminación: cuando concurren, además de la discapacidad, otras causas que inciden en la existencia de mayor discriminación.

v) Comunicación: incluirá los lenguajes, la visualización de textos, el braille, la comunicación táctil, los macrotipos, los dispositivos multimedia de fácil acceso, así como el lenguaje escrito, los sistemas auditivos, el lenguaje sencillo, los medios de voz digitalizada y otros modos, medios y formatos aumentativos o alternativos de comunicación, incluidas la tecnología de la información y las comunicaciones de fácil acceso.

[. . .]

Artículo 5. *Principios de actuación.*

Las Administraciones públicas de Aragón, en el establecimiento de las políticas públicas dirigidas a la población con discapacidad, estarán obligadas a los siguientes principios de actuación:

a) El respeto de la dignidad inherente, la autonomía individual, incluida la libertad de tomar las propias decisiones, y la independencia de las personas.

b) La vida independiente.

c) La no discriminación.

d) El respeto por la diferencia y la aceptación de las personas con discapacidad como parte de la diversidad y la condición humanas.

e) La igualdad de oportunidades.

f) La igualdad entre mujeres y hombres.

g) La normalización.

h) La accesibilidad universal.

i) El diseño universal o diseño para todas las personas.

j) La participación e inclusión plenas y efectivas en la sociedad.

k) El diálogo civil.

l) El respeto al desarrollo de la personalidad de las personas con discapacidad, y en especial de las niñas y los niños con discapacidad, y a su derecho a preservar su identidad.

m) La transversalidad de las políticas en materia de discapacidad.

TÍTULO I

De la igualdad de oportunidades y no discriminación

[. . .]

Artículo 8. *Medidas de acción positiva en beneficio de personas en especial situación de vulnerabilidad.*

1. Se adoptarán medidas de acción positiva adicionales en los ámbitos en los que se evidencie un mayor grado de discriminación, incluida la discriminación múltiple o una situación de mayor desigualdad por razón de la edad, origen étnico o extranjero, sexo, pluridiscapacidad, situación de dependencia, necesidad o exclusión social, de estigma social, de mayores necesidades de apoyo para el ejercicio de la autonomía o para la toma libre de decisiones, o la residencia en el medio rural.

2. En el marco de las políticas de protección a la familia, las Administraciones públicas de Aragón adoptarán medidas específicas de acción positiva respecto a las familias en las que alguno de sus miembros sea una persona con discapacidad.

[. . .]

TÍTULO II

De la salud

[. . .]

TÍTULO III

De la educación

[. . .]

TÍTULO IV

De la formación y el empleo

[. . .]

TÍTULO V

De los servicios sociales

[. . .]

Artículo 36. *Viviendas para la promoción de la autonomía personal.*

El departamento competente en materia de servicios sociales, en colaboración con el departamento competente en materia de vivienda, garantizará la prestación de un servicio de alojamiento y convivencia en viviendas ubicadas en entornos sociales y normalizados, tales como las viviendas tuteladas, de alojamiento de personas con y sin discapacidad o de otro tipo de apoyo a la vida independiente, que tendrá por objetivo fomentar la autonomía personas de las personas con discapacidad, así como favorecer su inclusión social con los recursos que sean necesarios.

[. . .]

TÍTULO VI

De la cultura, el turismo, el deporte y otras actividades de ocio

[. . .]

TÍTULO VII

De la autonomía personal y de la accesibilidad universal para todas las personas

Artículo 42. *Protección del derecho a la autonomía personal y la accesibilidad universal para todas las personas.*

1. Las Administraciones públicas de Aragón garantizarán el derecho de las personas con discapacidad a llevar una vida autónoma y participar plenamente en todos los ámbitos sociales a través de la adopción de medidas de accesibilidad universal. En el diseño para todas las personas, se tendrán en cuenta las capacidades y funcionalidades en su diversidad.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se llevará a cabo de acuerdo con el marco de actuación previsto en este título, en el capítulo V del título I del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y en la normativa reglamentaria en materia de accesibilidad universal.

3. Las Administraciones públicas de Aragón, en el ámbito de sus competencias, exigirán el cumplimiento de la normativa de accesibilidad universal, estableciendo los mecanismos de control administrativo adecuados para tal fin.

CAPÍTULO I

Condiciones de accesibilidad y no discriminación

Artículo 43. *Condiciones de accesibilidad y no discriminación autonómicas.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón regulará, sin perjuicio de las condiciones básicas estatales, las condiciones de accesibilidad y no discriminación a los diferentes entornos físicos y de la información y comunicación, bienes, productos y servicios que permitan su uso por el mayor número de personas posible, con independencia de cuáles sean sus capacidades funcionales, y garanticen la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad.

Artículo 44. *Espacios públicos urbanizados y edificaciones.*

1. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios públicos urbanizados, incluidos aquellos de titularidad privada pero destinados a un uso público, así como las edificaciones de uso público y privado, deberán cumplir las condiciones de accesibilidad universal y diseño para todas las personas que se regulen en la normativa aplicable, favoreciendo en la medida de lo posible el uso de sistemas de comunicación aumentativa y alternativa en espacios públicos urbanizados y edificaciones.

2. El cumplimiento de las condiciones de accesibilidad será exigible para el visado y supervisión de los proyectos y documentos técnicos, para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, proyectos y documentos técnicos, para la concesión de las preceptivas licencias de edificación y uso del suelo y para el otorgamiento de cualquier concesión, calificación o autorización administrativa.

3. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, en las memorias de los proyectos o documentos técnicos que hayan de presentarse para la obtención de licencias, calificaciones, concesiones y autorizaciones administrativas se justificará el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

4. Excepcionalmente, en las condiciones y de acuerdo con el procedimiento que se determinen, cuando sea imposible el total cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, podrán aprobarse los proyectos o documentos técnicos correspondientes y otorgarse las licencias o autorizaciones pertinentes siempre que quede debidamente justificada en el proyecto y motivada en los informes y resoluciones pertinentes tal imposibilidad.

5. No obstante lo anterior, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no eximirá del cumplimiento del resto de las prescripciones establecidas, y, en cualquier caso, cuando resulte inviable el cumplimiento estricto de determinadas prescripciones, se

mejorarán las condiciones de accesibilidad existentes y se ofrecerán soluciones alternativas a las estipuladas en las mismas, incluidas, en su caso, ayudas técnicas.

6. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 24.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, será posible la ocupación, mediante la autorización correspondiente, de las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores, rampas u otros elementos cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar el acceso a personas con problemas de movilidad reducida y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público.

A tales efectos, los instrumentos de ordenación urbanística o, en su defecto, las ordenanzas municipales de edificación o urbanización garantizarán la aplicación de lo establecido en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

7. La aprobación o autorización de los proyectos de obras, infraestructuras o servicios promovidos o financiados por las Administraciones públicas aragonesas requerirán un informe previo de supervisión específico que acredite el cumplimiento de las condiciones exigibles de accesibilidad de acuerdo con la normativa aplicable.

[. . .]

Artículo 47. *Medios de transporte público.*

1. Los transportes públicos cuya competencia corresponda a las Administraciones autonómica y local de Aragón habrán de cumplir las condiciones de accesibilidad en los términos y plazos establecidos en la normativa aplicable y deberán ser fácilmente identificables, favoreciendo en la medida de lo posible el uso de sistemas de comunicación aumentativa y alternativa en los medios de transporte público.

2. Las Administraciones públicas competentes en materia de transporte público y sus entes instrumentales elaborarán y mantendrán permanentemente actualizado un plan de accesibilidad en los términos previstos en la normativa aplicable. En dicho plan se incluirá formación dirigida al personal de conducción de los transportes públicos sobre las necesidades de las personas viajeras con discapacidad y se podrán incorporar medidas de acceso a los distintos transportes.

3. Se formará periódicamente a quienes conduzcan transportes públicos sobre las necesidades de las personas viajeras con discapacidad. Asimismo, se incluirán estas materias en todas las acciones de formación vial en las escuelas y autoescuelas.

[. . .]

Artículo 51. *Planes de accesibilidad.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y las Administraciones locales deberán aprobar, en las condiciones y plazos que se determinen en la normativa aplicable, planes de accesibilidad para adecuar los entornos susceptibles de ajustes razonables a las exigencias normativas de accesibilidad, que deberán ser revisados y actualizados, en su caso, cada cinco años. Estos planes se elaborarán mediante procesos de participación y dispondrán de descripción técnica específica de cada actuación, memoria económica y cronograma de actuación. Para ello, se realizará un diagnóstico integral sobre accesibilidad en el plazo máximo de un año desde la aprobación de esta Ley.

CAPÍTULO II

Medidas de acción positiva

Artículo 52. *Uso preferente de alojamientos y espacios accesibles.*

1. Los establecimientos de uso residencial público deberán disponer de alojamientos accesibles que reúnan las condiciones adecuadas para un uso preferente por personas con discapacidad y su familia/acompañante en el número y condiciones que se establezca reglamentariamente. Su ubicación no supondrá un trato discriminatorio para las personas con discapacidad, y, si estos alojamientos se emplazaran solo en las zonas de mayor precio, las personas con discapacidad tendrán derecho a abonar el precio de la zona más económica.

2. Los espacios con asientos fijos para el público, tales como salones de actos, auditorios, cines u otros espectáculos públicos, dispondrán de plazas reservadas para el uso preferente de personas con discapacidad y su familia/acompañante en el número y condiciones que se establezcan reglamentariamente. Su ubicación no supondrá un trato discriminatorio para las personas con discapacidad y, si se emplazan solo en las zonas de mayor precio, las personas con discapacidad, tendrán derecho a abonar el precio de la zona más económica. Estos espacios también contarán con ayudas técnicas y humanas para acceder a las tribunas, escenarios y demás localizaciones desde las que la persona con discapacidad pueda dirigirse al público.

3. Las Administraciones públicas de Aragón, en el ámbito de sus competencias, exigirán el cumplimiento de la normativa de accesibilidad universal estableciendo los mecanismos de control administrativo adecuados para tal fin para este tipo de establecimientos.

Artículo 53. *Uso reservado de las plazas de estacionamiento accesibles.*

1. En las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos y edificaciones de uso público, se reservará un porcentaje de plazas para los vehículos en los que se desplacen personas con discapacidad titulares de la tarjeta de estacionamiento, que será determinado reglamentariamente.

2. Los ayuntamientos facilitarán la reserva de plazas de aparcamiento junto al centro de trabajo o domicilio de las personas con discapacidad titulares de la tarjeta de estacionamiento. Mediante ordenanza, se regularán las condiciones y el procedimiento de concesión de estas plazas. En su caso, la resolución negativa de la petición de reserva tendrá que ser debidamente motivada.

Artículo 54. *Tarjeta de estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida.*

1. Para facilitar los traslados haciendo uso de los estacionamientos reservados y disfrutando de los demás derechos sobre circulación que les sean aplicables, podrán obtener la tarjeta de estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida:

a) Las personas físicas que tengan reconocida oficialmente la condición de persona con discapacidad, conforme a lo establecido en el artículo 4.2 del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, y se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

1.º Que presenten movilidad reducida, conforme al anexo II del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, dictaminada por los Equipos de Valoración y Orientación adscritos al Instituto Aragonés de Servicios Sociales.

2.º Que muestren en el mejor ojo una agudeza visual igual o inferior al 0,1 con corrección o un campo visual reducido a 10 grados o menos, dictaminada por los Equipos de Valoración y Orientación adscritos al Instituto Aragonés de Servicios Sociales.

b) Las personas físicas o jurídicas titulares de vehículos destinados al transporte colectivo de personas con discapacidad que presten servicios sociales de promoción de la autonomía personal y de atención a la dependencia, así como los servicios sociales a los

que se refiere el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

c) Aquellas otras personas con dificultades para desplazarse que se determinen reglamentariamente.

2. Las tarjetas de estacionamiento tendrán validez en todo el territorio español y se concederán por la Administración local aragonesa conforme al procedimiento aprobado por el Gobierno de Aragón.

3. La policía local o autoridad competente controlará el uso adecuado de la tarjeta de estacionamiento, cuyo uso indebido, con independencia de la sanción que sea aplicable según la normativa de tráfico, será sancionado de acuerdo con lo dispuesto en el título XII.

Artículo 55. *Viviendas reservadas.*

1. A fin de garantizar a las personas con discapacidad el acceso a una vivienda en los proyectos de viviendas protegidas o que, conforme a la normativa de aplicación, puedan construirse sobre suelos destinados a vivienda protegida, así como de cualquier otro carácter, que se construyan, promuevan, financien o subvencionen por las Administraciones públicas y demás entidades vinculadas o dependientes de estas, se reservará un mínimo del 4% de viviendas de las promociones referidas, en la forma y con los requisitos que se determinen reglamentariamente. Las viviendas reservadas cumplirán las exigencias técnicas de accesibilidad que se prevean reglamentariamente y permitan un uso adecuado por personas con discapacidad.

2. En el supuesto de que las viviendas objeto de esta reserva no fueran adjudicadas a personas con discapacidad, se adjudicarán de conformidad con lo dispuesto en las normas reguladoras del régimen jurídico de viviendas protegidas.

3. Se realizará la máxima difusión de la existencia de estas viviendas entre las personas con discapacidad a través de la inserción en medios de comunicación, información a las entidades sociales y otras acciones que pudieran diseñarse.

Artículo 56. *Ayudas públicas a la adaptación de las zonas comunitarias y del interior de las viviendas.*

1. Las obras y actuaciones que tengan como objetivo realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad en espacios comunes de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva o en el acceso o interior de las viviendas para mejorar las condiciones de vida de las personas con discapacidad, serán consideradas de manera preferente en cualquier convocatoria de ayudas públicas destinada a la rehabilitación de edificios o viviendas.

2. El departamento competente en materia de vivienda garantizará una línea de ayudas específicas para la adaptación de viviendas en materia de accesibilidad para las personas con discapacidad, dando especial preferencia al medio rural.

TÍTULO VIII

De las tecnologías y la investigación

[. . .]

TÍTULO IX

Protección jurídica de las personas con discapacidad

[. . .]

TÍTULO X

De los medios de comunicación social y la publicidad

[. . .]

TÍTULO XI

De la gobernanza en materia de personas con discapacidad

CAPÍTULO I

De la planificación y las actuaciones públicas

Artículo 68. *Plan de acción integral para las personas con discapacidad en Aragón.*

1. El Plan de acción integral para las personas con discapacidad en Aragón es el instrumento de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón para coordinar las políticas y medidas recogidas en esta Ley, a excepción de las medidas recogidas en el ámbito laboral, que se regularán por el Plan de empleabilidad correspondiente.

2. La aprobación de dicho Plan corresponderá al Consejo de Gobierno, a propuesta del departamento competente en materia de servicios sociales, y será elaborado con carácter interdepartamental.

3. El Plan tendrá la periodicidad que se determine en el mismo, si bien deberá ser sometido a revisión, al menos, cada cuatro años, sin perjuicio de su posible prórroga. La evaluación del Plan deberá generar un informe que será publicado en la página web del Gobierno de Aragón. El Plan contará con los indicadores cuantitativos y cualitativos que permitan realizar el seguimiento y evaluación del grado de consecución de sus objetivos y resultados anuales.

4. El Plan se elaborará, sobre la base de los principios de diálogo civil, con la participación de las entidades más representativas de las personas con discapacidad y sus familias. Podrán también participar las organizaciones empresariales, sindicales y de personas consumidoras y usuarias más representativas y demás instituciones con implicaciones en la promoción y atención de las personas con discapacidad.

5. El Plan incluirá los criterios que definan su relación con otros instrumentos de planificación que puedan regir o estar previstos en la normativa sectorial correspondiente. Igualmente, contará con los indicadores cuantitativos y cualitativos que permitan realizar el seguimiento y evaluación del grado de consecución de sus objetivos y resultados. A tales efectos, se incluirán los resultados de su evaluación en una memoria anual que se remitirá a las Cortes de Aragón.

Artículo 69. *Comisión interdepartamental de desarrollo de las políticas públicas en materia de discapacidad.*

1. El Gobierno de Aragón constituirá la Comisión interdepartamental de desarrollo de las políticas públicas en materia de discapacidad, en la que estarán representados los distintos departamentos y organismos autónomos de la comunidad autónoma.

2. Esta Comisión interdepartamental quedará adscrita al Departamento de Presidencia para garantizar la coordinación y el seguimiento de la implementación de las políticas bajo el principio de acción positiva en materia de discapacidad, así como transversalidad de la acción de gobierno en esta materia.

3. Entre sus funciones, se establecen:

– La coordinación de las actuaciones a realizar dentro de los objetivos de esta ley, así como identificar los obstáculos que impiden su cumplimiento.

– El impulso, seguimiento y evaluación de la ejecución de la planificación que en materia de discapacidad está prevista en esta ley.

– Cualquier otra que se asigne reglamentariamente.

Artículo 70. *Medidas de atención a mujeres con discapacidad.*

1. El Plan de Acción Integral para Mujeres con Discapacidad de Aragón es el instrumento del Gobierno de Aragón para coordinar las políticas y medidas recogidas en esta Ley dirigidas a solventar las necesidades de mujeres y niñas con discapacidad en todas sus actuaciones y garantizar sus derechos y plena ciudadanía. Será elaborado por el Instituto

Aragonés de la Mujer con carácter transversal y contará con dotación presupuestaria suficiente.

2. El Plan incluirá los criterios que definan su relación con otros instrumentos de planificación que puedan regir o estar previstos en la normativa sectorial correspondiente.

3. El Plan tendrá la periodicidad que se determine en el mismo, si bien deberá ser sometido a revisión, al menos, cada cuatro años, sin perjuicio de su posible prórroga, y su evaluación será publicada en la página web del Gobierno de Aragón.

4. Asimismo, el Plan de Acción Integral para las Mujeres con Discapacidad de Aragón incluirá estrategias de intervención orientadas a generar los cambios necesarios para que las mujeres con discapacidad puedan acceder, en condiciones de igualdad con los hombres, a los derechos, bienes y recursos sociales que hagan posible el avance progresivo en la consecución de una mayor autonomía en todos los ámbitos de su vida.

Artículo 71. *Medios.*

Las Administraciones públicas de Aragón realizarán las actuaciones precisas para la plena efectividad de lo previsto en esta Ley, de acuerdo con sus competencias y destinando los recursos necesarios para que los derechos enunciados se hagan efectivos.

Artículo 72. *Sistemas de gestión y calidad.*

Los sistemas de gestión y calidad de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón incluirán indicadores que permitan evaluar el nivel de accesibilidad universal de los servicios públicos.

Artículo 73. *Estudios y estadísticas.*

En los estudios y estadísticas que se lleven a cabo por la Administración autonómica, se promoverá la inclusión de indicadores relativos a las personas con discapacidad, desagregados por tipos y grados de discapacidad, para permitir medir la efectividad de las medidas adoptadas para fomentar la igualdad de oportunidades de las mismas.

Artículo 74. *Contratación pública.*

1. Las Administraciones públicas de Aragón y sus organismos públicos llevarán a cabo un régimen de contratación pública socialmente responsable que incluya cláusulas sociales de acción positiva y que, específicamente, procure el empleo de personas con discapacidad, así como la accesibilidad universal de los servicios públicos.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y sus entidades instrumentales, en las adjudicaciones de contratos públicos, exigirán que las empresas licitadoras acrediten el cumplimiento de la obligación de reserva legal de empleo para personas con discapacidad o la adopción de las medidas alternativas correspondientes que vengan previstas en la normativa.

3. Asimismo, los órganos de contratación de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y de sus entidades instrumentales reservarán la adjudicación de un porcentaje de un 6% del importe total anual de su contratación destinada a las actividades que se determinen reglamentariamente a centros especiales de empleo, siempre que su actividad tenga relación directa con el objeto del contrato. Reglamentariamente, se determinarán las condiciones en que se efectuará dicha reserva, conforme establecen la Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón, en su artículo 7, y la Ley de Contratos del Sector Público.

4. En el caso de que dos o más proposiciones en los procedimientos de contratación del Gobierno de Aragón o de sus entidades instrumentales se encuentren igualadas como las más ventajosas, tendrán preferencia, siempre que se haya presentado la documentación acreditativa, las empresas con porcentaje superior al 2% de personas trabajadoras con discapacidad. En caso de empate entre aquellas, tendrá preferencia la persona licitadora que disponga del mayor porcentaje de personas trabajadoras fijas con discapacidad en su plantilla.

Artículo 75. *Fomento de la accesibilidad.*

1. Los centros directivos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, en el ámbito de sus competencias, establecerán ayudas públicas destinadas a financiar ajustes razonables en materia de accesibilidad universal.
2. La publicación de esta Ley se llevará a cabo también en documento de lectura fácil.

Artículo 76. *Toma de conciencia social.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón arbitrará medidas de información, de formación y de toma de conciencia social, dirigidas a toda la población, para garantizar la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Artículo 77. *Información.*

Se habilitará un espacio en la web del Gobierno de Aragón en el que se publicará toda la información relativa a discapacidad que afecte a los distintos ámbitos que se recogen en esta Ley, así como la promoción de herramientas que posibiliten el acceso a esta información y su difusión a todos los interesados.

Artículo 78. *Informe de impacto por razón de discapacidad.*

Todos los anteproyectos de ley, disposiciones de carácter general y planes que se sometan a la aprobación del Consejo de Gobierno de Aragón y puedan afectar a personas con discapacidad deberán incorporar un informe sobre impacto por razón de discapacidad que analice los posibles efectos negativos y positivos sobre las personas con discapacidad y establezca medidas que desarrollen el derecho de igualdad de trato.

[. . .]

TÍTULO XII

Del régimen sancionador en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal

Artículo 83. *Potestad sancionadora y régimen jurídico.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón ejercerá la potestad sancionadora en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del título III del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y en este título.
2. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ley se sancionará conforme a lo previsto en este título, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran concurrir.
3. Sin perjuicio de lo anterior, en los casos de infracciones por incumplimiento de las exigencias de accesibilidad en espacios públicos urbanizados y edificaciones, la potestad sancionadora le corresponderá a los ayuntamientos, de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/1999, 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

Artículo 84. *Órganos competentes y procedimiento.*

1. La iniciación de los procedimientos sancionadores corresponderá al órgano territorial competente en materia de discapacidad en cuyo territorio se haya producido la conducta o hecho que pudiera constituir infracción.
2. Los órganos competentes para resolver los procedimientos sancionadores por la comisión de las infracciones establecidas esta Ley serán los siguientes:

a) La persona titular del órgano territorial en el caso de infracciones leves.
b) La persona titular de la dirección general o equivalente con competencia en materia de servicios sociales en el caso de infracciones graves.

c) La persona titular del departamento en el caso de infracciones muy graves.

3. De no haberse estimado la existencia de ilícito penal o en el caso de haberse dictado resolución de otro tipo que ponga fin al procedimiento penal, la Administración continuará el expediente sancionador sobre la base de los hechos que los Tribunales hayan considerado probados.

4. El procedimiento sancionador se tramitará y resolverá de conformidad con lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en las demás disposiciones que sean de aplicación.

Artículo 85. *Infracciones.*

Además de las infracciones previstas en el artículo 81 del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, se consideran infracciones leves, graves y muy graves en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, las siguientes:

1.º Leves:

a) Las conductas que incurran en el incumplimiento de obligaciones meramente formales de lo establecido en la Ley General de derechos de las personas con discapacidad, en esta Ley y sus normas de desarrollo.

b) El incumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal y no discriminación que no se considere una infracción grave o muy grave.

c) El incumplimiento de las disposiciones que impongan la obligación de adoptar normas internas en las empresas, centros de trabajo u oficinas públicas orientadas a promover y estimular la eliminación de desventajas o situaciones generales de discriminación a las personas con discapacidad, siempre que no constituyan infracciones graves o muy graves.

d) El uso indebido de la tarjeta de estacionamiento para personas con movilidad reducida de acuerdo con lo previsto en el artículo 54.3. A tales efectos, se considera un uso indebido de la tarjeta de aparcamiento:

– Su utilización por personas no titulares.
– Su utilización en vehículos no autorizados, en el caso de las tarjetas de transporte colectivo.
– La fotocopia o manipulación de sus datos.
– La utilización de tarjetas caducadas.

2.º Graves:

a) Los actos u omisiones que supongan directa o indirectamente un trato menos favorable a la persona con discapacidad en relación con otra persona que se encuentre en situación análoga comparable.

b) El incumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal y no discriminación que obstaculice o limite el libre acceso y utilización de los diferentes entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, por las personas con discapacidad.

c) La negativa por parte de las personas obligadas a adoptar un ajuste razonable incumpliendo el requerimiento administrativo a tales efectos.

d) La coacción, amenaza, represalia o cualquier forma de presión ejercida sobre la persona con discapacidad o sobre otras personas físicas o jurídicas que hayan entablado o pretendan entablar cualquier clase de acción legal, reclamación, denuncia en procedimientos ya iniciados para exigir el cumplimiento del principio de igualdad de oportunidades, así como la tentativa de ejercitar tales actos.

e) Obstaculizar la acción de los servicios de inspección.

f) El incumplimiento de un requerimiento administrativo específico que formulen los órganos competentes para el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las previsiones del Texto Refundido de la Ley General de los derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, de esta Ley y de sus normas de desarrollo.

g) Las vejaciones infligidas a las personas por motivo o por razón de su discapacidad.

h) La comisión de la misma infracción leve por segunda vez en el plazo de tres meses, lo que se apreciará en el procedimiento incoado con motivo de la tercera infracción leve.

i) Llevar a cabo espectáculos que atenten contra la dignidad de las personas con discapacidad.

3.º Muy graves:

a) Toda conducta de acoso relacionada con la discapacidad en los términos definidos en el Texto Refundido de la Ley General de derechos de personas con discapacidad y de su inclusión social, en esta Ley y en sus normas de desarrollo.

b) El incumplimiento reiterado de los requerimientos administrativos específicos que formulen los órganos competentes para el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las previsiones del Texto Refundido de la Ley General de los derechos de las personas con discapacidad, de esta Ley y de sus normas de desarrollo.

c) Cualquier forma de presión ejercida sobre las autoridades en el ejercicio de las potestades administrativas que se ejerzan para la ejecución de las medidas previstas en el Texto Refundido de la Ley de los derechos de las personas con discapacidad, en esta Ley y en sus normas de desarrollo.

d) El incumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal y no discriminación que impida gravemente el libre acceso y utilización de los diferentes entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, por las personas con discapacidad.

e) Las vejaciones que padezcan las personas en sus derechos fundamentales por motivo o por razón de su discapacidad.

f) Las acciones que deliberadamente generen un grave perjuicio económico o profesional para las personas con discapacidad.

g) Conculcar deliberadamente la dignidad de las personas con discapacidad imponiendo condiciones o cargas humillantes para el acceso a los bienes, productos y servicios a disposición del público.

h) Generar deliberadamente situaciones de riesgo o grave daño para la integridad física o psíquica o la salud de las personas con discapacidad.

i) Las conductas calificadas como graves cuando las personas autoras hayan actuado movidas, además, por odio o desprecio racial o étnico, de género, orientación sexual, edad, discapacidad severa o imposibilidad de representarse a sí misma.

Tendrá también la consideración de infracción muy grave la comisión de tres infracciones graves en el plazo de un año, así como las que reciban expresamente dicha calificación en las disposiciones normativas especiales aplicables en cada caso.

j) Tendrán también la consideración de infracción muy grave las conductas o hechos que reciban expresamente dicha calificación en las disposiciones normativas especiales aplicables en cada caso.

Las presentes infracciones se tramitarán en el correspondiente procedimiento sancionador, salvo que estén contempladas en una ley sectorial, en cuyo caso, se estará a lo dispuesto en la misma.

Artículo 86. *Sanciones.*

1. Las infracciones se sancionarán del siguiente modo:

a) Las infracciones leves, en su grado mínimo, con multas de 301 a 6.000 euros; en su grado medio, de 6.001 a 18.000 euros, y en su grado máximo, de 18.001 a 30.000 euros.

b) Las infracciones graves, con multas, en su grado mínimo, de 30.001 a 60.000 euros; en su grado medio, de 60.001 a 78.000 euros, y en su grado máximo, de 78.001 a 90.000 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multas, en su grado mínimo, de 90.001 a 300.000 euros; en su grado medio, de 300.001 a 600.000 euros, y en su grado máximo, de 600.001 a 1.000.000 de euros

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, las infracciones por el uso indebido de la tarjeta de aparcamiento serán sancionadas exclusivamente con la retirada de la tarjeta de aparcamiento del siguiente modo:

a) Las infracciones leves, con retirada de la tarjeta de aparcamiento por un plazo de uno a seis meses.

b) Las infracciones graves, con retirada de la tarjeta por un plazo de seis a doce meses.

c) Las infracciones muy graves, con retirada de la tarjeta de aparcamiento de doce a veinticuatro meses.

3. Para la determinación del importe de la sanción pecuniaria, se tendrá en cuenta que la comisión de la infracción no resulte más beneficiosa en términos económicos para la persona o personas infractoras que la cuantía de la sanción.

4. En el caso de que las infracciones tipificadas como leves sean cometidas por personas físicas, se establecerá la posibilidad de conmutar las sanciones por cursos de concienciación y trabajos en beneficio de la sociedad, en actividades relacionadas con el fomento de los derechos de las personas con discapacidad y sus familias y la participación activa de las personas con discapacidad en los ámbitos social, cultural, económico, laboral, político y deportivo.

Artículo 87. *Prescripción de las infracciones.*

Las infracciones impuestas por faltas leves prescribirán al año; las impuestas por faltas graves, a los tres años, y las impuestas por faltas muy graves, a los cinco años.

Artículo 88. *Prescripción de las sanciones.*

Las sanciones impuestas por faltas leves prescribirán al año; las impuestas por faltas graves, a los cuatro años, y las impuestas por faltas muy graves, a los cinco años.

Artículo 89. *Requerimientos entre Administraciones públicas.*

En aquellos casos en los que se denuncien incumplimientos de las exigencias de accesibilidad a los servicios y/o en los espacios públicos urbanizados o edificaciones por actuaciones promovidas a iniciativa pública, el departamento competente en materia de servicios sociales podrá requerir formalmente a la Administración pública que incumpla que lleve a cabo las adecuaciones necesarias para reparar los incumplimientos, otorgándole un plazo a tal efecto.

Artículo 90. *Afectación de las sanciones.*

Las cantidades que pudiera ingresar la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón como consecuencia de sanciones pecuniarias previstas en el artículo 86, deberán afectarse a las políticas públicas tendentes a la consecución de los fines recogidos en el artículo 4 de esta Ley.

[. . .]

Disposición adicional tercera. *Planificación.*

El Consejo de Gobierno aprobará los planes previstos en los artículos 24, 68 y 70 en un máximo de doce meses desde la entrada en vigor de esta Ley.

[. . .]

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley, y, en concreto, la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno de Aragón a dictar cuantas disposiciones reglamentarias sean precisas para el desarrollo y ejecución de esta Ley. En el plazo de un año, los

departamentos del Gobierno de Aragón afectados por esta Ley desarrollarán reglamentariamente los aspectos en los que sean competentes.

Disposición final segunda. *Referencia de género.*

Todas las referencias contenidas en la presente Ley para las que se utiliza la forma de masculino genérico deben entenderse aplicables, indistintamente, a mujeres y hombres.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

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

§ 24

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. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 31, de 15 de marzo de 1999
Última modificación: 29 de mayo de 2023
Referencia: BOA-d-1999-90251

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto de este Decreto, el desarrollo de la Ley 3/1997, de 7 de abril, y regular las normas técnicas y criterios básicos destinados a facilitar a las personas en situación de limitación la accesibilidad y la utilización de los bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo las barreras y obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento, así como establecer las medidas de fomento y control que permitan el cumplimiento de dichos fines.

Artículo 2. *Ámbito material.*

Las disposiciones contenidas en el presente Decreto serán de aplicación a todas las actuaciones relativas al planeamiento, gestión y ejecución en materia de urbanismo, en la edificación, transporte y comunicación sensorial, tanto de nueva construcción como de rehabilitación, reforma o cualquier otra actuación análoga.

Artículo 3. *Ámbito subjetivo.*

Son de obligado cumplimiento las normas contenidas en el Decreto por todas las Entidades Públicas y por cualquier persona física o jurídica de carácter privado.

Artículo 4. *Ámbito territorial.*

El ámbito territorial de aplicación del Decreto será el propio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 5. *Definiciones.*

A los efectos del presente Decreto, se entenderá por:

1. Personas en situación de limitación.–Son aquellas que de forma temporal o permanente tienen disminuida su capacidad de relacionarse con el entorno, al tener que acceder a un espacio o moverse dentro del mismo, salvar desniveles, alcanzar objetos situados en alturas normales y ver u oír con normalidad. Asimismo se entiende por personas con movilidad reducida aquellas que temporal o permanentemente tienen limitada su capacidad de desplazarse.

2. Accesibilidad.–Es la característica del medio, del urbanismo, de las edificaciones, del transporte y de los sistemas y medios de comunicación sensorial, que permite su uso y disfrute a cualquier persona, con independencia de su condición física o sensorial.

Los parámetros de cada nivel de accesibilidad quedan establecidos en los anexos a este Decreto.

3. Barreras.–Se entiende por barreras aquellos obstáculos, trabas o impedimentos de carácter permanente o temporal, que limitan o dificultan la libertad de movimientos, el acceso, la estancia, la circulación y la comunicación sensorial de las personas que tienen limitada o disminuida, temporal o permanentemente, su movilidad o capacidad de relacionarse con el entorno. A estos efectos, las barreras se clasificarán en:

a) Barreras físicas:

Barreras arquitectónicas urbanísticas, cuando se encuentran situadas en vías urbanas y espacios libres de uso común.

Barreras arquitectónicas en la edificación, cuando se encuentran situadas en el acceso o interior de edificios públicos y privados.

Barreras en el transporte, aquellas que dificultan el uso de los distintos modos y medios de transporte.

b) Barreras sensoriales: Barreras en la comunicación sensorial, las que impiden o dificultan expresar o recibir mensajes a través de los sistemas de comunicación sensorial (oral-auditivo, audiovisual...), sean éstos individuales o colectivos.

4. Ayudas técnicas.–Son aquellos instrumentos que, actuando como intermediarios entre las personas con alguna disminución o limitación y el entorno, a través de medios mecánicos o estáticos, facilitan su relación y permiten una mayor movilidad y autonomía, mejorando su calidad de vida.

5. Perros-guía.–Aquellos que han sido adiestrados en centros específicamente dedicados a tal actividad y acreditados como tales conforme a la normativa correspondiente para el acompañamiento, conducción y auxilio de personas ciegas y deficientes visuales. Los titulares de los perros-guía deberán acreditar su condición por medio de un distintivo oficial que llevarán en lugar visible.

6. Lengua de signos.–Es un lenguaje visual y gestual basado en el uso de las manos, de los ojos, de la cara, de la boca y del cuerpo.

7. Intérprete de lengua de signos.–El intérprete de la lengua de signos es aquella persona oyente que domina la lengua de signos y la lengua oral y facilita la comunicación entre personas oyentes y personas sordas.

8. Barreras de comunicación.–Son todos aquellos obstáculos que impiden o dificultan la comunicación de las personas sordas.

Artículo 6. *Símbolos de accesibilidad.*

Los símbolos internacionales de accesibilidad para personas en situación de limitación serán de obligada instalación en los espacios y edificios de uso público, en los transportes y en otros medios de comunicación sensorial, donde se cumplan las condiciones de accesibilidad del presente Decreto. Estos símbolos y sus grafismos se reseñan en el anexo V del Decreto.

TÍTULO II

De la accesibilidad urbanística

CAPÍTULO I

La accesibilidad urbanística en el ámbito urbano

Artículo 7. *Ámbito.*

1. El ámbito urbano de la accesibilidad urbanística comprende todos los espacios o lugares abiertos de uso público, con independencia de su carácter público o privado, no integrados en la edificación.

2. Se consideran, en todo caso, espacios de uso público de accesibilidad urbanística los siguientes:

a) Vías públicas.
b) Parques y jardines.
c) Itinerarios peatonales.
d) Mobiliario urbano incluida la señalización y teléfonos públicos.
e) Garajes o aparcamientos en superficie o subterráneos de uso público.
f) Equipamientos deportivos y de ocio de uso público.
g) Recintos feriales, mercadillos y exposiciones al aire libre.

Artículo 8. *Criterios técnicos de accesibilidad.*

Los espacios de uso público de accesibilidad urbanística deberán cumplir las normas técnicas establecidas en los anexos I y II.

Artículo 9. *Aplicación de las normas técnicas de accesibilidad.*

Las directrices de ordenación del territorio, los planes de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento, de desarrollo del mismo y de ejecución, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público y no serán aprobados si no se observan las normas técnicas contenidas en el presente Decreto con el grado de detalle que corresponda en cada instrumento de planeamiento.

Artículo 10. *La tarjeta de reserva de estacionamiento.*

1. Con el fin de facilitar el desplazamiento de las personas con movilidad reducida, los entes locales competentes en materia de circulación de vehículos establecerán en sus ordenanzas las medidas siguientes:

a) Permitir que las personas de movilidad reducida aparquen sus vehículos más tiempo que el autorizado en las zonas de aparcamiento de tiempo limitado.

b) Reservar, previa solicitud, en los lugares en que se compruebe que es necesario y especialmente cerca de sus domicilios o de sus puestos de trabajo, plazas de estacionamiento mediante señales de tráfico complementadas con un disco adicional que reproduzca el símbolo internacional de accesibilidad.

c) Permitir que los vehículos ocupados por las personas mencionadas puedan estacionarse en cualquier lugar de la vía pública durante el tiempo imprescindible y siempre que no obstaculicen la circulación de vehículos o el paso de peatones.

d) Proveer a las personas con movilidad reducida del documento acreditativo que les permita beneficiarse de las facilidades que se recogen en este artículo.

2. El documento acreditativo de los derechos especiales en la circulación de vehículos para las personas mencionadas en el apartado anterior es la tarjeta de estacionamiento de vehículo para personas con disminución que se ajustará a las características establecidas en el anexo IV del presente Decreto. La citada tarjeta de estacionamiento, de validez en toda la Comunidad Autónoma, es personal e intransferible y puede ser utilizada en el vehículo conducido o en cualquier otro, mientras sea utilizado para el transporte de una persona con

movilidad reducida. En el supuesto de que se detecte el uso indebido de la tarjeta de estacionamiento de manera reiterada y debidamente probada, ésta será retirada por el órgano que la haya otorgado.

Artículo 11. *Procedimiento de concesión de la tarjeta de estacionamiento.*

1. La tarjeta de estacionamiento se concederá por el Ayuntamiento competente en la ordenación del tráfico del lugar donde resida el interesado, ajustándose a las normas que regulan el procedimiento administrativo, con las siguientes peculiaridades:

El expediente se iniciará a instancia de la persona interesada, para lo cual el Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Trabajo suministrará impresos normalizados.

El Ayuntamiento remitirá copia de la solicitud al equipo de valoración y orientación de los Centros Bases de Atención a Minusválidos con el fin de que se realice la valoración correspondiente.

La valoración efectuada constituye un informe preceptivo para la resolución del procedimiento.

2. En el caso de que la calificación de la disminución sea permanente, la concesión de la tarjeta caducará a los diez años y, en caso de que la calificación de la disminución sea provisional caducará cuando haya transcurrido el plazo que ésta indique. Para la renovación se seguirá el mismo procedimiento que para el otorgamiento de la tarjeta inicial.

3. El Instituto Aragonés de Servicios Sociales prestará apoyo técnico a los Ayuntamientos con una población inferior a 10.000 habitantes con el fin de unificar los criterios de concesión de la tarjeta.

CAPÍTULO II

La accesibilidad urbanística en el ámbito natural

Artículo 12. *Ámbito.*

En los espacios naturales protegidos, sitios, conjuntos y jardines históricos y zonas arqueológicas se establecerán, en los casos y en la forma en que ello sea técnicamente posible, itinerarios y servicios adaptados a las personas en situación de limitación.

Artículo 13. *Criterios técnicos de accesibilidad.*

Los planes de ordenación de recursos naturales, los planes rectores de uso y gestión y los planes de protección, en cada caso, establecerán las normas técnicas que procedan, de acuerdo con las peculiaridades del espacio natural protegido.

TÍTULO III

De la accesibilidad en la edificación

CAPÍTULO I

Clasificación de los edificios

Artículo 14. *Clasificación por la accesibilidad en la edificación.*

A los efectos de la accesibilidad en la edificación, se clasifican los espacios, instalaciones y servicios en las siguientes categorías:

a) Accesibles: son aquellos que se ajustan a los requerimientos funcionales y dimensiones que garantizan su utilización autónoma, con comodidad y seguridad, a cualquier persona, incluso a aquellas que tengan alguna limitación o disminución en su capacidad física o sensorial.

b) Practicables: aquellos que, sin ajustarse a todos los requerimientos antes citados, permiten una utilización autónoma por las personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación funcional.

c) Adaptables: aquellos que mediante algunas modificaciones que no afecten a sus configuraciones esenciales puedan transformarse, como mínimo, en practicables.

Artículo 15. *Clasificación de los edificios por el régimen jurídico de uso.*

A los efectos del régimen aplicable, los edificios se clasificarán en edificios de uso público y edificios de uso privado.

CAPÍTULO II

Accesibilidad en los edificios de uso público

Artículo 16. *Edificios de uso público.*

1. La construcción, ampliación y reforma de los edificios de titularidad pública o privada destinados a uso público se efectuará de forma que resulten accesibles para personas con limitaciones. Los elementos existentes de los edificios a ampliar o reformar cuya adaptación requiera medios técnicos o económicos desproporcionados, serán, como mínimo, practicables.

2. A los efectos de este Decreto, se entiende por obras de reforma el conjunto de obras de mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo, quedando excluidas las reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación.

3. Todos los accesos al interior de los edificios de uso público deberán estar desprovistos de barreras arquitectónicas y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad; los itinerarios que comuniquen horizontalmente y verticalmente todas las dependencias y servicios de estos edificios entre sí y con el exterior deberán ser accesibles.

Artículo 17. *Soluciones alternativas en edificios de uso público.*

1. Las Entidades Públicas que intervengan preceptivamente en la supervisión y el informe del proyecto, así como en la concesión de autorizaciones y licencias, podrán admitir soluciones diferentes o alternativas a las establecidas en las normas técnicas, en obras de reforma o remodelación, cuando juzguen suficientemente justificadas, técnica y documentalmente, su necesidad, derivada de la singularidad del proyecto, y su validez técnica en relación con la adecuada accesibilidad, y siempre que se alcancen las condiciones técnicas de accesibilidad establecidas en esta norma.

Para admitir una solución diferente o alternativa debe procederse a:

a) Acreditar de manera suficiente la excesiva dificultad en el cumplimiento de la norma técnica.

b) Proponer la definición en el proyecto de la solución alternativa, con toda la precisión escrita y gráfica necesaria.

c) Solicitar por parte del interesado, informe preceptivo al Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Eliminación de Barreras cuyo resultado será vinculante.

En cualquier caso, la solución propuesta debe ser practicable.

2. La aceptación de cada solución alternativa tendrá carácter excepcional, exclusivamente aplicable al objeto del proyecto en que se integre, y podrá estar vinculada en su validez al cumplimiento de prescripciones.

Artículo 18. *Edificios con cumplimiento de la accesibilidad.*

1. Se considerarán edificios de uso público aquellos edificios, espacios e instalaciones cuyo uso implique concurrencia de público, ya sean de titularidad pública o privada que, sin carácter exhaustivo, se expresan seguidamente:

Edificios públicos y de servicios de las Administraciones Públicas.

Centros sanitarios y asistenciales.

Estaciones de transportes públicos de viajeros.

Aeropuertos, helipuertos, puertos fluviales, y demás edificios de uso semejante. Embarcaderos.

Centros de enseñanza.

Garajes y aparcamientos.

Museos, teatros, salas de cine, de exposiciones, bibliotecas, centros culturales y similares.

Instalaciones deportivas.

Establecimientos comerciales de superficie superior a 500 m2. Los establecimientos comerciales de superficie comprendida entre 100 m2 y 500 m2 los accesos deberán ser practicables.

Centros religiosos.

Instalaciones hoteleras a partir de 50 plazas de capacidad, en proporción no inferior a 1 plaza adaptada por cada 50 plazas o fracción.

En los Centros de trabajo a partir de 50 puestos de carácter fijo. Los centros de trabajo entre 10 y 49 trabajadores, con puesto de carácter fijo, los accesos deberán ser practicables.

2. Los locales de espectáculos, salas de conferencias, aulas y otros análogos, deberán disponer de plazas reservadas para personas con movilidad reducida en una proporción no inferior al 2 % del aforo hasta 500 plazas, disponiendo a partir de esta cifra, de 1 plaza más adaptada por cada 1.000 más de capacidad o fracción. En todo caso existirá un mínimo de dos plazas reservadas.

Artículo 19. *Criterios técnicos de accesibilidad.*

Los edificios de uso público deberán cumplir las normas técnicas de accesibilidad y practicabilidad establecidas en el anexo II.

Artículo 20. *Aplicación de las normas técnicas de accesibilidad.*

El cumplimiento de las normas técnicas debe quedar reflejado en el proyecto, así como en la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones y licencias preceptivas, de tal forma que sean fácilmente identificables los elementos que no pueden modificarse sin afectar a las exigencias de accesibilidad, mediante un anexo de cumplimiento de la presente normativa.

CAPÍTULO III

Accesibilidad de los edificios de uso privado

Artículo 21. *Edificios de uso privado con ascensor.*

Los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor deberán reunir los siguientes requisitos mínimos:

a) Dispondrán de un itinerario practicable que una las viviendas o los diferentes departamentos con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio.

b) Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública y con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario.

Artículo 22. *Edificios de uso privado sin ascensor.*

En los edificios de uso privado de nueva construcción que tengan una altura superior a planta baja y piso, a excepción de viviendas unifamiliares, y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable; el resto de los elementos comunes de estos edificios deberán reunir los requisitos de la practicabilidad.

Artículo 23. *Criterios técnicos de practicabilidad.*

Los criterios técnicos de practicabilidad que han de cumplir los edificios privados a que se refieren los artículos 21, 22, así como los edificios existentes de uso público que no puedan cumplir las condiciones de la accesibilidad, se establecen en el anexo II, en los artículos correspondientes a cada elemento, afectando únicamente a aquellos parámetros de accesibilidad que modifican y manteniéndose el resto de condiciones.

Artículo 24. *Aplicación de las normas técnicas de practicabilidad.*

1. El cumplimiento de estas normas técnicas debe quedar reflejado en el proyecto, así como en la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones y licencias preceptivas, de tal forma que sean fácilmente identificables los elementos que no pueden modificarse sin afectar a las exigencias de accesibilidad, mediante un anexo de cumplimiento de la presente normativa.
2. El cumplimiento de estas normas en las obras de reforma, en los cambios de uso y en toda modificación de las condiciones de accesibilidad a las que se le hubiesen concedido las autorizaciones y licencias, debe ajustarse a lo establecido en el apartado anterior.

CAPÍTULO IV

Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida o en situación de limitación

Artículo 25. *Reserva de viviendas.*

1. En todas las promociones de vivienda protegida se reservará a las personas con movilidad reducida, un porcentaje no inferior al 4% del total de las viviendas.
2. En el caso de promociones de más de diez viviendas y menos de veinticinco, se reservará al menos una vivienda.

Artículo 26. *Periodo de reserva.*

1. Las viviendas objeto de reserva podrán ser solicitadas en el plazo de seis meses, a partir de la calificación definitiva, por personas con movilidad reducida. Transcurrido ese plazo, podrán venderse a cualquier solicitante, teniendo prioridad las entidades públicas o privadas con personalidad jurídica propia y sin ánimo de lucro que pretendan el establecimiento de un centro social para personas con discapacidad, considerado servicio social especializado en la legislación vigente.
2. No obstante, en el caso de promociones realizadas en localidades de menos de cinco mil habitantes, el promotor podrá solicitar autorización de venta a personas que no tengan la movilidad reducida después de tres meses a partir de la calificación definitiva. Para la concesión de esta autorización, el promotor ha de haber publicado, en un periódico de los de mayor tirada de la provincia, un anuncio, al menos en dos ocasiones, y siempre en domingo, de la disponibilidad de la vivienda o viviendas para personas con movilidad reducida. La publicación ha de realizarse tanto en el formato papel como digital, en el caso de que el periódico tenga dicha versión digital, para favorecer la aplicación del principio de accesibilidad universal.

El órgano competente para conceder la autorización será el titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. En el caso de promociones para uso propio, incluidas las que se promuevan en comunidad de bienes o en régimen de cooperativa, las viviendas objeto de reserva podrán ser adjudicadas desde el primer momento, sin plazo de reserva, a cualquier persona, si no hay comuneros o cooperativistas que tengan la movilidad reducida.

Artículo 27. *Reservas disponibles.*

Los promotores de viviendas que reciban ayudas públicas, comunicarán en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación definitiva al Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Trabajo, la relación de viviendas reservadas a efectos de informar a las

asociaciones de personas afectadas y dispondrá de relación de las reservas disponibles, con todos los datos precisos para su identificación, actualizada con periodicidad trimestral a disposición de todas las personas que lo soliciten.

Artículo 28. *Criterios técnicos de accesibilidad de viviendas adaptadas.*

Los edificios en que existan viviendas reservadas para personas con limitaciones deberán tener adaptados los interiores de las citadas viviendas de acuerdo con las normas técnicas de accesibilidad del anexo II. La comunicación del interior de las viviendas a la vía pública se realizará a través de un itinerario que reúna las condiciones de accesibilidad cumpliendo las normas técnicas del anexo II.

TÍTULO IV

De la accesibilidad en el transporte

[. . .]

TÍTULO V

De la accesibilidad en la comunicación sensorial

[. . .]

TÍTULO VI

De la eliminación de las barreras existentes

CAPÍTULO I

Barreras arquitectónicas urbanísticas y de la edificación

Artículo 41. *Supresión de barreras arquitectónicas urbanísticas.*

Los espacios de uso público en el ámbito urbanístico definidos en el Título II del presente Decreto serán adaptados gradualmente en la forma que establezcan los programas de actuación y en el plazo máximo de 10 años a partir de la entrada en vigor de estas normas.

Artículo 42. *Supresión de barreras arquitectónicas en la edificación.*

1. Los edificios de titularidad pública o privada destinados a uso público serán adaptados en la forma que establezcan los programas de actuación y en el plazo máximo de 10 años a partir de la entrada en vigor de estas normas. Estos edificios deberán cumplir todas las condiciones de accesibilidad que se establecen en las normas técnicas para los edificios de uso público, salvo en aquellos que requieran una utilización de medios técnicos y económicos desproporcionados, en cuyo caso, deberán ser, como mínimo, practicables.

2. Las Administraciones Públicas elaborarán un catálogo de los edificios de uso público de su titularidad ubicados en la Comunidad Autónoma en los que se prevea la eliminación de barreras arquitectónicas, señalando el orden de prioridades y su ejecución gradual de acuerdo con las normas de este Decreto.

Artículo 43. *Edificios declarados de carácter histórico-artístico.*

En los edificios declarados de carácter histórico-artístico protegidos por la Ley, se adecuará el cumplimiento de las normas de accesibilidad a las condiciones de conservación y mantenimiento según sus características específicas, y siempre de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación de Patrimonio histórico-artístico.

Artículo 44. *Los programas de actuación.*

1. Programa de Actuación es un documento que planifica las actuaciones tendentes a la mejora de la accesibilidad en un municipio o en un área de este municipio, en un edificio o

en un conjunto de edificios, ya existentes. La finalidad del documento es adaptar su accesibilidad a las condiciones definidas en las normas técnicas.

2. Dichos programas deberán contener, al menos los siguientes contenidos:

a) Definición del ámbito de actuación.

b) Inventario de los espacios y edificios que precisen adaptación.

c) Definición cuantitativa y cualitativa de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la edificación existentes.

d) El orden de prioridades con el que se ejecutará, creándose itinerarios preferentes y secundarios.

e) Plazos para su realización.

f) Presupuesto estimado de las obras.

Artículo 45. *Competencia y plazos para la aprobación de los Programas de Actuación.*

1. Los Programas de Actuación para la supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de los edificios de titularidad privada destinados a uso público serán aprobados por los Ayuntamientos y en caso de carencia de los medios técnicos necesarios por las Diputaciones Provinciales.

2. Los programas de actuación para adaptar los edificios de titularidad pública destinados al uso público, serán redactados por la Administración titular de los mismos mediante la elaboración de un catálogo y deberán incorporarse al programa de supresión de barreras urbanísticas en los plazos y la forma en que éste determine.

3. Todos los programas de actuación deberán ser aprobados en el plazo máximo de 2 años, a partir de la entrada en vigor de las normas técnicas contenidas en el presente Decreto, y deberán integrarse en los instrumentos de planeamiento, de conformidad con la legislación urbanística.

CAPÍTULO II

Supresión de barreras en el transporte

[. . .]

CAPÍTULO III

Supresión de barreras en la comunicación sensorial

[. . .]

CAPÍTULO IV

Ayudas técnicas

Artículo 52. *Ayudas técnicas.*

Los Departamentos de la Administración Autonómica, en el plazo de un año, deberán dictar las normas necesarias en los distintos ámbitos de su competencia, que definan las ayudas técnicas que permitan lograr las condiciones de accesibilidad definidas en este Decreto, eliminando en su totalidad las barreras urbanísticas, de edificación o comunicación sensorial, cuando por las características del edificio, instalación o servicio de que se trate no puedan ser accesibles.

TÍTULO VII

De los recursos económicos para la supresión de barreras y promoción de la accesibilidad

CAPÍTULO I

Fondo para la supresión de barreras y promoción de la accesibilidad

[. . .]

CAPÍTULO II

Otras dotaciones presupuestarias

[. . .]

TÍTULO VIII

Del consejo para la promoción de la accesibilidad y eliminación de barreras

[. . .]

TÍTULO IX

Medidas de control

Artículo 64. *Instrumentos de control.*

1. El control del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras se efectuará en el mismo procedimiento y por el mismo órgano o unidad al que corresponda resolver los correspondientes visados, autorizaciones, licencias o al concurrir en cualquier tipo de contratación administrativa. En aplicación de ello, son instrumentos básicos de control:

a) Las licencias y autorizaciones: Las Administraciones Públicas que deban otorgar licencias y autorizaciones de cualquier naturaleza exigirán el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, y en el presente Decreto.

b) Contratos administrativos: Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos que deban celebrarse por las Administraciones Autonómica y local actuantes en el territorio de la Comunidad Autónoma, contendrán cláusulas de adecuación a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico vigente en esta materia.

c) La supervisión administrativa de proyectos, que deberá exigir el cumplimiento de lo dispuesto en este Decreto, debiendo indicarse expresamente su observación en el informe resultante.

d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico y los instrumentos de desarrollo del planeamiento y ejecución del mismo, en cuya elaboración y aprobación se deberán cumplir las exigencias establecidas en la Ley y en el presente Decreto.

2. Los Organismos encargados de la aprobación de estos instrumentos deberán comprobar su cumplimiento, vinculando su aprobación, la concurrencia de la accesibilidad y supresión de barreras efectivas, hecho que deberá ser expresamente constatado en la Resolución de aprobación.

3. Cualquier tipo de actividad de las Administraciones Públicas competentes que pueda afectar la accesibilidad o supresión de barreras deberá sujetarse al ordenamiento vigente en esta materia.

Artículo 65. *Denuncia.*

1. Todo el que tenga conocimiento de la existencia de alguna infracción del ordenamiento en materia de accesibilidad y supresión de barreras podrá interponer, independientemente

de las acciones judiciales legalmente previstas, denuncia ante el órgano competente en la materia, el cual lo deberá comunicar al Consejo para la promoción y supresión de barreras arquitectónicas.

2. Cuando el denunciante no pueda determinar el órgano ante el cual se ha de interponer la denuncia, podrá presentarla en la Secretaría del citado Consejo para su tramitación.

Artículo 66. *Participación.*

Con la finalidad de crear una red de vigilancia, asesoramiento y sensibilización en materia de accesibilidad y supresión de barreras, las Administraciones competentes en esta materia fomentarán la participación de los afectados, mediante el establecimiento de convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas, los colegios profesionales y las asociaciones de personas con movilidad reducida o limitación sensorial.

Disposiciones adicionales.

[. . .]

Disposición transitoria única.

Las normas de accesibilidad previstas en el presente Decreto no serán de aplicación a las urbanizaciones y edificios que en la fecha de su entrada en vigor se hallen visadas por el Colegio Oficial correspondiente o en fase de construcción, o cuyos proyectos hayan sido aprobados por la Administración, ni a los que tengan concedidas licencia para su edificación, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en la normativa en vigor sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

Disposición derogatoria única.

Queda derogado el Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón, y cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

Disposición final primera.

Se faculta a los Consejeros de los Departamentos cuyas competencias puedan verse afectadas por el presente Decreto, para dictar las disposiciones que sean precisas para el desarrollo y la ejecución del mismo.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

Disposición final tercera.

Se faculta al Consejero de Sanidad, Consumo y Bienestar Social para modificar los símbolos de accesibilidad y sus grafismos, dispuestos en los anexos del 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, con el fin de adaptarlos a las normas europeas e internacionales sobre esta materia.

ANEXO I

Población y parámetros antropométricos

Índice:

1. Población.

1.1. Ambulantes.

1.2. Usuarios de sillas de ruedas.
1.3. Personas con dificultades sensoriales.

2. Parámetros antropométricos.

2.1. Persona en pie.
2.2. Persona sentada.
2.3. Persona en silla de ruedas.

1. Población.

Los lugares se dimensionarán considerando que han de permitir el uso autónomo de un 10 % de la población con dificultades de movilidad, y de ésta un 2 % al menos como usuarios de sillas de ruedas. El número de éstos que se deduzca se hará entero redondeando por exceso, y se les preservarán espacios de uso exclusivo, dimensionados según los parámetros antropométricos que se especifican. Los grupos de personas a quienes preferentemente se destina esta Norma son:

1.1 Ambulantes.

Personas que pueden caminar pero ejecutan algunos movimientos con dificultad, con o sin la ayuda de aparatos ortopédicos, bastones, etc. Tales son las personas hemipléjicas, las amputadas, las que padecen insuficiencia cardíaca o respiratoria, las embarazadas, las que llevan niños en brazos o en cochecito o cargas pesadas, las enyesadas, las convalecientes de enfermedad o intervención quirúrgica, las ancianas, las afectadas de polio, espina bífida, esclerosis, parálisis cerebral, o con secuelas de otros tipos de enfermedad o trauma, y las enanas.

1.2 Usuarios de sillas de ruedas.

Personas que precisan de silla de ruedas en forma autónoma o con ayuda de segundas personas. Tales como parapléjicos, hemipléjicos, tetrapléjicos, y los grandes afectados de polio, esclerosis, espina bífida, etc.

1.3 Personas con dificultades sensoriales.

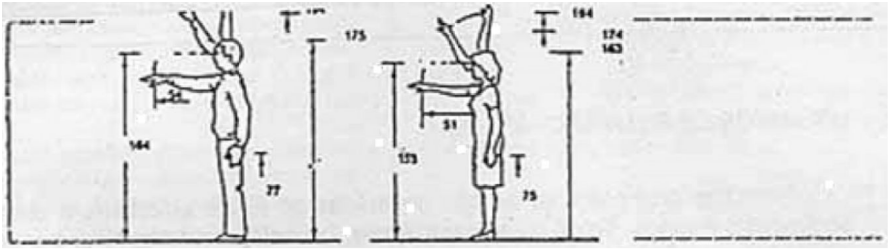
Aquellas con dificultades de percepción, por menores capacidades sensitivas que el resto de la población. Principalmente las visuales: ciegos, ambioples, etc.; y las auditivas: sordos, hipoacústivos, etc.

2. Parámetros antopométricos.

Las características antopométricas de las personas, por sí solas o en el uso de la silla de ruedas, bastones u otros medios de ayuda, son:

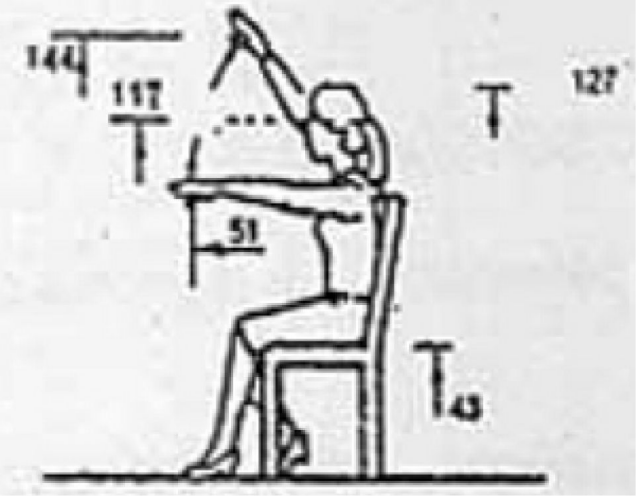
2.1 Persona en pie.

	Hombre – cm	**Mujer** – cm
Altura de la cabeza.	175	163
Altura máxima de alcance manual vertical.	211	194
Altura mínima de alcance manual vertical	77	75
Altura máxima de alcance manual en frontal.	194	174
Altura máxima de visión horizontal.	164	153
Altura horizontal máximo.	54	51



2.2 Persona sentada.

Altura de la cabeza: 127 cm.
Altura de visión horizontal: 117 cm.
Alcance máxima de alcance frontal: 144 cm.
Alcance horizontal máximo: 51 cm.

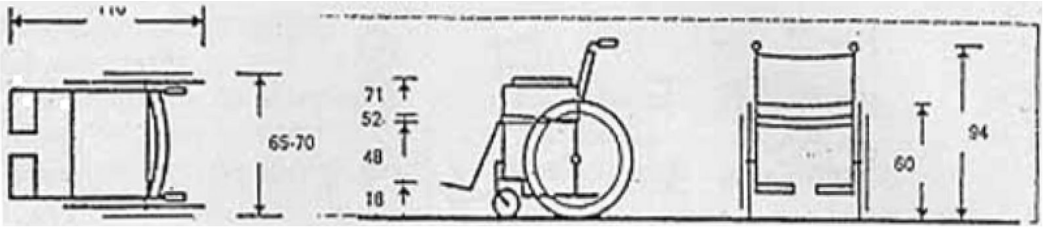


2.3 Persona en silla de ruedas.

2.3.1 Medidas de silla de ruedas y espacios de maniobra.

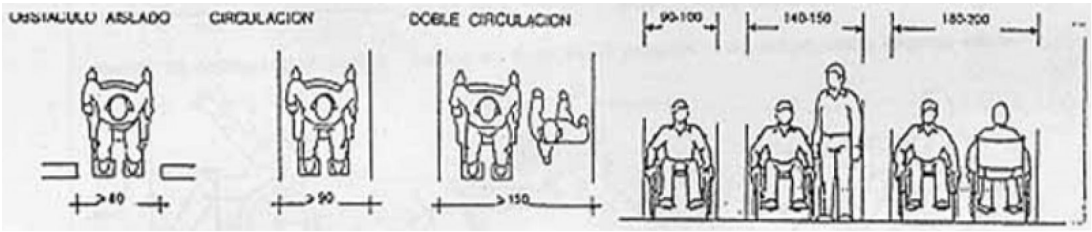
1. Medidas:

Longitud total: 110 cm.
Anchura total: 65 a 70 cm.
Altura total: 94 cm.
Diámetro de las ruedas grandes: 60 cm.
Altura del reposabrazos: 71 cm.
Altura del asiento: 48 a 52 cm.
Altura del reposapiés: 18 cm.



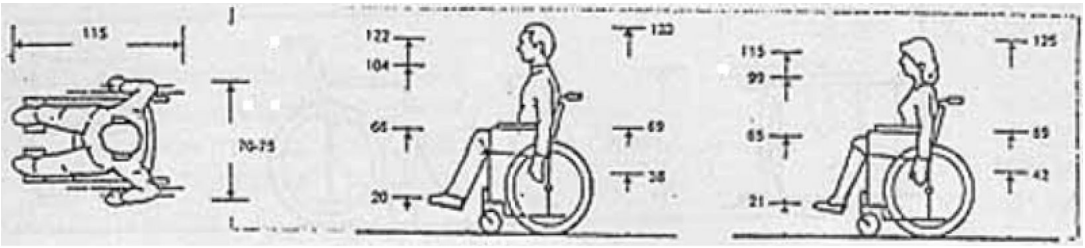
2. Ancho de paso útil para silla en línea recta:

Para superar obstáculo aislado: 80 cm.
Para transitar en trayecto con protección lateral: 90 cm.
Para transitar en trayecto sin protección lateral: 100 cm.
Para cruzar con un peatón: 150 cm.
Para cruzarse dos sillas si hay protección lateral: 180 cm.
Para cruzarse dos sillas sin protección lateral: 200 cm.



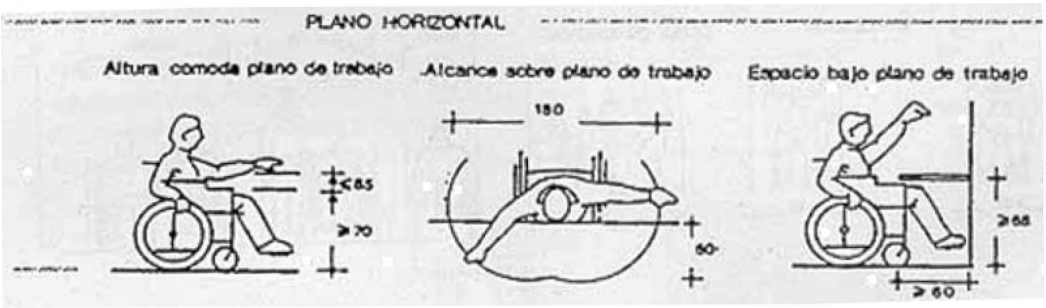
2.3.2 Parámetros de persona en silla de ruedas:

	Hombre – cm	Mujer – cm
Altura de la cabeza.	133	125
Altura de los ojos.	122	115
Altura de la espalda.	104	99
Altura de los codos.	69	69
Altura de los muslos.	66	65
Altura de la mano cerrada.	38	42
Altura de las punta de los pies.	20	21



2.3.3 Alcance y control manual sobre plano horizontal:

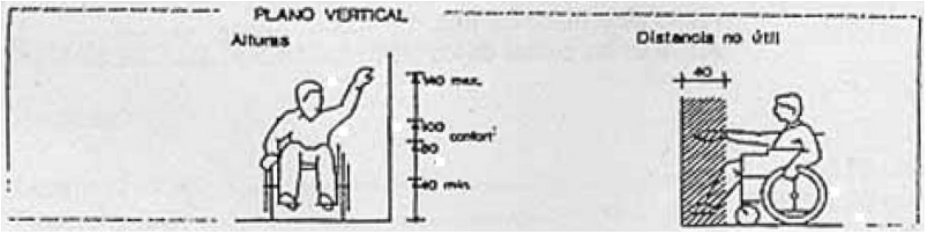
Altura confortable para actuar: 70 a 85 cm.
Alcance frontal máximo: 60 cm.
Alcance horizontal máximo: 168 cm.
Altura mínima libre par aproximación bajo plano: 68 cm.
Profundidad libre para aproximación bajo plano: 60 cm.



2.3.4 Alcance y control sobre plano vertical:

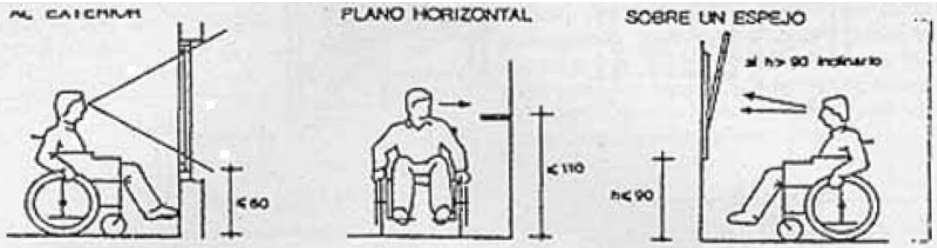
Altura confortable para actuar: 80 a 100 cm.
Altura máxima de alcance manual en vertical: 140 cm.
Altura mínima libre par aproximación bajo plano: 40 cm.

Distancia no útil a partir de la intersección de dos planos verticales en ángulo de 90º: 40 cm.



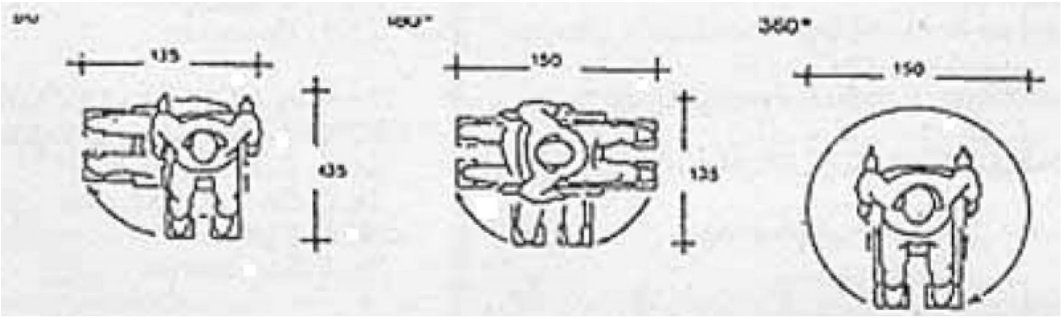
2.3.5 Alcance y control visual:

Altura máxima de antepechos opacos al exterior: 60 cm.
Altura máxima de visión de un plano horizontal: 110 cm.
Altura máxima de borde inferior de espejo vertical: 90 cm.



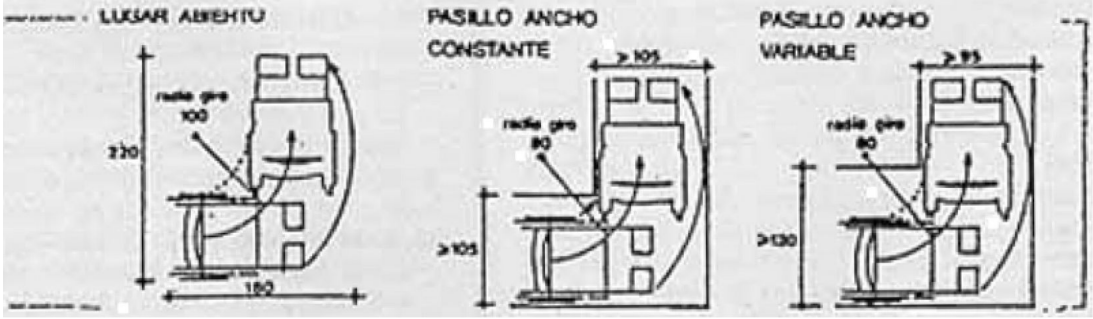
3. Espacio para rotación de silla de ruedas:

Para rotación de 90º: 135* 135 cm².
Para rotación de 180º: 135* 150 cm².
Para rotación de 360º: 150* 150 cm².



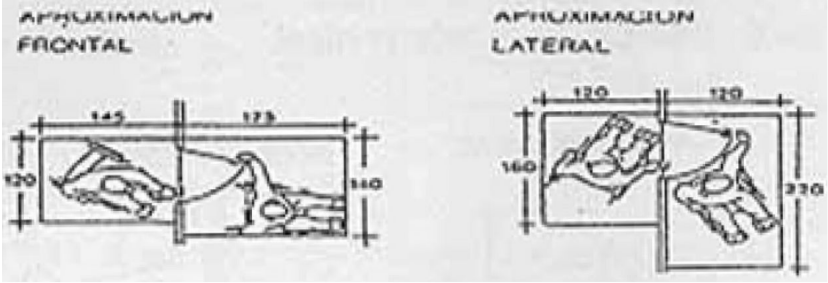
4. Espacio para traslación y giro de una silla.

Radio de giro 100 cm en espacio abierto: 180* 220 cm².
Radio de giro 80 cm. Pasillo ancho constante: 105 y 105 cm².
Radio de giro 80 cm. Pasillo ancho variable: 95 y 120 cm².



5. Espacio para franquear puerta con silla de ruedas.

Geometrías en supuestos de aproximación frontal, o lateral al plano de la puerta, según dibujo y cotas:



ANEXO II

Índice:

1. Itinerarios accesibles.

1.1 Itinerarios horizontales accesibles.

1.1.1 Objetivo.
1.1.2 Señalización. Itinerarios alternativos.
1.1.3 Dimensiones geométricas.
1.1.4 Pavimentos.
1.1.5 Mesetas de acceso.
1.1.6 Vados y pasos de peatones.
1.1.7 Barandillas y pasamanos.
1.1.8 Mobiliario urbano.
1.1.9 Obstáculos en la vía pública. Protección y señalización de obras.
1.1.10 Accesos: Puertas y pequeños mecanismos.

1.2. Itinerarios verticales accesibles.

1.2.1 Objetivo.
1.2.2 Señalización. Itinerarios alternativos.
1.2.3 Escaleras.
1.2.4 Rampas.
1.2.5 Ascensores.
1.2.6 Otros sistemas de elevación vertical.

1.3 Señalización en arquitectura y urbanismo.

1.3.1 Objetivo.
1.3.2 Señalización de alarma.

1.3.3 Sistemas de información.
1.3.4 Visibilidad.
1.3.5 Iluminación.

2. Usos y dotaciones específicas.

2.1 Estacionamiento de vehículos.

2.1.1 Definición.
2.1.2 Dotación.
2.1.3 Ubicación.
2.1.4 Geometría.
2.1.5 Señalización.

2.2 Aseos.

2.2.1 Dotación.
2.2.2 Ubicación.
2.2.3 Dimensiones.
2.2.4 Grifería y complementos.
2.2.5 Pavimentos.
2.2.6 Señalización.

2.3 Vestuarios.

2.3.1 Dotación.
2.3.2 Características.
2.3.3 Aparatos sanitarios.
2.3.4 Pavimentos.
2.3.5 Señalización.

2.4 Mobiliario adaptado o accesible.

2.4.1 Definición.
2.4.2 Dotación.

2.5 Hoteles y otros establecimientos residenciales.

2.5.1 Dotación.
2.5.2 Ubicación.
2.5.3 Geometría.

2.6 Plazas reservadas en locales de espectáculos, aulas y análogos.

2.6.1 Dotación.
2.6.2 Geometría.
2.6.3 Ubicación.
2.6.4 Señalización.

3. Edificios de viviendas y viviendas adaptadas.

3.1. Edificios de viviendas.

3.1.1 Previsión de instalación de ascensor.
3.1.2 Dotación de viviendas adaptadas.

3.2. Viviendas adaptadas.

3.2.1 Características generales.
3.2.2 Cocina.
3.2.3 Dormitorios y estancia principal.
3.2.4 Baños.
3.2.5 Adaptación para personas sordas o con limitaciones auditivas.

* * * * *

1. Itinerarios accesibles.

1.1 Itinerarios horizontales accesibles.

1.1.1 Objetivo.

Los lugares de tránsito de personas tendrán las anchuras de paso dimensionadas considerando que han de permitir el uso autónomo de las personas en situación de limitación, con especial referencia a las personas en sillas de ruedas.

1.1.2 Señalización. Itinerarios alternativos.

Si alguna parte de un itinerario no permite dicho uso, tendrá señalada tal circunstancia en todos sus accesos, indicando además la situación de los itinerarios alternativos.

En ningún caso el itinerario alternativo será seis veces el itinerario que sustituye.

1.1.3 Dimensiones geométricas.

Los lugares de paso en tramo recto tendrán un gálibo rectangular útil de paso de 210 cm de altura libre y 100 cm de ancho (figura 1).

En tramos donde sea posible el cruce con una o dos sillas de ruedas, los anchos mínimos recomendados serán 150 cm y 180 cm respectivamente.

Los cambios de dirección se dispondrán de forma que pueda inscribirse un círculo de 150 cm de diámetro.

Se tolerarán apilastrados laterales separados más de 300 cm, que mermen no más de 10 cm dichos anchos en un recorrido menor de 80 cm.

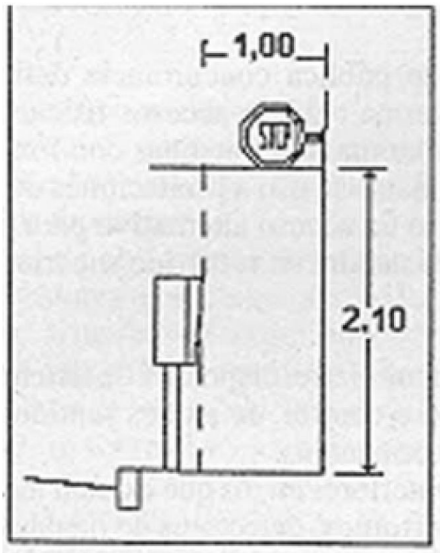


Figura 1

1.1.4 Pavimentos.

Los pavimentos tendrán superficies duras, antideslizantes, continuas y regladas.

En parques y jardines se considerará accesible el pavimento de tierra compactada con un 90 % de Proctor Modificado.

En cada frente de los vados peatonales, cruces regulados por semáforos y cruces de calles, existirá una banda de pavimento de textura y tacto diferenciador del resto. Será elemento señalizador detectable por invidentes. Dicha banda tendrá una longitud igual a la del frente que señaliza, y una anchura de un metro.

Los tapes de registro, rejas o religas de alcorques, y rejillas de ventilación situadas en el suelo, estarán enrasados con éste, tolerándose cejas o resaltos no superiores a 0,2 cm, y sus aberturas tendrán una dimensión menor de 2 cm en cualquier dirección.

Donde pueda caer agua de lluvia o riego, los tramos con pendiente longitudinal menor del 2 % tendrán pendiente transversal comprendida entre el 1 % y el 2 %.

1.1.5 Mesetas de acceso.

Las mesetas en cuyo perímetro abran puertas serán horizontales, y suficientes para inscribir un prisma de base cuadrada de 150 cm de lado y 210 cm de altura frente a cada puerta.

1.1.6 Vados y pasos de peatones (figura 2).

Los desniveles entre acera y calzadas se salvarán rebajando aquellas hacia las rígolas, con rampas de pendiente no superior al 8 %.

No deberán existir resaltes entre bordes inferiores de rampas de aceras y rincones inferiores de rígola, excepcionalmente se tolerarán con altura en ningún punto superior a 2 centímetros. Dichos bordes tendrán su canto biselado 45º en toda su longitud.

La longitud de los rebajes, medida en el borde inferior de la rampa, será igual al ancho de paso, y no menor de 150 cm.

Las mismas exigencias se cumplirán para salvar los desniveles entre las calzadas y sus medianas, refugios y demás lugares de cruce de los tránsitos peatonal y rodado.

En caso de efectuarse el paso con parada intermedia, el refugio tendrá una anchura mínima de 120 cm en sentido transversal al eje de la calzada. Cuando su anchura sea inferior a 400 cm, su pavimento estará nivelado con el de la calzada y tendrá una textura diferenciada.

En caso de existir semáforo, se regularán para una velocidad de cruce peatonal de 0,7 m/s y dispondrán de indicador acústico del tiempo de paso para peatones, activable por personas con limitaciones visuales mediante mando a distancia. Se recomienda la instalación de una luz de alarma situada en el semáforo para su activación por ambulancias u otros vehículos de auxilio a fin de señalizar su paso y ser detectables por personas con limitaciones auditivas.

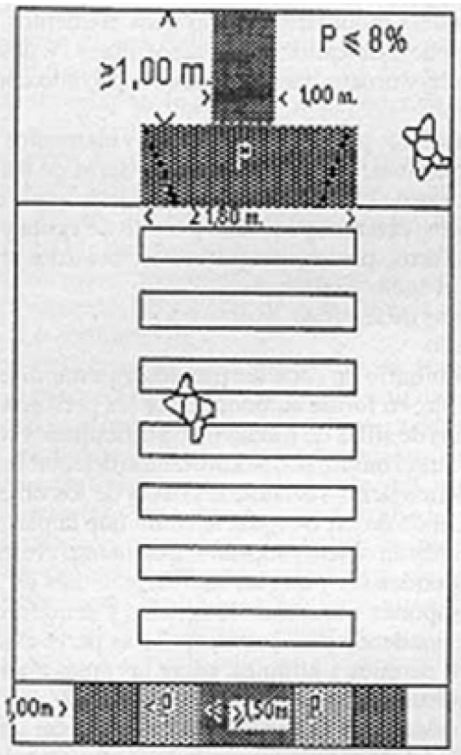


Figura 2

1.1.7 Barandillas y pasamanos (figura 3).

En aceras o tramos de paso elevados lateralmente más de 20 cm, se colocarán barandillas con una altura mínima de 95 cm.

En la proyección vertical de los pasamanos, se colocará un bordillo-guía lateral resaltado 5 cm sobre el interior del tramo, para evitar la salida accidental de bastones o ruedas.

Los pasamanos deben tener un diseño anatómico que permita adaptar la mano. La separación de la pared o de cualquier obstáculo vertical en su trazado será como mínimo de 4 cm.

Con el fin de advertir a las personas con limitaciones visuales, los pasamanos indicarán cuándo se producen cambios tanto en la pendiente como en la dirección del itinerario mediante puntos de inflexión en el inicio o final de cada tramo y se prolongarán 30 cm.

Las barandillas cumplirán las especificaciones técnicas de las Normas UNE 85-237 hasta UNE 85-240, o aquellas que las sustituyan.

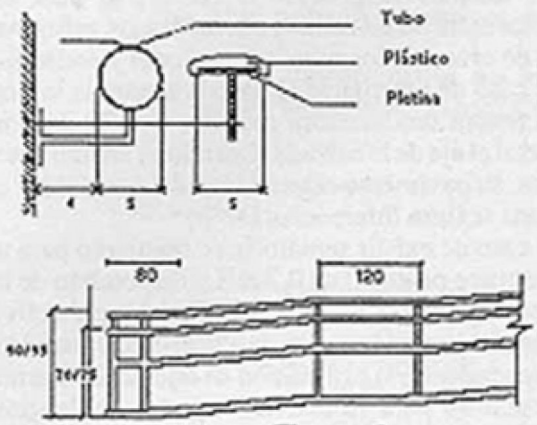


Figura 3

1.1.8 Mobiliario urbano.

a) Descripción.

Se considera mobiliario urbano a los elementos, objetos y construcciones, ubicados en espacios libres, y destinados al uso, disfrute y ornato, ya sea público o privado comunitario, tales como:

Barandillas, pasamanos y análogos elementos de apoyo.
Marquesinas, toldos y similares viseras de sombra.
Terrazas de bar, fuentes, asientos, papeleras, etc.
Kioscos, cabinas, pequeños puestos de venta y análogos.
Semáforos, postes, parquímetros, bolardos, horquillas, barras en el suelo y similares.
Cabinas de teléfono.

b) Diseño.

El mobiliario de carácter fijo deberá estar diseñado para ser utilizable, en forma autónoma, por las personas ambulantes, usuarias de sillas de ruedas o con dificultades sensoriales.

Para que el mobiliario sea obstáculo detectable por personas con deficiencias visuales, las bases de los objetos que lo integren deben de ser de igual anchura que la parte superior: sólo se aceptarán objetos adosados a elementos verticales, con formas redondeadas y que no sobresalgan más de 30 cm.

Los soportes verticales de señales y semáforos tendrán sección redondeada y se colocarán en la parte exterior de la acera, y en parques y jardines, sobre las áreas ajardinadas.

c) Emplazamiento.

Todo elemento del mobiliario urbano debe ser accesible y se dispondrá de forma que no constituya un obstáculo para invidentes ni para usuarios de silla de ruedas, quedando emplazados de manera que se cumplan los gálibos libres de paso.

Los elementos manipulables deben situarse a una altura entre 100 y 140 cm.

Los bolardos se situarán con una separación mínima de 90 cm y una altura mínima de 80 cm.

1.1.9 Obstáculos en la vía pública. Protección y señalización de obras.

Se considerará obstáculo cualquier objeto, fijo o móvil, situado a una altura inferior a 210 cm. Asimismo se considera obstáculo cualquier información no perceptible por, al menos, dos sentidos corporales.

En caso de existir algún obstáculo, se complementará prolongando verticalmente la geometría de su perímetro máximo horizontal situado a menos de 210 cm hasta el suelo. El ancho de paso cumplirá con los mínimos exigidos.

Las obras y sus medios materiales de ejecución, cualquiera que sea su provisionalidad, deberán respetar siempre los gálibos de paso o, en caso de imposibilidad, deberá habilitarse y señalizarse un itinerario alternativo provisional. En cualquier caso, estarán dotadas de los medios humanos y materiales suficientes para mantener permanentemente una señalización, un vallado continuo y un pavimento antideslizante.

La señalización debe ser permanente, con iluminación durante la noche que garantice una iluminación mínima de 10 lux.

Las vallas serán continuas y sin cantos vivos, separarán adecuadamente las zonas de trabajos y se fijarán con seguridad a mas de 60 cm del borde de todo hueco o zanja. No se utilizarán cuerdas, cables o elementos similares como vallado.

1.1.10 Accesos: Puertas y pequeños mecanismos.

a) Autonomía.

Los lugares de pública concurrencia definidos en los ámbitos de esta Norma tendrán accesos físicamente utilizables, en forma autónoma, por personas con limitaciones, no pudiendo condicionarse su uso a limitaciones de ningún tipo.

En ningún caso un acceso alternativo para personas con movilidad reducida tendrá un recorrido superior a seis veces el habitual.

b) Cierres.

Si un acceso tiene cierre, dispondrá de sistema de llamada y de comunicación o control, en ambos sentidos de tránsito, permanentemente utilizables.

En los pasos interiores en los que existan mecanismos de control de accesos (tornos, detectores de metales, etc.), se ha de disponer de un paso alternativo que permita la entrada para personas con cualquier nivel de disminución.

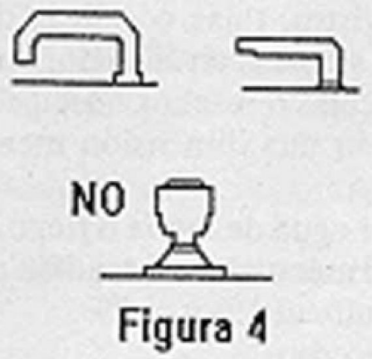
c) Puertas.

El ancho útil de paso de puertas será igual o mayor de 80 cm. Se considera que las puertas giratorias en ningún caso cumplen dicha condición.

En caso de puertas de dos hojas, una de ellas habrá de tener la dimensión indicada.

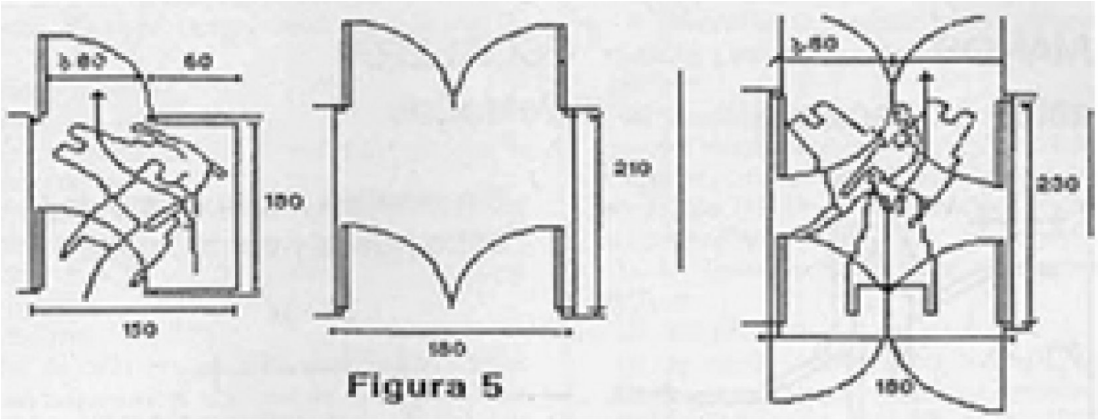
En caso de puertas de vidrio, dispondrán de zócalo de protección de 30 cm de altura, y contarán con una franja horizontal de 5 cm de anchura mínima, a 150 cm de altura del suelo y con contraste cromático.

Se colocarán preferentemente sistemas manuales y sencillos para apertura y cierre. A tal fin, los herrajes serán del tipo manilla o manivela. No cumplen tal condición los pomos y cualquier otro modelo carente de forma de palanca (figura 4).



Se tolerarán las puertas dotadas de sistemas de detección de usuarios con apertura automática.

En los dos lados de una puerta, debe existir un espacio libre, no barrido por la apertura de la puerta, que permita inscribir un circulo de 150 cm de diámetro. En el caso de cortaaires, entre las dos puertas debe también poderse inscribir un círculo de 150 cm de diámetro no barrido por la apertura de las puertas (figura 5).



En los casos de existencia de tornos o cualquier otro sistema de control de accesos, debe existir una entrada alternativa utilizable por personas con limitaciones.

d) Pequeños mecanismos.

Los sistemas de accionamiento manual, tales como: interruptores, pulsadores de accionamiento de alumbrado, sonido o ventilación, sistemas de seguridad, auxilios, medios de protección, así como todos aquellos que sean necesarios para el funcionamiento de las instalaciones, estarán a una altura no superior a 140 cm sobre el suelo de los accesos de cada lugar.

1.2 Itinerarios verticales accesibles.

1.2.1 Objetivo.

Los sistemas de transporte vertical, fijos o móviles, permitirán su uso autónomo por personas en situación de limitación.

1.2.2 Señalización. Itinerarios alternativos.

Si alguna parte del itinerario no permite dicho uso, tendrá señalada tal circunstancia en todos los accesos de aquélla, indicando además la situación de los demás accesos alternativos que permitan dicho uso.

En ningún caso, la vía alternativa será superior a seis veces la longitud del itinerario al que sustituye.

1.2.3 Escaleras (figura 6).

Vías alternativas:

En vías públicas, todas las escaleras tendrán una rampa como vía alternativa.

En edificios, existirá o una rampa o un ascensor o un sistema de elevación de uso autónomo como vía alternativa a la escalera.

En cualquier caso, se evitará la escalera o escalón aislado, ya que diferencias de cota inferiores a 40 cm, se deberán salvar con rampas.

Dispondrán de dos pasamanos en cada tramo inclinado con las características definidas en esta Norma. En escaleras con anchura superior a 240 cm, deben disponer de barandilla intermedia.

El ancho útil de escalera, medido entre planos verticales tangentes a las caras interiores del pasamanos, no será inferior a 100 cm en edificios de viviendas con instalación de ascensor y de 120 cm en lugares de uso público.

Las dimensiones máximas y mínimas de los peldaños son, respectivamente, 36 y 27 cm de pisa o huella y 18,5 y 13 cm de tabica o contrahuella.

La superficie de la pisa será antideslizante. Su encuentro con la tabica carecerá de resaltes o de discontinuidad.

El ancho y largo de cada meseta intermedia no será inferior al ancho de la escalera. Cada meseta inferior de arranque o llegada a cada tramo de escalera tendrá un elemento señalizador, detectable por personas con dificultades de visión mediante banda de pavimento de color, textura y tacto diferenciador del resto, adosada a la tabica de su primer peldaño. Dicha banda tendrá longitud igual al ancho útil de escalera, y un fondo de, al menos, 30 cm.

Los espacios existentes bajo las escaleras deben estar protegidos para evitar accidentes a personas con limitaciones en la visión.

La iluminación en cada arranque y desembarque de la escalera, así como en las mesetas intermedias, será suficiente y no menor de 10 luxes.

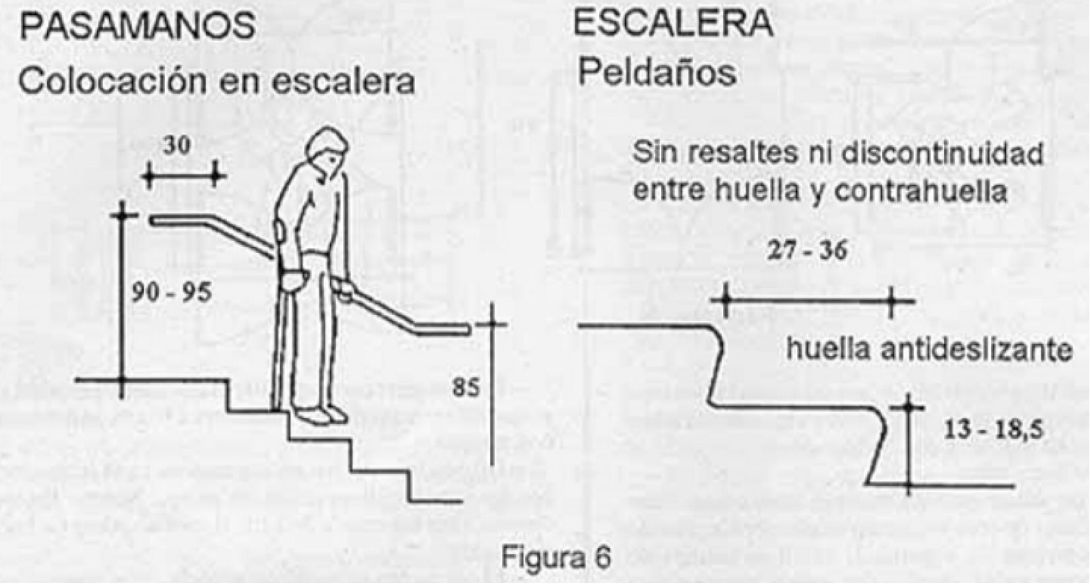


Figura 6

1.2.4 Rampas (figura 7).

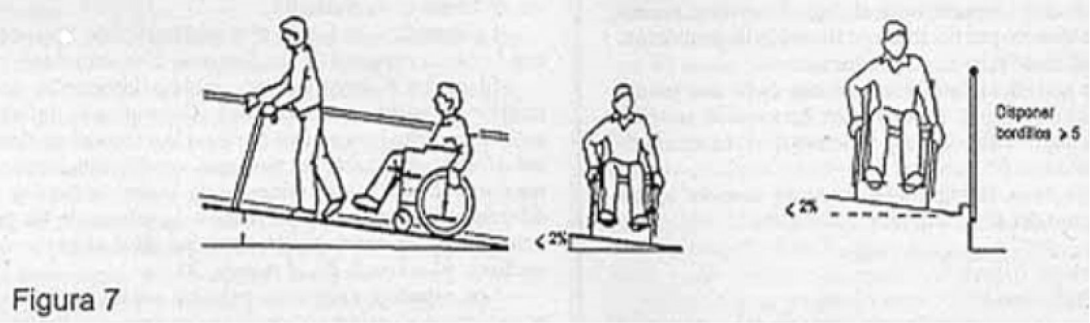


Figura 7

Dispondrán de dos pasamanos en cada tramo inclinado con las características definidas en esta Norma.

El ancho útil de rampa, medido entre planos verticales tangentes a las caras interiores del pasamanos, no será inferior a 10 cm en tramos con un único sentido y 180 cm encontrados con dos sentidos de tránsito.

La pendiente longitudinal máxima es del 8 % en espacios exteriores y del 11 % en interiores. Se recomiendan pendientes inferiores al 6 % para usuarios de silla de ruedas.

La longitud máxima del tramo es 10 cm.

Las mesetas horizontales tendrán una longitud igual o mayor a 120 cm en tramos rectos y de 150 cm en cambios de dirección superiores a 90º.

La pendiente transversal máxima es del 2 %.

El pavimento de toda rampa será especialmente antideslizante.

1.2.5 Ascensores (figura 8)

a) Dimensiones.

Las cabinas de ascensor tendrán, al menos, las siguientes dimensiones interiores: Fondo en el sentido del acceso: 120 cm en edificios de vivienda y 140 cm en edificios de uso público.

Ancho: 90 cm en edificios de vivienda y 110 cm en edificios de uso público.

Superficie mínima: 1,20 m2.

Si las puertas de entrada y salida son perpendiculares, deberán tener unas dimensiones mínimas de 110 x 140 cm2.

En cualquier caso, debe poderse inscribir un círculo de 150 cm de diámetro a la salida del ascensor, libre de obstáculos, no barrido por la apertura de puertas.

b) Puertas.

Serán telescópicas, con un ancho útil de paso igual o mayor de 80 cm y tendrán un dispositivo que impida el cierre cuando en el umbral hay alguna persona.

c) Nivelación.

Entre los umbrales de las puertas de camarín y cada planta la diferencia no será superior a 1 cm y la separación entre sus bordes no será superior a 2 cm.

d) Pasamanos.

Dispondrá de pasamanos en el perímetro interior fijo del camarín, a una altura del suelo no inferior a 75 cm ni superior a 90 cm.

e) Accionamiento.

La instalación de accionamiento interior y exterior del camarín constará de botoneras con todos sus pulsadores a menos de 140 cm sobre el suelo, señalización luminosa de tránsito en cada planta y una señal acústica de cada llegada.

La botonera ha de tener numeración en Braille o en relieve.

f) Señalización.

Al lado de cada ascensor y en cada planta ha de existir un número en relieve que identifique la planta, con una dimensión mínima de 10 cm en cada lado, colocada a una altura del suelo de 140 cm.

Dispondrán, en el interior de la cabina, de un testigo luminoso que indique el funcionamiento del timbre de emergencia del elevador, a fin de que, en caso de avería, informe a las personas sordas atrapadas en su interior, de que la señal de alarma se ha activado.

Todo ascensor debe poseer una zona transparente que permita la comunicación visual de la cabina con el exterior, para permitir la comunicación de personas sordas en casos de avería y/o emergencia.

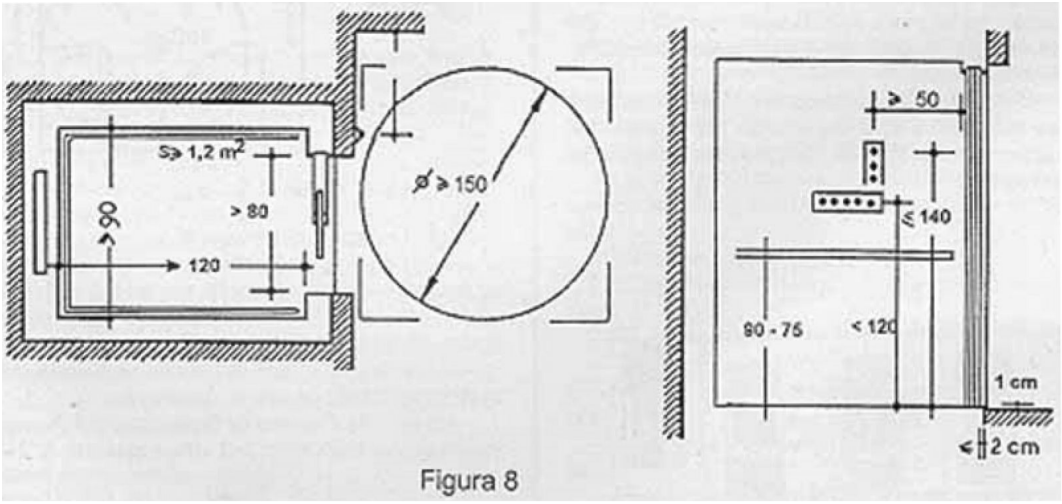


Figura 8

1.3. Señalización en arquitectura y urbanismo.

1.3.1 Objetivo.

La señalización de los itinerarios y de las diferentes dotaciones deberá permitir un uso autónomo de los mismos, en caso de personas sordas, ciegas o con cualquier otra limitación sensorial o de movilidad reducida.

Los rótulos o señales deberán tener un contorno nítido, coloración viva y contrastada con el fondo, letras de cuatro centímetros de altura mínima, situarse a 1,50 m del suelo y permitir la aproximación de las personas a cinco centímetros.

1.3.2 Señalización de alarma.

La señalización de alarma contará con un sistema doble de señales acústicas y ópticas, mediante lámpara de destellos. Deberá existir un piloto óptico de alarma junto a cada aparato de iluminación de emergencia.

1.3.3 Sistemas de información.

Toda la información transmitida por megafonía ha de adaptarse a las personas sordas mediante paneles informativos textuales o icónicos suficientemente claros.

En el caso de señales iluminadas, lo estarán siempre desde el exterior, con el fin de facilitar la lectura próxima, y se colocarán de manera que no constituyen un obstáculo.

Los paneles luminosos tendrán sus contornos nítidos, mediante un sistema que permita la transcripción exacta y literal del mensaje emitido por megafonía, con una rotulación adecuada, tanto por su localización, tamaño y claridad.

Los paneles luminosos informativos tendrán en la parte superior una luz giratoria de color azul para los avisos ordinarios y anaranjada para las emergencias, con el fin de garantizar la accesibilidad de las personas sordas.

1.3.4 Visibilidad.

La señalización visual debe ser comprensible desde 50 m en itinerarios peatonales y de 200 m en los rodados.

En los itinerarios peatonales se recomienda la identificación táctil mediante relieve y/o los contrastes de colores.

En caso de existir elementos transparentes desde una altura menor de 30 cm del suelo, dispondrán de dos bandas o franjas opacas de 10 cm de anchura, situada a una altura respecto del suelo de 90 cm y 1,65 m, respectivamente, en todo el ancho de la zona transparente.

1.3.5 Iluminación.

En cualquier señalización o itinerario, así como en el interior de los locales de uso público, debe conseguirse una iluminación mínima de 50 luxes, en el periodo horario en el que se encuentren abiertos al uso general.

2. Usos y dotaciones específicas.

2.1 Estacionamiento de vehículos.

2.1.1 Definición.

Se considera lugar de aplicación de la presente norma al conjunto formado por el espacio de estacionamiento, sus accesos y sus servicios.

2.1.2 Dotación.

En cada lugar de estacionamiento existirá una plaza accesible por cada cuarenta unidades o fracción, dimensionada, señalada y preservada para uso exclusivo de vehículos para personas que transporten personas con limitaciones funcionales.

Los edificios destinados a hospitales, clínicas, centros de atención primaria, centros de rehabilitación y centros sociales que no dispongan de aparcamiento de uso público, tendrán en la vía pública y lo más cerca posible de su acceso, una plaza adaptada reservada, como mínimo, para personas con movilidad reducida.

2.1.3 Ubicación.

Las plazas reservadas se ubicarán próximas al acceso y salida de cada lugar, a sus servicios principales de saneamiento y comunicación, y a los pasos de peatones en vía pública. En cualquier caso, estará comunicada con un itinerario accesible.

2.1.4 Geometría (figura 9).

La anchura mínima de una plaza accesible será 330 cm. Esta anchura podrá reducirse a 250 cm cuando por el lado del conductor exista un espacio libre de 120 cm de anchura en toda la longitud de la plaza.

2.1.5 Señalización.

La señalización de las plazas de aparcamiento accesibles se realizará mediante el símbolo de accesibilidad en el pavimento de la propia plaza y una señal vertical en lugar visible con el mismo símbolo.

2.2 Aseos.

2.2.1 Dotación.

En los lugares de aplicación de esta norma, existirán aseos utilizables por personas en silla de ruedas en la proporción mínima de uno por cada cinco o fracción, para cada sexo, respecto de los aseos de uso general, no computándose aquellos vinculados a un espacio determinado.

2.2.2 Ubicación.

Estarán próximos a los accesos, cumpliendo la condición indicada en las presentes normas para recorridos interiores.

En el caso de cabinas integradas en un aseo comunitario, el lavabo podrá estar situado en la zona general, siempre que se cumplan las condiciones tanto en el lavabo como en el inodoro.

2.2.3 Dimensiones (figura 10).

La distribución de objetos de aseo debe permitir el giro de una silla de ruedas en un espacio libre en el que pueda inscribirse un cilindro de 150 cm de diámetro y 68 cm de altura, no pudiendo interseccionar con el volumen de barrido de la puerta. A uno de los lados del inodoro quedará espacio accesible de 90 x 90 cm2.

Con el fin de facilitar el acercamiento de las sillas de ruedas, los lavabos carecerán de frente de encimera o pedestal.

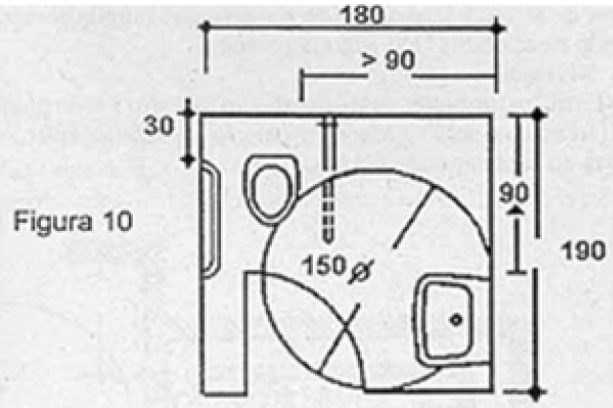


Figura 10

2.2.4 Grifería y complementos.

La grifería deberá poder ser accionada por personas con minusvalías o deficiencias de movilidad en las manos. Para ello se colocará grifería de volante en forma de cruceta o del tipo monomando con palanca única. (figura 11).

En caso de disponer de bañera, su grifería se colocará en el centro del lado de mayor dimensión.

En caso de disponer de ducha, existirá un soporte para la ducha que se colocará a una altura máxima de 140 cm.

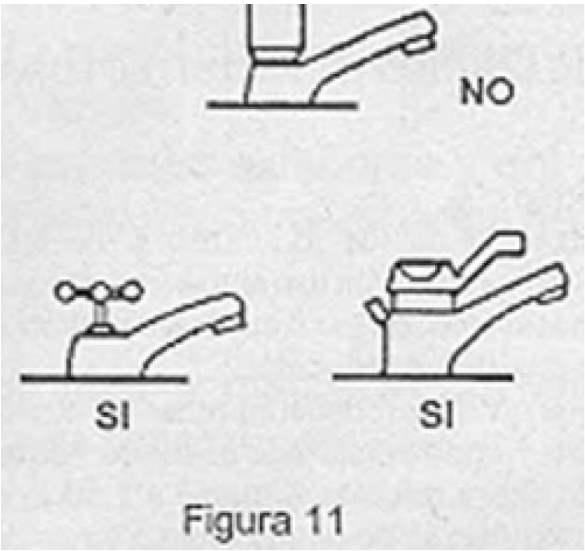


Figura 11

Se dispondrán barras a ambos lados del inodoro, con las siguientes características (figura 12):

Fijación firme, con separación mínima de 5 cm con respecto de paramentos u otros elementos.

Diseño de perfil redondo, antideslizante y de diámetro comprendido entre 3 y 5 cm.

Posición horizontal o inclinada, elevadas entre 20-25 cm sobre el asiento del inodoro; y abatible la que linde con el espacio de acceso lateral.

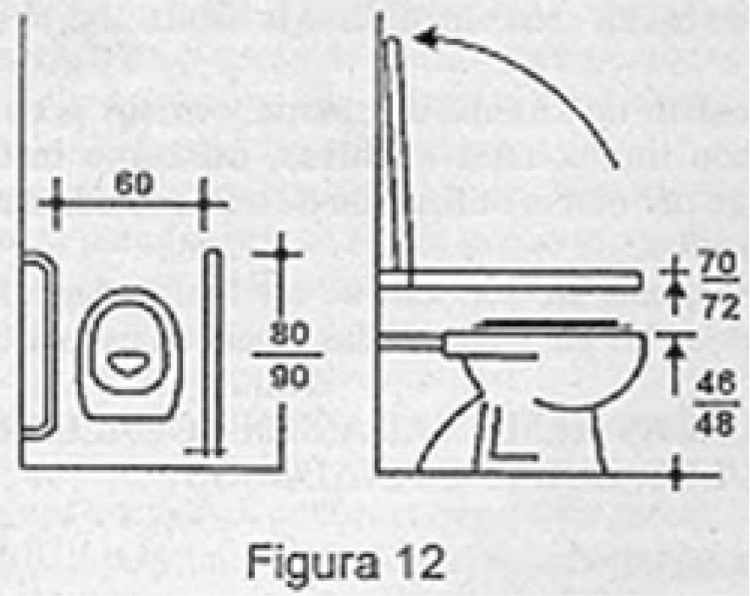


Figura 12

Los espejos serán orientables, disponiendo de un sistema de orientación progresivo, situado al alcance de una silla de ruedas.

2.2.5 Pavimentos.

El pavimento será especialmente antideslizante en toda la superficie de los aseos.

2.2.6 Señalización.

Los aseos se señalizarán mediante una letra en relieve «C» (Caballeros) y «S» (Señoras), con una altura mínima de 10 cm, situada sobre el mecanismo de apertura de la puerta en su parte exterior.

2.3 Vestuarios.

2.3.1 Dotación.

En los lugares de aplicación de esta norma que tengan vestuarios, existirá, como mínimo, una zona reservada y señalizada para su uso por personas en situación de movilidad reducida.

2.3.2 Características (figura 13):

Deberán contar con una cabina probador cerrada, cuya superficie, libre de obstáculos y del área de barrido de la puerta, debe permitir inscribir un círculo de 150 cm de diámetro.

Cuando existan varias zonas reservadas para personas con movilidad reducida, la mitad de ellas podrán ser abiertas al espacio del vestuario.

Deberán contar con un casillero o taquilla de altura no superior a 140 cm, perchas o colgadores a una altura no mayor de 140 cm y banco, existiendo una superficie lateral libre de 80 cm para realizar la transferencia.

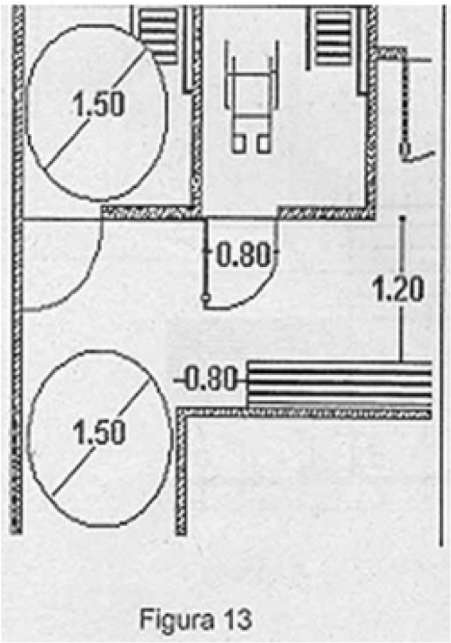


Figura 13

2.3.3 Aparatos sanitarios.

Deberá contar con un aseo accesible.
Deberá contar con una ducha con las siguientes características:

Ubicación. Estará comunicada con el cambiador mediante un itinerario accesible. Superficie interior mínima de 80 cm de anchura y 120 cm de fondo, no existiendo discontinuidad de pavimento entre la ducha y la zona exterior. Asiento abatible de material resistente a la humedad.

2.3.4 Pavimentos.

El pavimento será especialmente antideslizante en toda la superficie de los vestuarios.

2.3.5 Señalización.

Los aseos se señalizarán mediante una letra en relieve «C» (Caballeros) y «S» (Señoras), con una altura mínima de 10 cm, situado sobre el mecanismo de apertura de la puerta en su parte exterior.

2.4 Mobiliario adaptado o accesible.

2.4.1 Definición.

a) Mostrador adaptado o accesible. Los mostradores de atención al público contarán con una zona, con una longitud mínima de 100 cm a una altura máxima de 80 cm. Esta zona contará con una superficie frontal al mismo, libre de obstáculos, que permita inscribir en su interior, un círculo de 150 cm de diámetro y estará comunicado con un itinerario accesible.
b) Cabina de teléfono accesible. Tendrá todos sus elementos situados a una altura máxima de 140 cm respecto del suelo y contará con una superficie frontal al mismo, libre de obstáculos que permita inscribir en su interior un círculo de 150 cm de tamaño.
En caso de tratarse de cabinas adaptadas para personas sordas, la cabina tendrá discriminación de acceso mediante llave.
c) Mesa accesible (figura 14). La altura de tablero interior de una mesa estará comprendida entre 70 y 80 cm.

2.4.2 Dotación.

En todos los edificios de las Administraciones Públicas donde exista atención al público existirán mostradores accesibles.

Existirán al menos un 50 % de cabinas de teléfono accesibles.
En las bibliotecas públicas y restaurantes, todas las mesas serán accesibles.

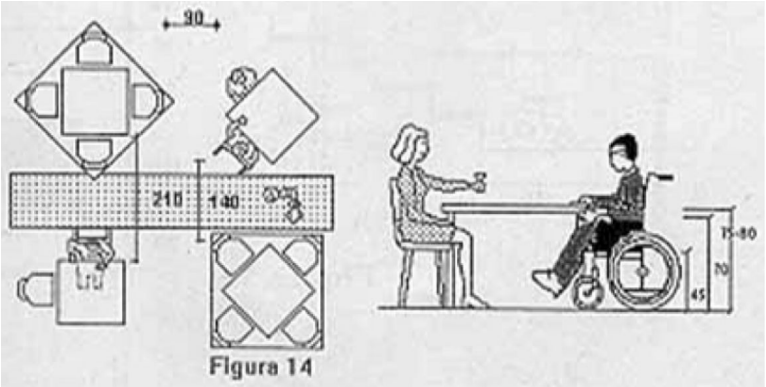


Figura 14

2.5. Hoteles y otros establecimientos residenciales.

2.5.1 Dotación.

En las instalaciones de uso hotelero de capacidad superior a 50 plazas, existirá una plaza o dormitorio adaptado por cada 50 plazas o fracción.
En cualquier caso, los espacios comunes deben ser accesibles.
Los establecimientos residenciales que no deban disponer de plazas adaptadas en función de su capacidad, deberán tener adaptados los espacios generales cumpliendo la totalidad de los parámetros de las presentes normas.

2.5.2 Ubicación.

Las plazas adaptadas estarán comunicadas con el resto de instalaciones accesibles al público mediante itinerarios que cumplan esta norma.

2.5.3 Geometría.

Los dormitorios adaptados deberán contar con los siguientes parámetros:

Puertas de anchura mínima 80 cm, accionadas mediante mecanismos de palanca o presión.
En la superficie del dormitorio debe existir una superficie libre de obstáculos que permita inscribir en su interior un círculo de 150 cm de diámetro.
Los espacios de aproximación lateral a la cama y frontal del armario y del resto del mobiliario, tendrán una anchura mínima de 80 cm. En caso de cama doble, el espacio libre deberá ponerse a cada lado de la cama.
En caso de existir aseo vinculado a la habitación, deberá ser accesible.
Deberá existir un sistema de alarma y avisos por luz para personas con limitaciones auditivas, así como instalación eléctrica que permita la utilización de teléfono adaptado para personas sordas.
Deberá disponer de servicio de telefonía adaptado a las necesidades de las personas sordas y para su uso particular.

2.6 Plazas reservadas en locales de espectáculos, aulas y análogos.

2.6.1 Dotación.

Deberán disponer de una plaza reservada para personas con movilidad reducida en una proporción no inferior al 2 % del aforo hasta 500 plazas, disponiendo a partir de esta cifra, de 1 plaza por cada 1.000 plazas de capacidad.
Se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan.

2.6.2 Geometría (figura 15).

Deberán ser suficientes para una silla de ruedas, contando con un ancho mínimo de 90 cm y un fondo de 140 cm.

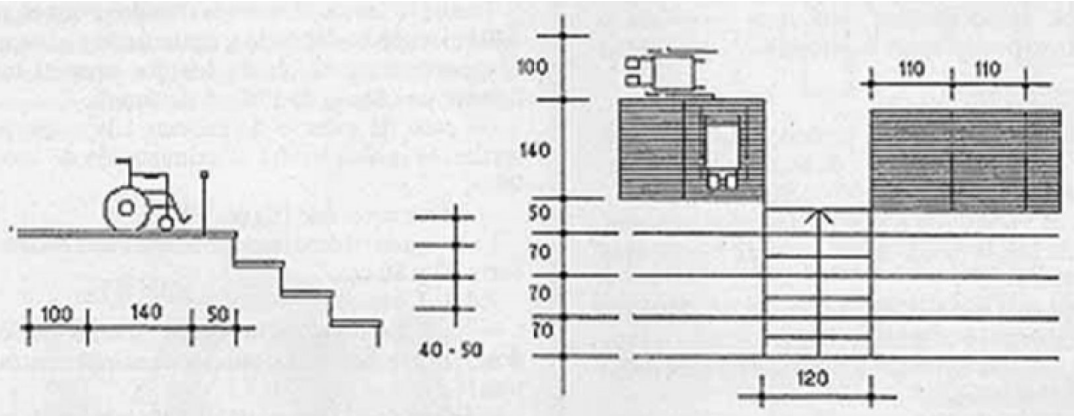


Figura 15

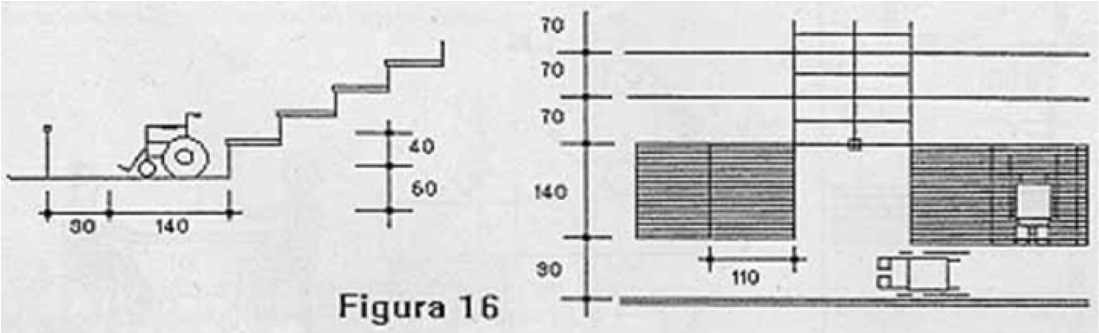


Figura 16

2.6.3 Ubicación.

Se situarán en lugares próximos al escenario, tarima o similar y cerca de los accesos, garantizando siempre condiciones similares al resto de espectadores o alumnos.

En caso de tratarse de plazas para personas sordas que precisen la asistencia de intérprete de lengua de signos, cumplirán las siguientes condiciones: Se reservarán, preferentemente en primera fila, las plazas necesarias para las personas que precisen asistencia de intérprete de lengua de signos. Desde las plazas reservadas no existirán obstáculos que impidan o dificulten la observación del intérprete y del conferenciante.

La posición del intérprete dispondrá de iluminación directa.

La posición del intérprete dispondrá de toma de micrófono para su uso exclusivo, de forma que quede garantizada la intervención de la persona sorda, así como de toma de auriculares para el caso de actos que cuenten con intérpretes de lenguas extranjeras.

2.6.4 Señalización.

Las plazas reservadas para personas en situación de limitación deberán estar convenientemente señalizadas mediante el símbolo de accesibilidad.

3. Edificios de viviendas y viviendas adaptadas.

3.1 Edificios de viviendas. Previsión de instalación de ascensor.

En los edificios de viviendas de nueva construcción, a excepción de viviendas unifamiliares que, no precisando ascensor cuente con una altura superior a planta baja y

primera, se diseñarán y construirán adaptando las medidas preventivas que permitan la posterior instalación de un ascensor.

3.2. Viviendas adaptadas.

3.2.1 Características generales:

Las puertas contarán con una anchura mínima de 80 cm y podrán abrirse o maniobrarse con una sola mano; para ello sus mecanismos serán del tipo palanca o presión.

Los pasillos en línea recta no serán inferiores a 90 cm de anchura, debiéndose ensanchar a 100 cm en los cambios de dirección y frente a las puertas que no sean perpendiculares al sentido de avance (figura 17).

Cuando exista recibidor, podrá inscribirse en él un círculo de 120 cm de diámetro libre de todo obstáculo.

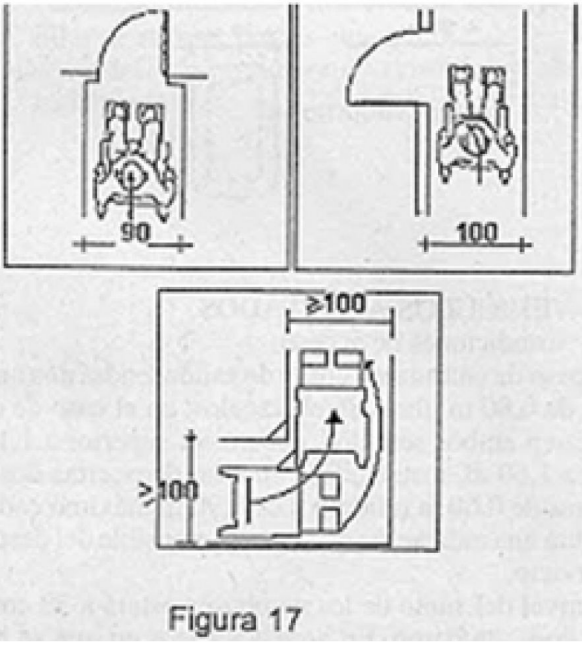


Figura 17

3.2.2 Cocina (figura 18):

La cocina se ajustará a los siguientes parámetros:

Frente a la puerta se dispondrá de un espacio libre donde pueda inscribirse un círculo de 120 cm de diámetro libre de todo obstáculo.

Frente al fregadero se podrá inscribir un círculo de 120 cm de diámetro libre de todo obstáculo.

La distancia libre entre dos elementos del mobiliario no será inferior a 70 cm.

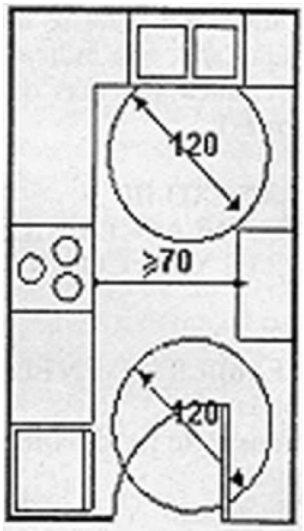


Figura 18

3.2.3 Dormitorios y estancia principal (figura 19):

Cumplirán las siguientes condiciones:

Podrá inscribirse frente a la puerta de acceso y junto a un lado de la cama un círculo de 120 cm de diámetro libre de todo obstáculo.

La distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular, sean elementos constructivos o de mobiliario, será de 70 cm.

Los elementos de mobiliario dispondrán, a lo largo de los frentes que deban ser accesibles, de una franja de espacio libre de una anchura no inferior a 70 cm.

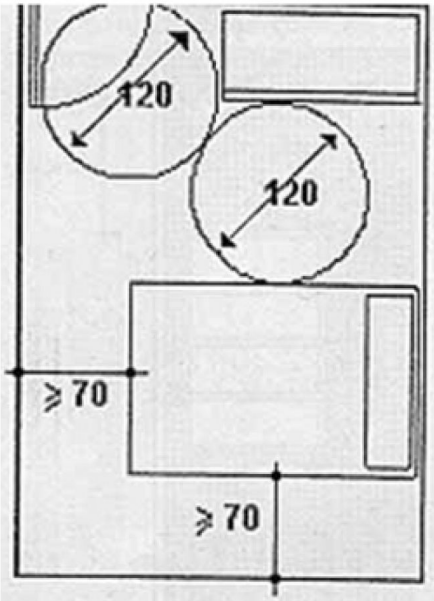


Figura 19

3.2.4 Baños.

Al menos, uno de los baños cumplirá las condiciones de los aseos en edificios públicos definidos en el punto 2.2 de este anexo.

Será posible acceder lateralmente a la bañera o ducha disponiendo de una anchura mínima de 70 cm.

3.2.5 Adaptación para personas sordas o con limitaciones auditivas.

Consistirá en las siguientes características:

Instalación de vídeo portero.

Existencia de señalización óptica de emergencia en todos los rellanos, ascensor, garajes e itinerarios horizontales. Instalación eléctrica adaptada, con indicadores luminosos diferenciados de los diferentes sistemas de aviso acústico (timbres, teléfono y alarmas).

ANEXO III

Condiciones de accesibilidad en el transporte y la comunicación

[. . .]

ANEXO IV

[. . .]

ANEXO V

[. . .]

§ 25

Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 176, de 9 de septiembre de 2014
Última modificación: 20 de diciembre de 2022
Referencia: BOA-d-2014-90375

La Constitución Española, en su artículo 129.2, dispone que los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en las empresas y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas.

Sobre esta base normativa, el reparto de competencias entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Aragón y al objeto de fomentar la creación de sociedades cooperativas en Aragón, se dictó la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón.

Posteriormente, se produjeron importantes novedades legislativas, entre las cuales el Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, constituye la más destacada, por ser la norma institucional básica sobre la que se construye nuestro edificio normativo. El Estatuto de Autonomía, en su artículo 71.31.ª, atribuye a nuestra Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de cooperativas y entidades asimilables, con domicilio en Aragón, que incluye la regulación de su organización, funcionamiento y régimen económico, así como el fomento del movimiento cooperativo y de otras modalidades de economía social.

Junto a la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, han tenido incidencia a lo largo de estos años, en la regulación del régimen jurídico de las sociedades cooperativas, entre otras, la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, o la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea.

Como consecuencia del conjunto de novedades que incorporaron a nuestro ordenamiento jurídico las normas citadas, las entidades asociativas representantes del cooperativismo, aglutinadas en el Consejo Aragonés del Cooperativismo y a través de éste, manifestaron la necesidad de modificar la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, proceso que culminó con la aprobación de la Ley 4/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, cuya aprobación respondió a un triple objetivo: dotar a este tipo de sociedades de mecanismos de actuación más ágiles y modernos que les permitan competir en igualdad de condiciones con el resto de formas societarias; adaptar su régimen contable al nuevo sistema de contabilidad armonizado internacionalmente sobre la base de la normativa de la Unión Europea; e

introducir diversas modificaciones de carácter sectorial en el ámbito de las cooperativas de trabajo asociado, de las cooperativas agrarias y de las cooperativas de viviendas.

La disposición final tercera de la Ley 2/2014, de 23 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, autoriza al Gobierno de Aragón para aprobar un Decreto Legislativo que refunda la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, con los correspondientes preceptos contenidos en la Ley 4/2010, de 22 de junio. La autorización a que se refiere esta disposición comprende, según dice su apartado 2, la facultad de sistematización, regularización, remuneración, aclaración y armonización.

La integración de los textos normativos ha supuesto, en la mayor parte de los casos, una simple labor de adecuación a la Orden de 31 de mayo de 2013, del Consejero de Presidencia y Justicia, por la que se publican las Directrices de Técnica Normativa del Gobierno de Aragón, modificación, adición o supresión de los concretos preceptos legales afectados por la Ley 4/2010, de 22 de junio, si bien se ha hecho uso de las facultades descritas en la mencionada norma, en algunos casos concretos, como por ejemplo los artículos 11.2 a) y el 93.7 d), al objeto de modificar la referencia al Registro Central de Cooperativas del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales por la de Registro de Sociedades Cooperativas estatal, o las cantidades que aparecían expresadas en pesetas en la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, que se han convertido a su equivalente en euros, el artículo 43.1 c) que se adecua a lo dispuesto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, o la nueva redacción de la disposición adicional cuarta dedicada al Consejo Aragonés del Cooperativismo.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Economía y Empleo, visto el informe de la Dirección General de Servicios Jurídicos, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Aragón, y previa deliberación del Gobierno de Aragón, en su reunión de 29 de agosto de 2014,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.*

Se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, cuyo texto se inserta a continuación.

Disposición adicional primera. *Remisiones.*

Todas las referencias que se contengan en disposiciones legales y reglamentarias a la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, modificada por la Ley 4/2010, de 22 de junio, se entenderán hechas al texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

Si las referencias se expresaran con indicación de la numeración de un determinado artículo en la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, se entenderán sustituidas por la numeración que corresponda a dicho artículo o apartado correspondiente en el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

Disposición adicional segunda. *Términos genéricos.*

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

Disposición derogatoria única. *Normas derogadas.*

Queda derogada la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón.

Asimismo, queda derogada la Ley 4/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, con excepción de las disposiciones finales primera, segunda y cuarta, que afectan a normas distintas a la citada Ley 9/1998 y permanecerán vigentes.

Del mismo modo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo preceptuado en el texto refundido que se aprueba.

Disposición final primera. *Normativa aplicable.*

Las cooperativas de Aragón se regirán por el texto refundido aprobado por este Decreto Legislativo, por sus estatutos y, supletoriamente, por la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto Legislativo y el texto refundido que se aprueba, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

Texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón

TÍTULO I

De la sociedad cooperativa en general

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

La presente ley tiene por objeto regular y fomentar las sociedades cooperativas que se constituyan y desarrollen sus actividades dentro del territorio aragonés, sin perjuicio de que, para completar y mejorar sus fines, puedan realizar actividades instrumentales y tener relaciones con terceros fuera de Aragón.

Artículo 2. *Concepto y caracteres.*

1. Las cooperativas son sociedades que asocian a personas para realizar actividades económicas y sociales de interés común y de naturaleza empresarial, según las condiciones establecidas en la presente ley.
2. Las cooperativas deberán ajustar su estructura y funcionamiento a los principios cooperativos y, en especial, los fijados por la Alianza Cooperativa Internacional, que serán aplicados en el marco de la presente ley. Dentro de ésta, actuarán con plena autonomía e independencia respecto de cualesquiera organizaciones y entidades públicas o privadas.
3. Las cooperativas pueden realizar cualquier actividad económica y social.

Artículo 3. *Denominación.*

1. Las cooperativas reguladas en esta ley deberán incluir en su denominación los términos «Sociedad Cooperativa». Opcionalmente, podrán añadir la expresión «Aragonesa» o, en forma abreviada, «S. Coop. Arag.».
2. Ninguna otra entidad podrá utilizar estos términos ni se podrá adoptar una denominación idéntica a la de otra cooperativa preexistente.

Artículo 4. *Domicilio.*

Las cooperativas reguladas por esta ley deberán tener su domicilio social dentro del territorio de Aragón, en el municipio donde realicen preferentemente sus actividades con los socios o centralicen su gestión administrativa y dirección empresarial.

Artículo 5. *Operaciones con terceros.*

Las sociedades cooperativas podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios cuando éstos tengan carácter preparatorio, accesorio, complementario, subordinado o instrumental, en los términos que establezcan sus estatutos y con las condiciones y limitaciones que fija la presente ley o sus normas de desarrollo, siempre que tales actividades o servicios tengan como finalidad el desarrollo del objeto

social y posibiliten el cumplimiento de los fines de la cooperativa. No se considerarán operaciones con terceros las resultantes de los acuerdos intercooperativos regulados en el artículo 91 de esta ley.

Artículo 6. *Secciones.*

1. Los estatutos de la cooperativa podrán establecer y regular la existencia, organización y funcionamiento de secciones que desarrollen actividades económicas o sociales específicas dentro de su objeto social, con autonomía de gestión, sin perjuicio de la responsabilidad general y unitaria de la cooperativa.

2. Deberán llevar un sistema de contabilidad que permita determinar los resultados de las operaciones específicas de cada sección.

3. Del cumplimiento de las obligaciones contraídas en el ejercicio de sus actividades específicas responderán, en primer lugar, las aportaciones efectuadas o comprometidas por los socios integrados en la sección y, subsidiariamente, el patrimonio general de la cooperativa, que podrá repetir contra los socios de la sección para resarcirse de las cantidades desembolsadas por el cumplimiento de estas responsabilidades.

4. Las secciones suministrarán información de la gestión económica de la misma al consejo rector. En todo momento el consejo rector podrá requerir la documentación e información relativa a la evolución de cada una de las secciones.

5. El consejo rector de la cooperativa podrá acordar la suspensión cautelar de los acuerdos de la sección, haciendo constar los motivos por los que considere que son contrarios a la ley, a los estatutos sociales o al interés general de la cooperativa. En tal caso, la sección podrá instar al consejo para que convoque a la asamblea general, en el plazo máximo de treinta días, a fin de que ratifique, modifique o anule definitivamente el acuerdo de la sección.

6. Cualquier clase de cooperativa que no sea de crédito podrá prever en sus estatutos la existencia de una sección de crédito, que deberá aprobarse en asamblea general, sin personalidad jurídica independiente ni patrimonio propio, que actuará como intermediario financiero en las operaciones activas y pasivas de la cooperativa y de sus socios.

7. Al objeto de gestionar eficazmente sus fondos, podrá colocar sus excedentes de tesorería en depósitos de otras entidades financieras, fondos públicos y valores emitidos por empresas públicas, siempre y cuando el depósito realizado reúna garantías suficientes de seguridad y liquidez.

8. El volumen de las operaciones de las secciones de crédito no podrá superar en ningún caso el cincuenta por ciento de los recursos propios de la cooperativa.

9. La sección de crédito deberá llevar una contabilidad separada e independiente, sin perjuicio de la general de la cooperativa.

10. Las cooperativas con sección de crédito someterán anualmente sus estados financieros a auditoría externa y depositarán el informe de auditoría junto con las cuentas anuales aprobadas.

11. Se comunicarán al Registro de Cooperativas, para que éste a su vez dé traslado al departamento competente en materia de entidades de crédito y seguros, los acuerdos de creación y cierre y otras modificaciones que se produzcan en las secciones de crédito, así como la contabilidad e informes de auditoría y cualquier otra información que dicho departamento solicite para el ejercicio de sus competencias.

12. Las cooperativas con sección de crédito no podrán incluir en su denominación las expresiones «cooperativa de crédito», «caja rural» u otras análogas, ni sus abreviaturas, que están reservadas legalmente a estas sociedades.

13. Sin perjuicio de los preceptos de carácter general que sean de aplicación a las secciones de crédito por hallarse contenidos en esta ley o en sus normas supletorias o de desarrollo, en aquello que les sea de aplicación se regirán supletoriamente por la normativa reguladora de las cooperativas de crédito.

CAPÍTULO II

Constitución de la Cooperativa

Artículo 7. *Personalidad jurídica.*

La cooperativa quedará constituida y adquirirá personalidad jurídica desde el momento en que se inscriba en el Registro de Cooperativas la correspondiente escritura pública de constitución.

Artículo 8. *Proceso inicial de constitución.*

1. La cooperativa podrá constituirse celebrando previamente asamblea constituyente o por el trámite abreviado de comparecer los socios promotores ante el notario a otorgar directamente la escritura de constitución.

En el supuesto de celebrarse asamblea constituyente por los socios promotores, se redactará acta de la misma por el secretario de la asamblea, con el visto bueno de su presidente, elegidos ambos al comienzo de la sesión. Recogerá, al menos, los siguientes acuerdos:

a) Aprobación de los estatutos sociales de la cooperativa.

b) Nombramiento, entre los promotores, de las personas que ocuparán los distintos cargos de los órganos sociales de la misma.

c) Designación, entre los promotores, de las personas que otorgarán la escritura de constitución, y entre las cuales estarán los elegidos para los cargos de sus órganos sociales. Su número no será inferior a tres.

2. Al acta, que será firmada por todos los promotores, se acompañará, como anexo, relación de los mismos. En ésta, si los promotores son personas físicas, se expresará nombre y apellidos, edad, número de identificación fiscal o equivalente, en su caso, y domicilio; si son personas jurídicas, denominación o razón social, número de identificación fiscal y domicilio social.

3. Los gastos ocasionados por estas actuaciones, así como los contratos concluidos por los promotores o gestores en nombre de la cooperativa, serán a cargo de ésta. En caso de que no se inscriba en el Registro o no se acepten las cuentas, los socios promotores serán responsables solidariamente de las obligaciones contraídas frente a terceros con los que hubiesen contratado en nombre de la cooperativa.

4. En tanto no se produzca la inscripción registral, la proyectada sociedad deberá añadir a su denominación la expresión «en constitución».

Artículo 9. *Estatutos sociales.*

Los estatutos deberán expresar, como mínimo:

a) Denominación de la cooperativa.

b) Domicilio social.

c) Ámbito territorial.

d) Actividad económica o social que constituye su objeto.

e) Duración.

f) Capital social mínimo y forma de su aportación por los socios.

f bis) Carácter reembolsable o no de las aportaciones en caso de baja y casos y condiciones en los que el consejo rector puede rehusar el reembolso.

g) Aportación obligatoria mínima al capital social, así como la parte de dicha aportación obligatoria que ha de ser desembolsada para adquirir la condición de socio, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 1 del artículo 49.

h) Requisitos para la admisión y baja de los socios y régimen de transmisión de sus aportaciones.

i) Derechos y deberes de los socios en relación con su participación en las actividades de la cooperativa.

j) Responsabilidad de los socios por las deudas sociales.

k) Régimen disciplinario.

l) Composición, convocatoria, funcionamiento y sistemas de elección y remoción de sus órganos sociales.
m) Existencia o no de un interés sobre las aportaciones y límites del mismo.
n) Régimen de reembolso de las aportaciones.
ñ) Criterios para la distribución de excedentes y porcentajes mínimos destinados al fondo de reserva obligatorio y al de educación y promoción.
o) Régimen de las secciones, en su caso.
p) Causas de disolución y normas para su liquidación.
q) Cualquier otra exigencia impuesta legalmente.

Artículo 10. *Calificación previa de los estatutos sociales.*

1. Los promotores o los gestores de la cooperativa podrán solicitar la calificación de sus estatutos antes de ser elevados a escritura pública, mediante instancia dirigida al registro competente, acompañada de una copia de los mismos y acta de la asamblea constituyente en caso de haberse celebrado. En el plazo de dos meses, el registro procederá a su calificación favorable o bien comunicará a los gestores los defectos legales observados para su corrección. No se podrá denegar ni aplazar la inscripción basándose en datos precalificados favorablemente.
2. Transcurrido el plazo señalado sin que se notifique la resolución expresa de calificación, se entenderá que es favorable.

Artículo 11. *Escritura de constitución.*

1. La cooperativa se constituirá mediante escritura pública que será otorgada por todos los socios promotores o, en su caso, por los designados en la asamblea constituyente, y recogerá, como mínimo:

a) Relación de promotores con sus datos personales.
b) Manifestación expresa de la voluntad de constituir una cooperativa de la clase de que se trate.
c) Aportaciones suscritas y desembolsadas por cada socio.
d) Personas que han de ocupar los cargos sociales de la entidad.

2. Contendrá, además, como anexos, los siguientes documentos:

a) Certificación acreditativa de que no existe otra sociedad cooperativa con idéntica denominación, expedida por el Registro de Sociedades Cooperativas estatal.
b) Acta de la asamblea constituyente, en caso de haberse celebrado ésta.
c) Estatutos de la sociedad.
d) Manifestación de los otorgantes de que todos los promotores reúnen los requisitos necesarios para adquirir la condición de socio de la cooperativa.

3. Asimismo, los otorgantes conferirán en la escritura cualquier tipo de apoderamiento necesario tanto para el inicio como para el desarrollo de su actividad, incluso el de subsanación de la misma para el caso de que contenga algún defecto que obste a su inscripción.

Artículo 12. *Inscripción registral.*

1. Los gestores de la cooperativa solicitarán del registro la inscripción de la sociedad mediante la presentación de la escritura pública de constitución o una copia autorizada de la misma y una copia simple.
2. La inscripción se realizará en el plazo de dos meses desde la solicitud, salvo que se observase algún defecto subsanable, que se pondrá en conocimiento de los gestores para su subsanación en el plazo de dos meses, con suspensión del procedimiento. Si los defectos no fueran subsanables o no se procediese por los interesados a la subsanación en el plazo señalado, se dictará resolución denegando la inscripción o teniéndoles por desistidos de su petición.
3. Transcurrido el plazo señalado sin que se notifique la resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud, produciendo sus efectos registrales. En caso de denegación,

el interesado podrá interponer recurso de alzada en el plazo de un mes ante la persona titular del departamento competente en materia de cooperativas, sin perjuicio de ejercer otras acciones que le correspondan de acuerdo con la legislación vigente.

4. Practicada la inscripción, se remitirá al domicilio de la cooperativa la escritura pública de constitución o de la copia autorizada, con diligencia del encargado del registro en que se haga constar tal circunstancia.

CAPÍTULO III

Registro de Cooperativas de Aragón

Artículo 13. *Organización y eficacia del Registro.*

1. El Registro de Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Aragón queda adscrito al departamento competente en esta materia.

2. El Registro asumirá las funciones de calificación, inscripción y certificación, así como la de depósito de las cuentas anuales y de las auditorías, en los términos de esta ley.

3. La eficacia del Registro de Cooperativas viene definida por los principios de publicidad material y formal, legalidad y legitimación.

4. El Registro es público. Los documentos sujetos a inscripción y no inscritos no producirán efectos frente a terceros de buena fe. No cabe ignorancia alegada por el interesado frente a los efectos registrales.

5. Las inscripciones de constitución, fusión, escisión, modificación de estatutos, disolución y liquidación de la cooperativa tendrán carácter constitutivo y serán declarativas en los demás casos.

6. La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según la legislación vigente, pero sus asientos disfrutarán de la presunción de exactitud y veracidad hasta tanto no se inscriba declaración judicial en contra. Esta no perjudicará los derechos de terceros adquiridos de buena fe conforme al contenido del Registro.

7. La certificación es el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro. Cuando sea literal, podrá autorizarse mediante la utilización de cualquier medio mecánico de reproducción.

8. Todos los documentos sujetos a inscripción en el Registro serán sometidos a calificación, a fin de que sólo accedan a él los títulos que reúnan los requisitos legales de carácter imperativo. La calificación se realizará a la vista de los documentos presentados y de los asientos obrantes en el Registro.

9. Si, como resultado de la calificación, se suspendiera o denegara la inscripción solicitada, se extenderá anotación preventiva hasta tanto se corrijan los defectos o, en su caso, se resuelva el recurso. Si no se corrigiesen los defectos en los plazos señalados en esta ley, se cancelará dicha anotación por nota marginal, convirtiéndose en inscripción en caso contrario.

10. El Registro de Cooperativas adoptará los medios de gestión telemática compatibles con su estructura y función que se consideren necesarios y se vayan implantando progresivamente por la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. Igualmente, tanto para el almacenamiento documental como para la elaboración de sus libros y asientos, podrá utilizar los soportes de carácter electrónico que precise.

11. Las cooperativas deberán comunicar anualmente al Registro de Cooperativas la información que en materia estadística sea requerida por la normativa aplicable al efecto, en relación con el número de socios que las integran a fecha de cierre de su ejercicio económico y, en su caso, la categoría o clase a la que pertenecen.

Artículo 13 bis. *Inscripción de actos de sociedades cooperativas en el registro.*

1. Las sociedades cooperativas deberán presentar los títulos que deban acceder al registro, dentro de los dos meses siguientes a la aprobación de los acuerdos que recojan.

2. El registro estudiará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase presentados, en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad y legitimación de quienes los otorguen o suscriban y la validez de su contenido basado en lo que resulte de los documentos presentados y en los correspondientes asientos del Registro, de

conformidad con la legislación vigente. Si se apreciasen defectos subsanables en la solicitud o en la documentación presentada, el procedimiento de inscripción quedará en suspenso y se requerirá a la persona interesada para que proceda a su subsanación en el plazo de tres meses.

3. En el plazo de tres meses, a contar desde la fecha en que la solicitud de inscripción haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación, procederá a la inscripción o denegación del acto registral solicitado, previa resolución emitida por el órgano competente. El vencimiento de dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa legitima al interesado que hubiera deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo en todos los casos.

4. Practicada la inscripción en el Registro de Cooperativas de Aragón, se notificará a la persona interesada la resolución favorable con diligencia del encargado del registro en que se haga constar tal circunstancia.

5. Contra la resolución que ponga fin al procedimiento de inscripción, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante la persona titular del departamento competente en materia de cooperativas.

Artículo 14. *Libros de registro.*

En el Registro de Cooperativas se llevarán los siguientes libros:

– Libro diario de presentación de documentos.
– Libro de inscripción de sociedades cooperativas.
– Libro de inscripción de uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas.

Artículo 15. *Asientos registrales.*

1. En los libros de inscripción se extenderán las siguientes clases de asientos: inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas y notas marginales.

2. La extensión de los asientos se realizará de forma sucinta, remitiéndose al consiguiente archivo, donde constará el documento objeto de la inscripción.

3. La inscripción de los actos constitutivos señalados en el artículo 13.5, así como los actos relativos al otorgamiento, modificación, revocación y sustitución de poderes de gestión y administración, se practicará en virtud de documento público.

4. Las inscripciones de los actos relativos a nombramiento y cese de los miembros de los órganos sociales y cambio del domicilio social dentro o fuera del municipio en el que se desarrolle la actividad cooperativizada, según lo dispuesto en el artículo 4 de esta ley, se podrán practicar también mediante certificación con las firmas del secretario y del presidente del consejo rector, legitimadas notarialmente o autenticadas por funcionario competente.

CAPÍTULO IV

De los socios

Artículo 16. *Personas que pueden ser socios.*

1. Pueden ser socios de las cooperativas de primer grado las personas físicas y las jurídicas, privadas o públicas, siempre que el objeto social de éstas no sea incompatible con el de la cooperativa ni con los principios cooperativos. En las de segundo y ulterior grado, y salvo lo establecido para los socios de trabajo, sólo pueden serlo las cooperativas y otras entidades sociales en los términos previstos en el artículo 90 de esta ley.

2. Nadie podrá pertenecer a una sociedad cooperativa a título de empresario, contratista, capitalista u otro análogo, respecto de la misma o de los socios como tales.

3. Las cooperativas de primer grado, salvo en los casos en que la presente ley establezca lo contrario, habrán de estar integradas por, al menos, tres socios. Las de segundo y ulterior grado tendrán un mínimo de dos socios.

4. Los entes públicos con personalidad jurídica podrán ser socios cuando el objeto de la cooperativa sea prestar servicios o realizar actividades relacionadas con las encomendadas a dichos entes, siempre que tales actividades no supongan ni requieran el ejercicio de autoridad pública.

Artículo 17. *Admisión de socios.*

1. Los estatutos sociales establecerán los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de socio, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.

2. La solicitud de ingreso se formulará por escrito al consejo rector, que resolverá en el plazo de un mes a contar desde su recepción. Transcurrido dicho plazo sin que el consejo resuelva, se entenderá denegada la admisión.

3. La denegación será motivada, no pudiendo ser discriminatoria ni fundamentarse en causas distintas a las señaladas en la ley o en los estatutos.

4. Contra el acuerdo denegatorio cabrá recurso ante el comité de recursos o, en su defecto, ante la asamblea general, en el plazo de un mes a contar desde su notificación. El recurso se resolverá por votación secreta en la primera reunión que se celebre. La resolución será recurrible ante la jurisdicción ordinaria.

5. El acuerdo de admisión podrá ser recurrido, si así lo establecen los estatutos, ante el comité de recursos o, en su defecto, ante la primera asamblea general que se celebre, a instancia del número de socios que fijen los estatutos, que deberán establecer el plazo para recurrir. Este no podrá ser superior a un mes desde el anuncio del acuerdo en el domicilio social.

La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o, si ésta fuese recurrida, hasta que resuelva el comité de recursos o, en su caso, la asamblea general. El comité de recursos deberá resolver en el plazo de un mes y la asamblea general, en la primera reunión que celebre, mediante votación secreta. En ambos supuestos será preceptiva la audiencia previa del interesado.

Artículo 18. *Otras clases de socios.*

1. Las cooperativas de primer grado que no sean de trabajo asociado o de explotación comunitaria de la tierra y las de segundo o ulterior grado, podrán regular en sus estatutos la adquisición de la condición de socio de trabajo de sus trabajadores que lo soliciten, incluso desde el inicio de su relación laboral. Serán de aplicación a estos socios de trabajo las normas establecidas en esta ley para los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo asociado. Los estatutos deberán fijar los criterios para una participación equitativa y ponderada de los socios de trabajo en la cooperativa.

Las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada que corresponda soportar a los socios de trabajo se imputarán al fondo de reserva obligatorio y/o a los socios usuarios, en la cuantía necesaria para garantizar a los socios de trabajo una retribución no inferior al salario mínimo interprofesional o al límite superior que fijen los estatutos sociales.

2. Los estatutos podrán regular la existencia de socios excedentes, que serán aquellos que, habiendo cesado en su actividad cooperativizada y con una antigüedad mínima, sean autorizados a permanecer en la sociedad, con las limitaciones y en las condiciones que en los mismos se establezcan. Podrán ejercer el derecho a voto y el resto de los derechos sociales que se fijen, sin que en ningún caso el número de sus votos sea superior al quince por ciento de los presentes y representados en aquellos órganos sociales de los que formen parte.

3. Los estatutos podrán prever la existencia de socios colaboradores de la cooperativa, personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, que, sin poder realizar plenamente el objeto social cooperativo, puedan colaborar en la consecución del mismo, que desembolsen la aportación fijada por la asamblea general que no podrá ser superior al cuarenta y nueve por ciento de las aportaciones de la totalidad de los socios y, en su caso, fijarán los criterios de ponderada y equitativa participación de los mismos en los derechos y obligaciones socioeconómicas de la cooperativa. No se les podrá exigir nuevas aportaciones al capital social.

Tampoco podrán disponer de un conjunto de votos que, sumados entre sí, representen más del treinta por ciento de la totalidad de los votos de los socios existentes en los órganos sociales de la cooperativa.

Si lo establecen los estatutos, podrán ser miembros del consejo rector, siempre que no superen la tercera parte de éstos.

Los socios colaboradores, en función de su participación en la actividad cooperativizada, tendrán derecho a participar en los resultados de la cooperativa, si así lo prevén expresamente los estatutos o lo acuerda el consejo rector. En todo caso, se informará a la asamblea general del alcance de esta participación en los resultados.

El régimen de responsabilidad de los socios colaboradores es el que se establece en el artículo 47 para los socios.

4. Las cooperativas podrán, si así se prevé en sus estatutos, admitir a socios trabajadores de duración determinada con derechos y obligaciones propios equivalentes a los de duración indefinida, que serán regulados en los estatutos o en el reglamento de régimen interno. El número de socios trabajadores de duración determinada no podrá superar el veinte por ciento de los de carácter indefinido, salvo que el número de horas/año de trabajo realizadas en conjunto por los socios de duración determinada y los trabajadores por cuenta ajena no llegue al cincuenta por ciento del total de horas/año realizadas por los socios trabajadores o de trabajo de carácter indefinido.

Los socios trabajadores o de trabajo de duración determinada que acumulen un período de tres años en esa situación podrán optar a la adquisición de la condición de socio de duración indefinida, antes de llegar a los cinco años, siempre que esté en vigor la relación societaria. Una vez finalizada esta relación, no podrán ejercitar dicha opción. En todo caso, deberán cumplir los demás requisitos estatutariamente establecidos para los socios de duración indefinida.

Artículo 19. *Derechos de los socios.*

Los socios tienen derecho a:

a) Participar en la actividad económica y social de la cooperativa, sin discriminación y de acuerdo con lo establecido en los estatutos.

b) Participar, con voz y voto, en la asamblea general y en los órganos de que formen parte.

c) Elegir y ser elegidos para los cargos de los diferentes órganos de la cooperativa.

d) Exigir información en los términos legal y estatutariamente establecidos.

e) Participar en el retorno de excedentes que se acuerde.

f) Cobrar los intereses que se fijen para las aportaciones sociales.

g) Recibir la liquidación de su aportación en caso de baja o disolución de la sociedad.

h) Cualesquiera otros previstos en la ley o en los estatutos.

Artículo 20. *Obligaciones de los socios.*

Los socios están obligados a:

a) Efectuar el desembolso de las aportaciones comprometidas.

b) Asistir a las reuniones de la asamblea general y demás órganos a que fueran convocados.

c) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno.

d) Participar en las actividades que constituyan el objeto de la cooperativa, en la forma establecida en los estatutos.

e) No dedicarse a actividades que puedan competir con los fines sociales de la cooperativa ni colaborar con quien las realice, salvo que sea expresamente autorizado por el consejo rector.

f) Guardar secreto sobre los asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales.

g) Aceptar los cargos sociales para los que fueran elegidos, salvo causa justificada.

h) Participar en las actividades de formación.

i) Cumplir los demás deberes que resulten de preceptos legales o estatutarios.

Artículo 21. *Derecho de información.*

Los estatutos sociales regularán el derecho de información de los socios, tanto individual como colectivamente, con sujeción a las siguientes reglas:

a) Los socios recibirán, simultáneamente a su ingreso en la cooperativa, un ejemplar de los estatutos sociales, así como, si existiese, del reglamento de régimen interno y de las modificaciones que se vayan introduciendo en los mismos.

b) Los socios podrán examinar, en el domicilio social, durante los quince días anteriores a la celebración de la asamblea general, los documentos contables a que se refiere el artículo 56.2 y el informe sobre ellos emitido por los interventores. Dentro de este plazo podrán formular, por escrito, las preguntas que estimen oportunas, que deberán ser contestadas en la asamblea general, sin perjuicio de las interpelaciones verbales que puedan producirse en el transcurso de la misma.

c) Todo socio podrá solicitar del consejo rector, por escrito, las aclaraciones o informes que considere necesarios sobre cualquier aspecto del funcionamiento y resultados de la cooperativa, que deberán ser contestados en la primera asamblea general que se celebre, pasados ocho días desde la solicitud. El consejo rector no podrá negar dicha información, salvo que alegase motivadamente perjuicio para los intereses sociales. La negativa será recurrible ante dicha asamblea general, y su decisión podrá ser impugnada por el interesado en la forma establecida para los demás acuerdos sociales.

d) En todo caso, el consejo rector deberá informar a los socios u órganos que los representen, al menos, cada seis meses, y por el cauce que estime conveniente, de las principales variaciones socioeconómicas de la cooperativa. Los estatutos podrán regular la forma y el contenido de esta información.

e) Todo socio tiene libre acceso a los libros de registro de socios de la cooperativa, así como al libro de actas de la asamblea general, y, si lo solicita, el consejo rector deberá proporcionarle copia certificada de los acuerdos adoptados en las asambleas generales.

Asimismo, el consejo rector deberá proporcionar al socio que lo solicite copia certificada de los acuerdos del consejo que afecten al socio, individual o particularmente.

f) Todo socio tiene derecho, si lo solicita del consejo rector, a que se le muestre y aclare el estado de su situación económica en relación con la cooperativa.

Artículo 22. *Baja del socio.*

Los estatutos regularán el procedimiento de baja de los socios, así como su responsabilidad por los compromisos asumidos con la cooperativa con anterioridad a la baja, con sujeción a las siguientes reglas:

a) En cualquier momento, el socio podrá causar baja voluntaria en la cooperativa observando el plazo de preaviso establecido en los estatutos, que no tendrá una duración superior a tres meses. Si se ha fijado un plazo mínimo de permanencia, no podrá ser superior a cinco años, con las excepciones previstas en esta ley, pudiendo determinarse, en su caso, la imposibilidad de causar baja antes de finalizar el ejercicio económico. El plazo de preaviso habrá de observarse incluso una vez transcurrido el plazo mínimo de permanencia.

En el caso de que la asamblea general haya adoptado acuerdos que impliquen inversiones, planes de financiación o cualquier otro tipo de decisiones que exijan aportaciones extraordinarias, y éstos sean objeto de recurso, el socio que no haya recurrido deberá permanecer durante el plazo establecido y participar de la manera y con los requisitos exigidos por dicho acuerdo. En caso de incumplimiento, responderá frente a la cooperativa y frente a terceros por la responsabilidad contraída.

b) El incumplimiento del preaviso o de los plazos de permanencia fijados en los estatutos determinará la baja como no justificada a todos los efectos, salvo que el consejo rector, atendiendo las circunstancias del caso, acordara lo contrario. En todo caso, el consejo podrá exigir el cumplimiento de dichos requisitos o bien una compensación por los daños y perjuicios que su infracción haya ocasionado.

c) Cuando se produzca la prórroga de la actividad de la cooperativa, su fusión o escisión, el cambio de clase o la alteración sustancial del objeto social de aquélla, o la exigencia de nuevas y obligatorias aportaciones al capital gravemente onerosas, se considerará justificada la baja del socio que haya votado en contra del acuerdo correspondiente o que, no habiendo asistido a la asamblea general en la que se adoptó dicho acuerdo, exprese su disconformidad con el mismo en el plazo de un mes desde la celebración de aquélla. En el caso de transformación, se estará a lo previsto en el artículo 66 de esta ley.

d) Causarán baja obligatoria los socios que pierdan los requisitos exigidos para serlo de acuerdo con la ley y los estatutos. El acuerdo será adoptado por el consejo rector, previa audiencia del interesado, y podrá ser recurrido en los términos previstos en el artículo 23.2.

e) Los estatutos regularán asimismo los casos en que la baja, voluntaria u obligatoria, se considere justificada, considerándose como no justificada en caso contrario.

f) El contenido de este artículo se entenderá sin perjuicio de lo establecido por la normativa vigente que sea aplicable a la cooperativa por razón de la actividad.

Artículo 23. *Expulsión del socio.*

1. La expulsión de un socio únicamente podrá ser acordada por el consejo rector por la comisión de alguna falta muy grave prevista en los estatutos, previo expediente instruido al efecto con audiencia del interesado, que habrá de resolverse en el plazo máximo de dos meses desde su iniciación.

2. Contra el acuerdo de expulsión, el socio podrá recurrir en el plazo de un mes desde su notificación, ante el comité de recursos, que resolverá en el plazo de un mes, o, en su defecto, ante la primera asamblea general que se celebre, que resolverá mediante votación secreta.

Transcurrido el plazo para recurrir o ratificada la expulsión, el acuerdo será ejecutivo desde que sea comunicado al socio en la asamblea o notificado de forma fehaciente, y podrá ser impugnado por éste en el plazo de un mes ante la jurisdicción ordinaria, según lo establecido por esta ley para la impugnación de los acuerdos sociales.

3. El acuerdo de expulsión de los socios trabajadores y de los socios de trabajo se sustanciará de acuerdo con lo establecido en los apartados 9 y 10 del artículo 72 de esta ley.

4. La responsabilidad del socio en el supuesto de expulsión será la establecida en el artículo precedente.

Artículo 24. *Normas de disciplina social.*

1. Los estatutos establecerán las normas de disciplina social. Los socios sólo podrán ser sancionados por las faltas previamente tipificadas en los estatutos. Las sanciones que pueden ser impuestas a los socios por cada clase de falta serán fijadas en los estatutos y pueden ser de amonestación, económicas, de suspensión de derechos sociales o de expulsión.

2. Las infracciones leves prescriben al mes; las graves, a los dos meses; y las muy graves, a los tres meses.

El plazo de prescripción empieza a contar el día en que el consejo rector tenga conocimiento de la comisión de la infracción por constancia en acta y, en cualquier caso, doce meses después de haber sido cometida. El plazo se interrumpe al incoarse el procedimiento sancionador y corre de nuevo si en el plazo de cuatro meses no se dicta ni se notifica la resolución.

3. Los estatutos fijarán los procedimientos sancionadores y los recursos que correspondan, respetando en cualquier caso las siguientes normas:

a) La facultad sancionadora es competencia indelegable del consejo rector o de los rectores.

b) Es obligatoria la audiencia previa del interesado.

c) Las sanciones por faltas graves o muy graves son recurribles ante el comité de recursos o, si no lo hubiere, ante la asamblea general en el plazo de treinta días desde la notificación de la sanción.

d) El acuerdo de sanción puede ser impugnado ante la asamblea general. En su caso, la ratificación de la sanción puede ser impugnada en el plazo de un mes desde la notificación por el trámite procesal de impugnación establecido en el artículo 36.

4. El alcance de la suspensión de los derechos del socio vendrá determinado necesariamente por los estatutos sociales.

CAPÍTULO V

De los órganos de la cooperativa

Artículo 25. *Órganos sociales.*

1. Serán órganos necesarios de la sociedad cooperativa los siguientes:

a) La asamblea general.
b) El consejo rector o, en su caso, el rector o rectores.
c) Los interventores.

2. Su convocatoria, composición, competencias y funcionamiento se regularán en los estatutos, con sujeción a las prescripciones de esta ley.

Sección 1.ª La asamblea general

Artículo 26. *Concepto.*

La asamblea general, constituida por los socios debidamente reunidos, es el órgano supremo deliberante y de expresión de la voluntad social. Sus acuerdos, siempre que se hayan adoptado con arreglo a lo establecido en las leyes y en los estatutos, serán obligatorios para la totalidad de los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en ella.

Artículo 27. *Competencias.*

1. La asamblea general puede debatir sobre cualquier asunto de interés de la cooperativa, pero sólo podrá decidir sobre cualquier materia incluida en el orden del día que no sea de competencia exclusiva de otro órgano social. En todo caso, su acuerdo será necesario en las siguientes ocasiones:

a) Nombramiento y revocación de los miembros del consejo rector, de los interventores y de los liquidadores.
b) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales, distribución de excedentes e imputación de pérdidas.
c) Establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias y actualización de su valor.
d) Emisión de obligaciones y otras formas de financiación.
e) Modificación de los estatutos sociales.
e bis) Creación de secciones de crédito.
f) Fusión, escisión, transformación y disolución de la sociedad.
g) Transmisión, por cualquier título, de la cooperativa o parte de sus bienes que, por su importancia para los fines sociales, pueda modificar sustancialmente la estructura económica, organizativa o funcional de la misma.
h) Constitución de cooperativas de segundo o ulterior grado, consorcios y entidades similares, así como la adhesión y separación de las mismas.
i) Ejercicio de la acción de responsabilidad, en la forma legalmente establecida, contra los miembros del consejo rector, los interventores, liquidadores y otros órganos con funciones delegadas que pudieran existir.
j) Aprobación o modificación del reglamento interno de la cooperativa, en su caso.
k) Cualquier otra que con tal carácter esté prevista legal o estatutariamente.

2. Las competencias que correspondan en exclusiva a la asamblea general son indelegables, salvo las recogidas en los apartados g) y h) del número anterior, que podrán ser delegadas por la propia asamblea, estableciendo las bases y límites de la delegación así como la obligación del consejo rector de informar de su resultado en la siguiente asamblea que se celebre.

Artículo 28. *Clases de asambleas generales.*

1. Las asambleas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

2. La asamblea ordinaria se reunirá una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico, para examinar la gestión social, aprobar, si procede, las cuentas anuales y decidir sobre la distribución de excedentes o imputación de pérdidas, en su caso, así como sobre cualquier otro asunto incluido en el orden del día.

3. Todas las demás asambleas generales se considerarán extraordinarias.

Artículo 29. *Convocatoria.*

1. La asamblea general ordinaria será convocada por el consejo rector en el plazo establecido en el artículo anterior. Transcurrido dicho plazo sin haberse efectuado, un veinte por ciento de los socios de la cooperativa deberán instarla del consejo rector en forma fehaciente, expresando en la solicitud los asuntos a tratar. Si el requerimiento no fuese atendido en el plazo de treinta días, cualquiera de los socios de la cooperativa que haya instado al consejo rector podrá solicitar la convocatoria ante el Juez competente del domicilio social. Si se estimase la demanda, el juez ordenará la convocatoria y designará a los socios o personas ajenas a la cooperativa que habrán de presidir la asamblea general y ejercer de secretario.

2. La asamblea general ordinaria convocada fuera de plazo será válida, pero el consejo rector deberá justificar las razones que motivaron el retraso ante la asamblea general y, si no fueran aceptadas por la misma, el consejo rector responderá, en su caso, de los perjuicios que de ello se deriven para la entidad y para los socios.

3. La asamblea extraordinaria podrá ser convocada por el consejo rector cuando lo estime conveniente para los intereses de la cooperativa, a petición del veinte por ciento de los socios o a solicitud de los interventores. En el orden del día se incluirán, al menos, los asuntos solicitados. En caso de no ser atendida la petición, se seguirá el procedimiento expuesto para la asamblea ordinaria.

Artículo 30. *Forma de la convocatoria.*

1. La convocatoria de la asamblea general deberá efectuarse mediante anuncio en el domicilio social y con la publicidad prevista en los estatutos, de manera que todos los socios tengan noticia de la convocatoria con una antelación mínima de diez días naturales, y máxima de treinta, a la fecha prevista para su celebración. Los estatutos sociales podrán prever que la convocatoria se realice por medios electrónicos, informáticos y telemáticos.

2. La convocatoria habrá de expresar con claridad los asuntos a tratar en el orden del día, el lugar, el día y la hora de la reunión en primera y segunda convocatorias. Entre ambas deberá transcurrir, como mínimo, media hora.

3. El orden del día será fijado por el consejo rector. Cualquier petición hecha por el veinte por ciento de los socios durante los tres días siguientes a la publicación de la convocatoria deberá ser incluida en el orden del día.

4. No obstante lo anterior, la asamblea general se entenderá válidamente constituida, con carácter de universal, siempre que estén presentes la totalidad de los socios y acepten, unánimemente, su celebración y los asuntos a tratar, firmando todos ellos el acta. En ningún caso podrá nombrarse representante del socio para una asamblea general universal concreta, sin perjuicio de los poderes de representación que, con carácter general, aquél otorgue o tenga otorgados.

Artículo 31. *Funcionamiento.*

1. La asamblea general habrá de celebrarse en la localidad del domicilio social de la cooperativa o en cualquier otra señalada por los estatutos sociales o la asamblea general anterior, salvo en el caso de la asamblea general constituyente.

2. Quedará válidamente constituida en primera convocatoria si están presentes o representados más de la mitad de los socios, y en segunda convocatoria, cuando estén presentes o representados, al menos, un diez por ciento de los votos o cincuenta votos sociales, salvo que los estatutos establezcan expresamente su validez cualquiera que sea el número de socios asistentes.

3. Presidirá la asamblea el presidente del consejo rector; en su defecto, quien ejerza sus funciones de acuerdo con los estatutos o el socio que la propia asamblea elija. Actuará de

secretario el que lo sea del consejo rector o, en su defecto, su sustituto o el elegido por la asamblea. Cuando en el orden del día exista algún asunto que se refiera personalmente al presidente o al secretario, serán sustituidos por quien elija la asamblea.

4. El secretario levantará acta del desarrollo de la asamblea, que podrá aprobarse a la finalización de la misma o dentro de los quince días siguientes, por el presidente y, al menos, dos socios nombrados por la asamblea, quienes la firmarán junto con el secretario. Contendrá, al menos, de modo sucinto, los asuntos debatidos, el texto de los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. El acta, una vez aprobada, se inscribirá en el libro de actas. Cualquier socio podrá solicitar certificación de la misma, que será expedida por el secretario, con el visto bueno del presidente.

Artículo 32. *Derecho de voto.*

1. En las cooperativas de primer grado, cada socio tendrá derecho a un voto, salvo lo dispuesto en esta ley para las cooperativas agrarias y de servicios. No obstante, los estatutos podrán prever que el derecho de voto de los socios que sean cooperativas, sociedades controladas por éstas o entidades públicas sea proporcional a la actividad cooperativizada con la sociedad y a las prestaciones complementarias a esta actividad, sin que la diferencia pueda ser superior de uno a tres.

2. En las de segundo o ulterior grado, los estatutos podrán establecer el sistema de voto múltiple, proporcional al número de socios de cada cooperativa o en función de la participación de la cooperativa de primer grado en las actividades de la de grado superior, estableciendo las reglas para medir esta participación.

3. El número total de votos de los socios de trabajo, excedentes y colaboradores no podrá alcanzar, en ningún caso, la mitad de los votos totales de la asamblea.

Artículo 33. *Voto por representación.*

1. Todo socio podrá hacerse representar en asamblea por otro socio, que no podrá ostentar más de dos representaciones. Esta representación deberá hacerse por escrito y para cada asamblea. Los estatutos de cada cooperativa determinarán a quiénes corresponde decidir sobre la idoneidad del escrito que acredite la representación.

2. Los estatutos, en las cooperativas de consumidores y usuarios, en las de viviendas y en las agrarias, podrán prever que el socio pueda ser representado por sus ascendientes o descendientes directos, su cónyuge o personas con las que conviva habitualmente, siempre que tengan capacidad legal para representarle.

Artículo 34. *Acuerdos.*

1. Los acuerdos de la asamblea general se adoptarán por mayoría simple de los votos válidamente emitidos, salvo que la ley o los estatutos establezcan una mayoría reforzada.

2. Los acuerdos sobre fusión, escisión, disolución por la causa prevista en el artículo 67.1.c) de esta ley, emisión de obligaciones, transmisión por cualquier título, creación de secciones de crédito y, en general, cualesquiera que impliquen modificación de los estatutos sociales requerirán el voto favorable de las dos terceras partes de los votos válidamente emitidos. El acuerdo relativo a la transformación de la sociedad cooperativa en otro tipo de entidad requerirá la mayoría de dos tercios del total de sus socios de pleno derecho.

3. Para el resto de los acuerdos, los estatutos sociales no podrán establecer una mayoría superior a los dos tercios de los votos presentes y representados o, en su caso, superior a más de la mitad de los votos sociales, salvo las excepciones previstas en esta ley.

4. Sólo se podrán tomar acuerdos sobre asuntos que consten en el orden del día, salvo en los casos de asamblea universal, convocatoria de nueva asamblea o prórroga de la que se está celebrando, realización de censura de cuentas por terceros independientes o el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del consejo rector.

5. Las votaciones serán secretas, cuando tengan por finalidad la elección o revocación de los miembros de los órganos sociales o el acuerdo para ejercitar la acción de responsabilidad contra los miembros de los órganos sociales, así como para transigir o renunciar al ejercicio de la acción. Se adoptará, también mediante votación secreta, el

acuerdo sobre cualquier punto del orden del día, cuando así lo solicite un veinte por ciento de los votos presentes y representados.

Artículo 35. *Asambleas generales mediante delegados.*

1. Los estatutos podrán establecer que la asamblea general se constituya como asamblea de delegados, elegidos en juntas preparatorias, en los casos en que la cooperativa tenga más de quinientos socios o concurran circunstancias que dificulten de forma notoria y permanente la presencia de todos los socios en la asamblea general.
2. En este supuesto, regularán la constitución, convocatoria y funcionamiento de las juntas preparatorias, así como el tipo de mandato que se otorgue a los delegados. En lo no previsto por los estatutos, se observarán, en cuanto sean aplicables, las normas establecidas para la asamblea general.
3. En las juntas preparatorias deberá tratarse el orden del día establecido para la asamblea general.

Artículo 36. *Impugnación de acuerdos sociales.*

1. Los acuerdos sociales contrarios a la ley, a los estatutos o que lesionen los intereses de la sociedad en beneficio de uno o varios socios o de terceros, podrán ser impugnados según el procedimiento previsto para las sociedades anónimas. Los acuerdos contrarios a la ley serán nulos; los demás serán anulables.
2. Están legitimados para impugnar los acuerdos anulables los socios cuya disidencia conste en acta, los ausentes y los que hubiesen sido privados ilegítimamente de emitir su voto. Los acuerdos nulos podrán ser impugnados por cualquier socio.
3. La acción de impugnación caducará en el plazo de cuarenta días desde la fecha del acuerdo, si se trata de acuerdos anulables, y de un año, si se trata de acuerdos nulos.

Sección 2.ª Consejo rector

Artículo 37. *Concepto y competencias.*

El consejo rector es el órgano de representación, gobierno y gestión de la sociedad cooperativa, con sujeción a la política fijada por la asamblea general. Los estatutos podrán determinar las competencias que con carácter exclusivo, correspondan al consejo rector.

Artículo 38. *Composición.*

1. Los estatutos establecerán la composición del consejo rector, cuyo número de miembros no podrá ser inferior a tres. Si se estableciese la existencia de suplentes, se determinará su número y el sistema de sustitución.
2. El consejo rector será elegido en votación secreta por la asamblea general de la forma que estatutariamente se determine. En todo caso, y siempre que los estatutos lo permitan, una cuarta parte de sus miembros podrán ser elegidos entre personas no socios. Cuando se eligiese a una persona jurídica, ésta habrá de designar a la persona física que la represente en el consejo rector durante su período de mandato, salvo que se comunique fehacientemente a éste su revocación expresa. El nuevo representante y su aceptación del cargo se inscribirán en el Registro de Cooperativas, en el plazo de un mes.
3. La asamblea general elegirá de entre sus miembros al presidente, vicepresidente, secretario y otros cargos, salvo que los estatutos atribuyan esta facultad al consejo rector.
4. La duración del mandato no será inferior a dos años ni superior a seis, pudiendo ser reelegidos indefinidamente salvo que los estatutos establezcan un límite. Podrá ser renovado parcialmente o en su totalidad, según se establezca en los mismos.
5. Los estatutos podrán regular la participación de los socios de trabajo y de los trabajadores no socios en el consejo rector.
6. La asamblea general podrá destituir a cualquier miembro del consejo rector con el procedimiento que establezcan los estatutos, incluso aunque no conste como punto del orden del día, si bien en este caso será necesaria mayoría absoluta del total de votos existentes en la cooperativa. En la misma sesión se procederá a la elección de nuevos consejeros, con carácter interino, aunque no figure en el orden del día. En el plazo que fijen

los estatutos, que no será superior a un mes, se convocará nueva asamblea general al objeto de cubrir las vacantes producidas.

7. La renuncia de los consejeros podrá ser aceptada por el consejo rector. Las vacantes que se produzcan en el consejo rector se cubrirán en la primera asamblea general que se celebre, salvo que existan miembros suplentes, los cuales pasarán a ostentar el cargo como titulares, durante el tiempo que le reste al sustituido, excepto en los casos de presidente y vicepresidente, que serán elegidos directamente por la asamblea, salvo que los estatutos atribuyan esta facultad al consejo rector.

8. Los miembros cesantes continuarán ostentando sus cargos hasta el momento en que se produzca su sustitución, incluso en el caso de conclusión del período para el que hubieren sido elegidos. Su sustitución no surtirá efecto frente a terceros hasta la inscripción de los nuevos miembros titulares en el Registro de Cooperativas.

9. En las cooperativas de primer grado de menos de diez socios los estatutos podrán prever la existencia de uno o dos rectores, que actuarán solidaria o mancomunadamente. Estos deberán tener la condición de socios y ejercerán las funciones del consejo rector. En las de menos de cinco socios, todos ellos podrán formar parte del consejo rector, constituyéndose simultáneamente en asamblea general. En ambos supuestos, se deberá regular también la composición del consejo rector para el caso de que la cooperativa superase los citados límites.

Las menciones de esta ley al consejo rector se entenderán referidas, en su caso, a los órganos regulados en este apartado.

Artículo 39. *Funcionamiento.*

1. Los estatutos de la sociedad regularán el funcionamiento interno del consejo rector, así como la periodicidad con la que deba reunirse. Su convocatoria la efectuará el presidente a iniciativa propia o de, al menos, la mayoría de los miembros del consejo, pudiendo ser convocado por los que hayan hecho la petición si la solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días.

Quedará válidamente constituido con la asistencia de la mayoría de sus miembros. La asistencia es de carácter personal, sin que quepa la representación de los ausentes.

Cada consejero tendrá un voto. Los acuerdos se tomarán por mayoría de los asistentes, dirimiendo el empate el voto del presidente. Los estatutos podrán determinar supuestos en los que deba exigirse una mayoría cualificada para la adopción de acuerdos.

2. Los estatutos o, en su defecto, la asamblea general podrán asignar remuneraciones a los miembros del consejo rector o rectores que realicen tareas de gestión directa, que no podrán fijarse en función de los resultados económicos del ejercicio. En cualquier caso, serán compensados por los gastos que les origine su función.

Artículo 40. *Delegación de facultades.*

1. El consejo rector podrá delegar sus facultades, de forma permanente o por un período determinado, en uno de sus miembros como consejero delegado o en una comisión ejecutiva, mediante el voto favorable de los dos tercios de sus componentes. Asimismo, podrá otorgar poderes a cualquier persona sobre facultades que no sean de competencia indelegable del consejo rector, y se recogerán en la correspondiente escritura de poder. Los acuerdos de delegación y, en su caso, de revocación de la misma se inscribirán en el Registro de Cooperativas.

2. Las facultades delegadas sólo podrán abarcar el tráfico empresarial ordinario de la cooperativa. En todo caso, el consejo rector conservará como indelegables las facultades de:

a) Fijar las directrices generales de la cooperativa, con sujeción a la política establecida por la asamblea general.

b) Controlar en todo momento las facultades delegadas.

c) Presentar a la asamblea general la memoria de su gestión, la rendición de cuentas y la propuesta de distribución de excedentes o imputación de pérdidas.

d) Prestar avales o fianzas en favor de terceras personas, salvo en el caso de las cooperativas de crédito.

e) Otorgar poderes generales.

f) La admisión, baja y expulsión de un socio.
g) Adquirir por la cooperativa participaciones en cartera.

3. La delegación permanente de alguna facultad del consejo rector en un consejero delegado y la designación de los miembros del consejo que hayan de ocupar tales cargos, así como su revocación, requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del consejo rector y no producirán efectos hasta su inscripción en el Registro de Cooperativas.

Artículo 41. *Dirección o gerencia.*

1. Los estatutos podrán prever la existencia de una dirección o gerencia, unipersonal o colegiada, cuya competencia se extenderá a los asuntos concernientes al giro o tráfico normal de la cooperativa.
2. El nombramiento, el cese y la motivación de éste, si se produjera con anterioridad a la expiración del plazo pactado, serán competencia del consejo rector y se comunicarán a la primera asamblea general que se reúna con posterioridad.
3. El o los componentes de la dirección o gerencia tendrán los derechos y obligaciones establecidos en su contrato. Cada trimestre, al menos, deberá presentar al consejo rector un informe claro y suficiente de la situación económica y social de la cooperativa. Dentro del plazo de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio social, presentará la memoria explicativa de la gestión de la empresa, el balance y la cuenta de resultados.
4. Los miembros de la dirección o gerencia deberán asistir a las reuniones del consejo rector, con voz pero sin voto, cuando se les requiera para informar sobre cualquier asunto de su gestión.

Artículo 42. *Responsabilidad del consejo rector.*

1. Los miembros del consejo rector han de ejercer sus cargos con la diligencia y buena fe que corresponde a un representante leal y ordenado gestor. Responderán de los daños y perjuicios causados a la sociedad por su actuación maliciosa, abuso de facultades o negligencia grave. Quedarán exentos de responsabilidad los miembros que hubieran hecho constar en acta su voto en contra de las actuaciones causantes del perjuicio y los no asistentes a la sesión en que se acordó. En este caso, será necesario que hubieran hecho constar su oposición por cualquier modo fehaciente en el plazo máximo de treinta días desde la sesión en que se adoptó el acuerdo.
2. Adoptado por la asamblea general el acuerdo de ejercer la acción de responsabilidad, ésta deberá ejercitarse en el plazo de tres meses. De no ejecutarse, quedarán legitimados para ello el veinte por ciento de los socios.
La acción de responsabilidad contra los miembros del consejo rector prescribirá a los tres años de producirse los actos que hayan originado dicha responsabilidad, a no ser que se desconozcan o se hayan ocultado, en cuyo caso prescribirán a los seis años desde su comisión.
3. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del derecho a ejercitar la acción que asiste a cualquier socio o tercero que sufra los perjuicios derivados de la actuación del consejo y de la acción que tienen todos los socios para impugnar los actos emanados de los órganos de la cooperativa contrarios a la ley o a los estatutos.
4. A los efectos de este artículo, cuando el consejero lo sea en representación de una persona jurídica, ambos responderán solidariamente, sin perjuicio de las acciones que en su caso puedan ejercitarse entre representante y representado.

Artículo 43. *Incapacidades e incompatibilidades.*

1. No pueden ser miembros del consejo rector ni directores o gerentes:

a) Los menores.
b) Los incapacitados.
c) Las personas que sean inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, los condenados a penas que conlleven la inhabilitación para el ejercicio de cargos públicos,

quienes hubiesen sido condenados por grave incumplimiento de leyes o disposiciones sociales y quienes, por razón de su cargo, no puedan ejercer el comercio.

2. Serán incompatibles con el cargo de consejero o director:

a) Los funcionarios al servicio de la administración pública que tengan a su cargo funciones directamente relacionadas con las actividades propias de la cooperativa, salvo que lo sean en representación del ente público en el que prestan servicios.
b) Los que realicen actividades en competencia con la cooperativa, salvo que la asamblea les autorice expresamente.
c) Los cargos de miembro del consejo rector y de la dirección, entre sí.

3. Cuando la cooperativa deba obligarse con cualquier miembro del consejo o de la dirección, o con parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad, será necesaria la autorización de la asamblea general, siendo el contrato anulable en caso contrario. Los miembros en quienes concurran estas circunstancias no podrán tomar parte en la correspondiente votación.

Sección 3.ª De los interventores

Artículo 44. *Nombramiento y funciones.*

1. La asamblea general nombrará de entre sus socios, en votación secreta, al interventor o a los interventores y a sus suplentes, en número impar. No será obligatoria la designación de interventores en las cooperativas de trabajo asociado con un número de socios igual o menor a cinco.
2. Los estatutos determinarán el número y la duración de su mandato, que no será inferior a dos años ni superior a seis.
3. El ejercicio del cargo de interventor es incompatible con el de miembro del consejo rector y, en su caso, con el de director. Le serán aplicables las incompatibilidades y responsabilidades previstas para el consejo rector y director.
4. Los interventores presentarán a la asamblea general un informe escrito sobre la memoria explicativa de la gestión de la empresa, balance y cuenta de resultados y demás documentos contables que preceptivamente deban ser sometidos a la asamblea general para su aprobación. Los interventores dispondrán del plazo de un mes, desde que el consejo rector les haya entregado la documentación, para la elaboración del informe. Si hubiese discrepancia entre ellos, podrán emitir informe por separado.
5. Los interventores tienen derecho a comprobar en cualquier momento la documentación de la cooperativa y realizar cuantas investigaciones crean oportunas para aclarar las anomalías que sean sometidas a su examen.
6. El informe favorable emitido por los interventores no exime a los miembros del consejo rector de la responsabilidad en que pudieran incurrir con motivo de su gestión.
7. La existencia de interventores no impide que los estatutos puedan establecer el sometimiento de las cuentas del ejercicio económico a verificación por auditores o por personas expertas ajenas a la cooperativa que pertenezcan a alguna de las uniones o federaciones a las que se halle asociada, en cuyo caso no será preceptivo el informe de los interventores.

Sección 4.ª Otros órganos sociales

Artículo 45. *Comité de recursos.*

Los estatutos podrán prever y regular la existencia y organización de un comité de recursos, que será el encargado de resolver los que se interpongan contra las sanciones impuestas a los socios de la cooperativa, así como aquellas otras funciones que estatutariamente se determinen.

Artículo 46. *Consejo social.*

En las cooperativas de más de cincuenta socios trabajadores o socios de trabajo, los estatutos podrán prever y regular la existencia de un consejo social, cuyas funciones básicas

serán las de información, asesoramiento y consulta del consejo rector en todas aquellas cuestiones relativas a la prestación de trabajo en el seno de la cooperativa.

CAPÍTULO VI

Del régimen económico

Artículo 47. *Responsabilidad del socio.*

Los socios no responderán personalmente de las deudas sociales, salvo disposición en contrario de los estatutos.

No obstante, en todo caso, el socio que cause baja en la cooperativa responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de la condición de socio, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado o pendiente de reembolsar de sus aportaciones al capital social.

Artículo 48. *Capital social.*

1. El capital social de la cooperativa, que será variable, estará formado por las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios, que se acreditarán mediante inscripción en el libro de registro de aportaciones al capital social y en la forma que determinen los estatutos. El capital social mínimo de la cooperativa, fijado en estatutos, no podrá ser inferior a tres mil euros, que habrá de estar desembolsado al menos en un veinticinco por ciento.

Las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios podrán consistir en:

a) Aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja.

b) Aportaciones cuyo reembolso en caso de baja pueda ser rehusado incondicionalmente por el consejo rector.

La transformación obligatoria de las aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja en aportaciones cuyo reembolso pueda ser rehusado incondicionalmente por el consejo rector, o la transformación inversa, requerirá el acuerdo de la asamblea general, adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los estatutos. Los estatutos podrán prever que, cuando, en un ejercicio económico, el importe de la devolución de las aportaciones supere el porcentaje de capital social que en ellos se establezca, los nuevos reembolsos estén condicionados al acuerdo favorable del consejo rector. El socio disconforme con el establecimiento o disminución de este porcentaje podrá darse de baja, calificándose ésta de justificada, siempre que hubiese salvado expresamente su voto o, en su caso, estuviese ausente.

2. Las aportaciones se realizarán en moneda de curso legal en España. El consejo o la asamblea general podrán admitir aportaciones de bienes o derechos, que serán valorados por el consejo rector bajo su responsabilidad. Los estatutos podrán establecer los supuestos en que sea exigible la valoración por expertos independientes. En todo caso, la valoración podrá ser revisada por acuerdo de la asamblea general, a petición de cualquier socio, en el plazo de un mes desde que se conociese.

3. Las aportaciones no dinerarias contempladas en el párrafo anterior no producirán cesión o traspaso ni aun a los efectos de las leyes de arrendamientos urbanos, rústicos, propiedad industrial o cualesquiera otras, sino que la cooperativa se subrogará directamente en la titularidad del bien o derecho.

4. El importe total de las aportaciones de cada socio en las cooperativas de primer grado, salvo que se trate de sociedades cooperativas o socios colaboradores, no podrá exceder de un tercio del capital social.

Artículo 49. *Aportaciones obligatorias.*

1. Los estatutos fijarán el importe de la aportación obligatoria necesaria para adquirir la condición de socio, que deberá suscribirse íntegramente y desembolsarse, al menos, en un veinticinco por ciento. Esta podrá ser diferente para los distintos tipos de socios o, también,

proporcional a su participación en las actividades o servicios de la cooperativa, conforme a módulos claramente establecidos.

2. Las sucesivas aportaciones obligatorias al capital social se desembolsarán en la forma y plazos establecidos en los estatutos o por la asamblea general, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 48.1 y 2.

3. La asamblea general podrá acordar nuevas aportaciones obligatorias, que podrán ser establecidas en función de módulos, determinando su cuantía y condiciones de suscripción y desembolso.

4. El socio que incurra en mora en el desembolso de su aportación deberá resarcir a la cooperativa por los daños y perjuicios causados y podrá ser sancionado de acuerdo con los estatutos.

5. Las aportaciones obligatorias que hayan de realizar los nuevos socios no podrán ser superiores a las ya efectuadas por los anteriores, actualizadas, en su caso, de acuerdo con los estatutos. Éstos podrán prever que para este cálculo se tenga en cuenta, como máximo, el neto patrimonial de la cooperativa, o bien sus fondos propios según el último balance aprobado.

6. Las condiciones y plazos de desembolso serán fijadas por la asamblea general, armonizando las necesidades económicas de la cooperativa y el principio de facilitar la incorporación de nuevos socios.

Artículo 50. *Aportaciones voluntarias.*

1. La asamblea general y, si lo prevén los estatutos, el consejo rector, podrán acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social. Serán desembolsadas, al menos, en un veinticinco por ciento en el momento de la suscripción, que se efectuará en el plazo máximo de un año, y el resto se desembolsará en el plazo fijado en el acuerdo de emisión.

2. El acuerdo de admisión de las aportaciones voluntarias deberá establecer si el importe desembolsado por el socio podrá aplicarse a futuras aportaciones obligatorias.

Artículo 51. *Intereses.*

1. Los estatutos determinarán si las aportaciones al capital social pueden devengar intereses. En caso afirmativo, el tipo de interés para las aportaciones obligatorias lo fijarán los estatutos o la asamblea general y, para las voluntarias, el acuerdo de emisión, sin que en ningún caso pueda superar en tres puntos el interés legal del dinero fijado en la Ley de Presupuestos Generales del Estado vigente en la fecha del acuerdo, y en cinco puntos para las voluntarias.

2. Si la asamblea general acuerda devengar intereses para las aportaciones al capital social o repartir retornos, las aportaciones previstas en el artículo 48.1.b) de los socios que hayan causado baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido rehusado por el consejo rector tendrán preferencia para percibir la remuneración que se establezca en los estatutos, sin que el importe total de las remuneraciones al capital social pueda ser superior a los resultados positivos del ejercicio.

Artículo 52. *Actualización de las aportaciones.*

1. El balance de la cooperativa podrá ser actualizado en idénticos términos y con los mismos beneficios previstos en la normativa para las sociedades. Las aportaciones de los socios al capital social de la cooperativa, tanto las obligatorias como las voluntarias, se actualizarán si lo aprueba la asamblea general y en la proporción que acuerde la misma.

2. El saldo de la actualización se destinará, en primer lugar, a la compensación de pérdidas que pudieran existir sin compensar y, seguidamente, a la actualización de las aportaciones al capital social o al incremento de las reservas, obligatorias o voluntarias, en la proporción que estime la asamblea general.

3. Los criterios de atribución entre los socios de las plusvalías resultantes de la regularización de balance destinadas al capital social deberán ser aprobados por la asamblea general. Podrán referirse, respetando lo que en su caso establezcan los estatutos, bien al saldo realmente desembolsado de las aportaciones de capital de cada socio, o bien a su respectiva participación en la actividad cooperativizada desde la última actualización

practicada, de acuerdo con las previsiones establecidas en el apartado 4 del presente artículo.

4. En la actualización de las aportaciones, se tomará como fecha de devengo la del acuerdo de regularización de balance o la del acuerdo de disposición de las reservas de regularización, adoptado por la asamblea general. Tendrán derecho a dicha actualización todos aquellos socios que lo fuesen a la fecha de devengo elegida, con independencia de que causen baja como socios con posterioridad a dicha fecha. Una vez que la cuenta de actualización sea disponible, el citado derecho solamente se podrá ejercitar desde la fecha del acuerdo de disposición, adoptado por la asamblea general.

Artículo 53. *Reembolso de aportaciones.*

Los estatutos sociales regularán el reembolso de las aportaciones al capital en caso de baja en la cooperativa, de acuerdo con las normas fijadas en este artículo. La liquidación de estas aportaciones se hará según el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, de acuerdo con las siguientes normas:

a) Del valor acreditado de las aportaciones se deducirán las pérdidas imputadas e imputables al socio, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores y estén sin compensar. El consejo rector tendrá un plazo de tres meses, desde la fecha de la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado baja el socio, para proceder a efectuar el cálculo del importe a retornar de sus aportaciones al capital social, que le deberá ser comunicado. El socio que esté disconforme con el acuerdo de la liquidación efectuada por el consejo rector podrá impugnarlo por el procedimiento previsto en la ley y, en su caso, por el que establezcan los estatutos.

b) En los supuestos de expulsión o baja no justificada, podrá aplicarse una deducción no superior al cuarenta o al veinte por ciento, respectivamente, del importe de las aportaciones obligatorias, una vez realizada la deducción por pérdidas. En el caso de baja no justificada por incumplimiento del período de permanencia mínimo fijado en los estatutos, se podrá establecer una deducción sobre el importe resultante de la liquidación de las aportaciones obligatorias, una vez efectuados los ajustes señalados en el punto anterior. Los estatutos fijarán el porcentaje a deducir, sin que éste pueda superar el treinta por ciento.

c) El plazo para hacer efectivo el reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja. En caso de fallecimiento del socio, el plazo de reembolso a los causahabientes no podrá ser superior a un año desde que el hecho causante se ponga en conocimiento de la cooperativa. Una vez acordada por el consejo rector la cuantía del reembolso de las aportaciones, ésta no será susceptible de actualización, pero dará derecho a percibir el interés legal del dinero, previsto en la Ley de Presupuestos Generales del Estado vigente en la fecha del reembolso.

d) Para las aportaciones previstas en el artículo 48.1.b), los plazos señalados en la letra anterior se computarán a partir de la fecha en la que el consejo rector acuerde el reembolso.

e) Cuando los titulares de aportaciones previstas en el artículo 48.1.b) hayan causado baja, el reembolso que, en su caso, acuerde el consejo rector se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no haya tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de la baja.

f) Excepcionalmente, en los supuestos en que la devolución pueda poner en dificultad la estabilidad económica de la cooperativa, el departamento competente podrá ampliar los citados plazos, a petición de la misma, hasta el límite de diez años.

g) En todo caso, cuando existan compromisos anteriores a la baja del socio pendientes de cumplir, será de aplicación la previsión estatutaria a que se refiere el artículo 22.a) de la presente ley.

h) La reducción de la actividad cooperativizada por parte del socio, por el motivo que sea y aun siendo ésta definitiva sin causar baja en la cooperativa, no dará derecho al reembolso parcial de las aportaciones al capital social, salvo que exista una previsión estatutaria que lo posibilite.

i) En caso de ingreso de nuevos socios, los estatutos podrán prever que las aportaciones al capital social de estos deberán, preferentemente, efectuarse mediante la adquisición de

las aportaciones previstas en el artículo 48.1.b) cuyo reembolso hubiese sido solicitado por baja de sus titulares. Esta adquisición se producirá por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones y, en caso de solicitudes de igual fecha, la adquisición se distribuirá en proporción al importe de las aportaciones.

j) En caso de disolución y liquidación de la cooperativa, y una vez satisfecho el importe del fondo de educación y promoción, los titulares de aportaciones previstas en el artículo 48.1.b) que hayan causado baja y solicitado el reembolso participarán en la adjudicación del haber social antes del reintegro de las restantes aportaciones a los socios.

Artículo 54. *Transmisión de las aportaciones.*

1. Las aportaciones sólo pueden transmitirse:

a) Por actos ínter vivos entre socios, y entre quienes vayan a adquirir dicha condición en los términos fijados en los estatutos.

Los estatutos podrán prever que las aportaciones obligatorias iniciales de los nuevos socios deban efectuarse mediante la adquisición de las aportaciones previstas en el artículo 48.1.b) cuyo reembolso hubiese sido rehusado por la cooperativa tras la baja de sus titulares. Esta transmisión se producirá, en primer lugar, a favor de los socios cuya baja haya sido calificada como obligatoria, y, a continuación, por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones. En caso de solicitudes de igual fecha, se distribuirá en proporción al importe de las aportaciones.

b) Por sucesión mortis causa.

2. En este último supuesto, la participación del causante en la cooperativa se repartirá entre los derechohabientes en la proporción que legalmente les corresponda, si fueran socios. Si no lo fueran, cada uno de ellos podrá solicitar al consejo rector, en el plazo de seis meses, la liquidación de su parte o su admisión como socio, según lo previsto en los artículos 16, 17 y 18 de esta ley, y en la cuantía que le haya correspondido en la partición hereditaria. Si ésta fuera inferior a la aportación obligatoria que deba realizar el nuevo socio, deberá suscribir y, en su caso, desembolsar la diferencia en el momento en que adquiera dicha condición.

3. Los estatutos podrán regular la transmisión en vida de las aportaciones de un socio a sus herederos o a sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad, con los efectos previstos en el párrafo anterior.

4. En los supuestos previstos en los apartados 2 y 3 de este artículo, el adquirente de las participaciones no estará obligado a desembolsar cuotas de ingreso por las participaciones recibidas del familiar o causante.

5. Los estatutos podrán regular el derecho de adquisición preferente de las participaciones derivadas de bajas de socios, a favor de los socios o de la propia cooperativa, realizándose en primer lugar entre los socios de la misma clase; en segundo lugar, entre los socios cuya baja se haya calificado como obligatoria y tengan aportaciones pendientes de reembolso; en tercer lugar, entre todos los socios en general; y, finalmente, a favor de la sociedad cooperativa. Este derecho se ejercerá por los socios en proporción a la actividad cooperativizada.

6. La adquisición en cartera por la cooperativa de las participaciones requerirá el acuerdo del consejo rector, siempre y cuando se establezca en el pasivo del balance una reserva indisponible equivalente a las aportaciones adquiridas que figuren en el activo, con cargo a reservas disponibles o excedentes acumulados pendientes de distribución, hasta el límite de su dotación. Dicha reserva indisponible deberá mantenerse en tanto las aportaciones no sean amortizadas.

No obstante, no será necesaria la constitución de la reserva indisponible ni la compensación con nuevas aportaciones a capital en los siguientes supuestos:

a) Cuando las aportaciones se adquieren formando parte de un patrimonio adquirido a título universal.

b) Cuando las aportaciones se adquieran a título gratuito.

c) Cuando las aportaciones se adquieran como consecuencia de una compensación de créditos en una adjudicación judicial, para satisfacer un crédito de la cooperativa frente al titular de las aportaciones.

d) Cuando el valor nominal de las aportaciones adquiridas no exceda de la cuantía que resulte de sumar el diez por ciento del capital social y los fondos de reserva obligatorios de la cooperativa.

e) Cuando el activo de la sociedad, minorado en el importe de las aportaciones adquiridas en cartera por la cooperativa, sea superior en un cincuenta por ciento a las deudas contraídas por la misma, aun en el caso de que éstas no sean exigibles.

Artículo 55. *Formas de financiación no integradas en el capital social.*

1. Los estatutos o la asamblea general podrán establecer cuotas de ingreso y periódicas que no integrarán el capital social ni serán reintegrables. Las cuotas de ingreso de los nuevos socios no podrán ser superiores al resultado de dividir los fondos de reserva que figuren en el último balance aprobado por el número de socios o por el volumen de participación en la actividad cooperativizada y multiplicado por la actividad cooperativizada potencial del nuevo socio.

2. Las entregas que realicen los socios de fondos, productos o materias primas para la gestión cooperativa y, en general, los pagos que satisfagan para la obtención de los servicios propios de la misma, no integrarán el capital social y estarán sujetos a las condiciones establecidas por la sociedad.

3. La asamblea general podrá acordar la admisión de financiación voluntaria procedente de los socios y terceros, bajo cualquier modalidad y en el plazo y condiciones que se establezcan en el acuerdo.

4. La cooperativa, previo acuerdo de la asamblea general, puede emitir obligaciones, de acuerdo con la legislación vigente, sin que, en ningún caso, puedan convertirse en partes sociales.

5. También podrá emitir títulos participativos, que no integrarán el capital social y que, según las condiciones establecidas por la asamblea general, darán derecho a una remuneración mixta constituida por una parte de interés fijo, con los límites establecidos en esta ley, y otra variable en función de los resultados de la cooperativa.

Artículo 56. *Ejercicio económico.*

1. Salvo disposición contraria recogida en los estatutos, el ejercicio económico coincidirá con el año natural.

2. Al cierre de cada ejercicio económico, se formularán las cuentas anuales de la cooperativa, que contendrán, al menos, la memoria, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la propuesta de distribución de los excedentes netos y destino de los beneficios extracooperativos o de la imputación de pérdidas. Deberán reflejar con claridad y exactitud la situación patrimonial, económica y financiera de la cooperativa. Serán expuestas en el domicilio social, a los efectos previstos en el artículo 28.2 de esta ley.

3. Las partidas del balance se valorarán conforme a la normativa contable, con criterios objetivos que garanticen los intereses de socios y terceros, siguiendo los principios exigidos por una prudente y ordenada gestión económica y respetando las peculiaridades del régimen económico de cada clase de cooperativa.

4. Los estatutos establecerán los casos en que sea necesario someter a auditoría externa las cuentas anuales y el estado económico de la cooperativa y, en todo caso, en los supuestos previstos en el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio, y sus normas de desarrollo y en la presente ley. En los casos en que la auditoría sea preceptiva legalmente o se haya practicado a petición de la mayoría de socios, se depositará en el Registro de Cooperativas.

5. Las cuentas anuales se depositarán en el registro en que esté inscrita la cooperativa en el plazo de dos meses siguientes a su aprobación por la asamblea general.

Artículo 57. *Determinación de los resultados del ejercicio económico.*

1. En la determinación de los resultados del ejercicio económico se observarán las normas y criterios establecidos por la normativa contable.

2. En todo caso, se incluirán como gastos deducibles para obtener el excedente neto los siguientes:

a) El importe de los bienes entregados por los socios para la gestión cooperativa, valorados a los precios de mercado, así como el importe de los anticipos de los socios trabajadores y los socios de trabajo.

b) Los necesarios para la gestión cooperativa.

c) Los intereses debidos por las aportaciones al capital social regulados en el artículo 48 de esta ley, así como por las aportaciones y financiación de distinta naturaleza no integrada en el capital social.

d) Cualesquiera otros gastos deducibles autorizados por la legislación fiscal a estos efectos.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando se trate de cooperativas agrarias, de consumidores y usuarios, de viviendas o de aquellas otras que, conforme a sus estatutos, realicen servicios o suministros a sus socios, se computará como precio de las correspondientes operaciones aquél por el que efectivamente se hubiesen realizado, siempre que no resulte inferior a su coste, incluida la parte correspondiente de los gastos generales de la entidad. En caso contrario, se aplicará este último. En las cooperativas de servicios agrarias se aplicará este sistema tanto para los servicios y suministros que la cooperativa realice a sus socios como para los que los socios realicen o entreguen a la cooperativa.

4. Se considerarán extracooperativos y se contabilizarán separadamente, destinándose como mínimo un cincuenta por ciento al fondo de reserva obligatorio, los excedentes obtenidos en las operaciones con terceros, los obtenidos de otras fuentes ajenas a los fines específicos de la cooperativa, los derivados de inversiones o participaciones en sociedades de naturaleza no cooperativa, salvo las que realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a la propia actividad de la cooperativa, y los procedentes de plusvalías derivadas de la enajenación del activo inmovilizado no reinvertidas en su totalidad en activos de idéntico destino en un plazo no superior a tres años. Las cooperativas agrarias destinarán la totalidad de los resultados extracooperativos al fondo de reserva obligatorio.

Se considerarán también como extracooperativas las pérdidas procedentes de disminuciones patrimoniales.

En las cooperativas de trabajo asociado, no se considerarán extracooperativos los resultados derivados de la prestación de trabajo de los trabajadores no socios, siempre que se cumplan los límites establecidos por la presente ley.

Las cooperativas de viviendas no contabilizarán separadamente los resultados extracooperativos dentro de cada promoción y realizarán las dotaciones al fondo de reserva obligatorio previstas en este apartado.

Artículo 58. *Distribución de excedentes e imputación de pérdidas.*

1. De los excedentes del ejercicio económico previos al cálculo de los impuestos, se destinará el resultado en un treinta por ciento como mínimo a dotar los fondos obligatorios. Una vez deducidos los impuestos y dotaciones a los fondos obligatorios, se destinará el resultado, en su caso, a compensar las pérdidas de ejercicios anteriores.

Cuando el fondo de reserva obligatorio alcance un importe igual o mayor al cincuenta por ciento del capital social, se destinará al menos un cinco por ciento al fondo de educación y promoción cooperativa, y un diez por ciento, al menos, cuando el fondo de reserva obligatorio alcance un importe superior al doble del capital social.

2. El resto se aplicará al fondo de reserva voluntario a que se refiere el artículo 60 de esta ley o bien a retornos cooperativos, los cuales se distribuirán entre los socios en proporción a su participación en las operaciones, servicios o actividades cooperativizados, sin que en ningún caso se puedan repartir en función de las aportaciones de los socios al capital social.

3. También podrán imputarse, en su caso, a la participación de los trabajadores asalariados en los resultados de la cooperativa.

4. Los estatutos o la asamblea general podrán prever, entre otras, las siguientes modalidades para el destino efectivo de dichos retornos:

a) Abono a los socios en el plazo que determine la asamblea general.

b) Incorporación al capital como incremento de las aportaciones obligatorias de los socios, en la parte que les corresponda.

c) Constitución de un fondo, con límite de disponibilidad por la cooperativa a un plazo de cinco años y garantía de distribución posterior al socio titular en la forma que establezcan los estatutos. Su remuneración no podrá exceder de la establecida en el artículo 51 de esta ley.

d) Retribución de las aportaciones al capital social, ya sean obligatorias o voluntarias.

e) Actualización de aportaciones.

f) Incremento de las dotaciones de los fondos obligatorios (fondo de reserva obligatorio, fondo de educación y promoción), o reservas estatutarias o voluntarias irrepartibles o repartibles.

5. Los estatutos deberán fijar los criterios para la imputación de las pérdidas del ejercicio económico. En la imputación de pérdidas, la cooperativa se sujetará a las siguientes reglas:

a) Al fondo de reserva obligatorio se imputará hasta un máximo del cincuenta por ciento de las mismas. La diferencia resultante se imputará a cada socio en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizados en la cooperativa o que estuviese obligado a realizar de acuerdo con los módulos básicos establecidos en los estatutos sociales. En ningún caso se imputarán en función de las aportaciones de cada socio al capital social. En todo caso, las pérdidas procedentes de operaciones extracooperativas se imputarán previamente y en su totalidad al fondo de reserva obligatorio hasta el límite de su dotación. Si ésta fuese insuficiente para compensar dichas pérdidas, la diferencia se recogerá en una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros ingresos del fondo.

b) En caso de existir fondo de reserva voluntario, podrá imputarse el porcentaje que acuerde la asamblea general.

c) Las pérdidas se podrán imputar a cada socio, dentro del ejercicio siguiente a aquel en que se hubieran producido, en función de su actividad cooperativizada. El socio podrá optar entre su abono directo o mediante deducciones en sus aportaciones al capital social que tengan el carácter de reintegrables o, en su caso, en cualquier inversión financiera del socio en la cooperativa que permita esta imputación.

d) Las pérdidas se podrán imputar a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, en un plazo máximo de siete años. En este caso, las pérdidas se comenzarán a amortizar por orden de antigüedad de las mismas. Si, transcurrido el plazo de siete años, quedasen pérdidas sin compensar, deberán satisfacerse directamente por el socio en el plazo de un mes a partir de la aprobación del último balance por la asamblea general, en función de su actividad cooperativizada en los años de origen de las pérdidas.

e) Las pérdidas asumidas por la asamblea general y no compensadas serán consideradas como un crédito a favor de la cooperativa, que podrá ser ejercitado aunque el socio haya causado baja voluntaria u obligatoria en la misma.

Artículo 59. *Fondos obligatorios.*

1. Son fondos obligatorios el fondo de reserva obligatorio y el fondo de educación y promoción cooperativa.

2. El fondo de reserva obligatorio es irrepartible entre los socios y se constituye:

a) Con el porcentaje de los excedentes que establece el artículo 58.1 de esta ley.

b) Con el cincuenta por ciento, al menos, de los beneficios extracooperativos.

c) Con las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en los supuestos de baja de los socios.

d) Con las cuotas de ingreso, si estuviesen establecidas en los estatutos, y con aquellas cuotas periódicas en cuyo acuerdo de emisión se establezca expresamente que se llevarán directamente a este fondo.

e) Con las cantidades resultantes de la actualización de aportaciones, de acuerdo con lo previsto en el artículo 52.2 de esta ley.

f) Con las dotaciones previstas en el artículo 54.6 de esta ley.

3. La imputación prevista en los apartados c), d) y e) del párrafo anterior se entiende sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

4. El fondo de educación y promoción cooperativa tiene por objeto la formación de los socios y trabajadores en los principios y técnicas cooperativas, económicas y profesionales, la consecución de mejoras en los sistemas de prestaciones sociales, la prevención de los riesgos laborales y la vigilancia de la salud, la promoción social de los socios y trabajadores dentro del marco social y laboral, la ampliación de los sistemas cuyo objetivo sea facilitar la conciliación de la vida laboral y familiar, la educación y cuidado de los hijos de socios y trabajadores y las ayudas a las trabajadoras y socias víctimas de la violencia de género, el fomento y la difusión del cooperativismo en su entorno social, la promoción cultural profesional y asistencial del entorno local o de la comunidad en general, así como la mejora de la calidad de vida y del desarrollo comunitario y las acciones de protección medioambiental, y la realización de actividades intercooperativas.

5. El fondo de educación y promoción cooperativa es inembargable e irrepartible, y se constituye:

a) Con el porcentaje sobre los excedentes netos que establece el artículo 58.1 de esta ley.

b) Con las multas y demás sanciones económicas que, por vía disciplinaria, imponga la cooperativa a sus socios.

c) Con las subvenciones, donaciones y cualquier clase de ayudas económicas recibidas de los socios o de terceros para el cumplimiento de los fines propios del fondo.

6. Para el cumplimiento de sus fines, el fondo de educación y promoción cooperativa puede ser aportado a una unión, federación o confederación de cooperativas, o a un organismo público.

La entrega a estas entidades quedará condicionada por su destino a las finalidades indicadas en el apartado 4, a través de actuaciones propias o de otras personas físicas o jurídicas a las que dicha entidad destine los recursos recibidos. La cooperativa no tiene poder de disposición sobre esta contribución, más allá de destinarla a las finalidades indicadas, siendo, en consecuencia, inembargable y debiendo figurar en el pasivo del balance.

7. Las cantidades destinadas a lo largo del ejercicio a la realización de las finalidades indicadas en el apartado 4 podrán considerarse como un gasto previo del fondo de educación y promoción a la propia distribución de los excedentes, realizándose el ajuste correspondiente una vez conocido el resultado del ejercicio.

8. El importe del referido fondo que no se haya aplicado deberá materializarse dentro del ejercicio económico siguiente a aquel en que se haya efectuado la dotación, en inversiones que garanticen suficientemente la seguridad, liquidez y rentabilidad del mismo, conforme a lo que establezcan los estatutos.

Artículo 60. *Fondo de reserva voluntario.*

Los estatutos podrán regular la existencia de un fondo de reserva voluntario, repartible o irrepartible entre los socios, que estará constituido por:

a) Un porcentaje de hasta el cincuenta por ciento de los beneficios extracooperativos.

b) Los conceptos previstos en los apartados c), d) y e) del artículo 59.2 de esta ley, si así lo establecen los estatutos o lo acuerda la asamblea general.

c) El porcentaje que de los beneficios cooperativos establezcan los estatutos o acuerde la asamblea general.

CAPÍTULO VII

De los libros y la contabilidad

Artículo 61. *Documentación social.*

1. Las cooperativas deben llevar en orden y al día los siguientes libros:

a) Libro de registro de socios.

b) Libro de registro de aportaciones al capital social.

c) Libro de actas de la asamblea general, del consejo rector y, en su caso, de las juntas preparatorias.

d) Libro de inventarios y balances y diario y los que establezca, en su caso, la legislación especial por razón de su actividad empresarial.

e) Libro de informes de la intervención de cuentas.

2. Todos ellos deben ser diligenciados por el Registro de Cooperativas competente.

3. El departamento competente podrá autorizar a las cooperativas que lo soliciten otro sistema de documentación que ofrezca garantías análogas a las de los libros oficiales antes citados.

4. También son válidos los asientos o anotaciones efectuados por procedimientos informáticos o por otros procedimientos adecuados, que posteriormente serán encuadernados correlativamente para formar los libros obligatorios, en el plazo máximo de seis meses desde la fecha del cierre del ejercicio. Serán diligenciados de la forma anteriormente expresada.

Artículo 62. *Contabilidad.*

Las cooperativas deberán llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad con arreglo a lo dispuesto en la normativa contable.

CAPÍTULO VIII

De la modificación, fusión, escisión, disolución, liquidación y transformación

Artículo 63. *Modificación de los estatutos.*

Los acuerdos sobre modificación de los estatutos sociales deberán ser adoptados por mayoría de dos tercios de los socios presentes o representados en la asamblea general. No obstante, para el cambio de domicilio de la cooperativa dentro del mismo municipio, bastará el acuerdo del consejo rector. Toda modificación estatutaria deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas.

Artículo 64. *Fusión o absorción.*

1. La fusión o absorción de sociedades cooperativas sólo será posible si sus objetos sociales no son incompatibles.

2. La fusión o absorción requerirá, además del informe previo de los Interventores, el acuerdo de sus respectivas asambleas generales, adoptado por mayoría de dos tercios de sus socios presentes o representados.

3. El acuerdo de fusión o absorción se publicará, según su ámbito, en el «Boletín Oficial de Aragón», o en el Boletín Oficial de la provincia en que esté ubicada la cooperativa, así como en un diario de amplia difusión en su respectivo ámbito, y no podrá ejecutarse antes de transcurridos dos meses desde el último anuncio. Si durante este plazo algún acreedor de la cooperativa se opusiera, por escrito, el acuerdo no podrá llevarse a efecto sin que se aseguren o se satisfagan los derechos del acreedor disconforme, que no podrá oponerse al pago aunque sus créditos no hayan vencido.

4. El socio disconforme podrá causar baja, que se considerará justificada, mediante solicitud presentada al consejo rector en el plazo máximo de un mes a partir de la fecha del acuerdo. La cooperativa resultante responderá del reembolso de sus aportaciones.

5. Los socios y el patrimonio de las sociedades disueltas pasarán a integrarse en la nueva o en la que subsista, que asumirá todos los derechos y obligaciones de las anteriores. No se aplicarán las reglas sobre liquidación, pasando los fondos obligatorios y las reservas voluntarias, si existiesen, a la nueva sociedad.

6. El acuerdo de fusión se inscribirá en el registro mediante escritura pública, que contendrá los balances de las cooperativas cerrados con una antelación máxima de ocho meses a dicho acuerdo. El acuerdo de absorción se inscribirá también en el registro y deberá cumplir los requisitos exigidos para la modificación de estatutos.

7. Siempre que no exista precepto legal que lo prohíba expresamente, las sociedades laborales podrán fusionarse con cooperativas de trabajo asociado mediante la absorción de

aquéllas por éstas o constituyendo una nueva cooperativa de la clase mencionada. En estas fusiones serán de aplicación las respectivas normas reguladoras de las sociedades que se fusionan.

8. Lo dispuesto en el número anterior se aplicará a las fusiones que se produzcan entre cooperativas agrarias y sociedades agrarias de transformación.

Artículo 65. *Escisión.*

La escisión puede dar lugar a la disolución de la cooperativa, sin liquidación, mediante la división de su patrimonio en dos o más partes que pasarán en bloque a cooperativas de nueva creación o serán absorbidas por otras ya existentes. También puede consistir en la segregación de una o más partes del patrimonio y del colectivo de socios de una cooperativa, sin la disolución de ésta, traspasando en bloque lo segregado a otras cooperativas existentes o de nueva creación. En estos casos se aplicarán las normas de la fusión.

Artículo 66. *Transformación.*

1. Las sociedades agrarias de transformación podrán transformarse en sociedades cooperativas agrarias, de explotación comunitaria de la tierra o de trabajo asociado; las sociedades laborales podrán transformarse, a su vez, en cooperativas de trabajo asociado, y, en general, cualquier sociedad o agrupación no cooperativa podrá transformarse en sociedad cooperativa, que se incluirá en alguna de las clases previstas en esta ley, siempre que no exista precepto legal que lo prohíba expresamente.

2. La transformación se regirá por la normativa propia de cada tipo de sociedad y, en su defecto, por el procedimiento regulado en la presente ley para el caso de fusión de cooperativas en cuanto le sea aplicable.

A falta de previsión legal o estatutaria, el acuerdo vinculará a todos los socios, incluso a los ausentes, si bien, en el plazo de un mes desde la última de las publicaciones, los socios disidentes y los no asistentes a la asamblea o junta general podrán separarse de la sociedad mediante escrito dirigido al órgano rector.

3. La transformación no afectará a la personalidad jurídica de la entidad que se transforma y se hará constar en escritura pública, que expresará necesariamente todas las menciones previstas en esta ley para la constitución de una cooperativa. Incorporará el balance confeccionado con motivo de dicha operación, junto con el informe citado, así como la relación de socios que permanecen y los que hayan ejercitado el derecho de separación. Se incluirá también certificación expedida por el registro en el que anteriormente se hallare inscrita la sociedad, manifestando los asientos registrales que hayan de quedar vigentes. La escritura se presentará, para su inscripción, en el Registro de Cooperativas, el cual, una vez inscrita la misma, procederá a comunicarlo al anterior.

4. Los saldos existentes en fondos de la entidad que tengan el carácter de irrepartibles se integrarán en el fondo de reserva obligatorio de la nueva sociedad cooperativa o en otro que posea las mismas características de irrepartibilidad y destino.

5. La transformación no libera a los socios de la responsabilidad por las deudas contraídas con anterioridad al acuerdo adoptado, salvo consentimiento expreso a la transformación por los acreedores.

6. En los casos de transformación de una sociedad cooperativa en sociedad civil o mercantil, los saldos de los fondos de reserva obligatorio, el fondo de educación y cualesquiera otros fondos o reservas que estatutariamente no sean repartibles entre los socios recibirán el destino previsto en el artículo 69.e) de esta ley.

Artículo 67. *Disolución.*

1. Son causas de disolución de la sociedad cooperativa:

a) El cumplimiento del plazo fijado en los estatutos sociales, salvo acuerdo de prórroga adoptado en asamblea general, debidamente inscrito. En este caso, el socio disconforme podrá darse de baja justificadamente con los efectos que determinan la ley y los estatutos, comunicándolo al presidente del consejo rector en el plazo de un mes desde la celebración

de la asamblea si hubiera asistido y salvado expresamente su voto, o, en caso contrario, desde que recibiera la notificación del acuerdo.

b) La realización o conclusión del objeto social o la imposibilidad de ejecutarlo.

c) El acuerdo de la asamblea general, adoptado por mayoría de los dos tercios de los socios presentes y representados.

d) La reducción del número de socios o de la cifra del capital social por debajo de los mínimos establecidos estatutariamente, si se mantienen durante más de un año.

e) La fusión, absorción, escisión, en su caso, o transformación.

f) La quiebra, siempre que lo acuerde la asamblea general, como consecuencia de la resolución judicial que la declare.

g) Cualquier otra causa establecida por la ley o por los estatutos sociales.

2. A los efectos de adoptarse el acuerdo de disolución, deberá convocarse asamblea general en el plazo de un mes, salvo que los estatutos estableciesen otro distinto, excepto en el caso previsto en el apartado c) del punto 1 de este artículo.

3. El acuerdo de disolución o la resolución judicial, en su caso, además de inscribirse en el Registro de Cooperativas, deberá publicarse en el «Boletín Oficial de Aragón», y en un diario de amplia difusión en su respectivo ámbito.

Artículo 68. *Liquidación.*

1. Una vez disuelta la sociedad, se abrirá el período de liquidación, salvo en los casos de fusión, absorción, escisión o transformación. Durante este período conservará su personalidad jurídica y deberá añadir a su denominación la expresión «en liquidación».

2. El socio o socios liquidadores, en número impar, serán nombrados en asamblea general mediante votación secreta. Su nombramiento se inscribirá en el Registro de Cooperativas, siguiéndose los mismos trámites previstos para los miembros del consejo rector.

3. Si transcurriera un mes desde la disolución de la cooperativa sin que la asamblea general hubiese efectuado el nombramiento de liquidadores, el consejo rector deberá o cualquier socio podrá solicitar del juez de primera instancia su designación, que podrá recaer en personas no socios. El juez deberá efectuar el nombramiento en el plazo de un mes, y se inscribirá en el Registro de Cooperativas.

4. El consejo rector y la dirección cesarán en sus funciones, que serán asumidas por los liquidadores. Aquéllos prestarán su concurso para la práctica de las operaciones de liquidación si fueran requeridos para ello.

5. Los liquidadores deberán realizar las operaciones necesarias para la liquidación de la sociedad y darán cuenta a la asamblea general de la marcha de la misma.

6. Terminada la liquidación, los liquidadores elaborarán el balance final y el proyecto de distribución del activo, según las normas del artículo siguiente, que será sometido a la decisión de la asamblea general. El acuerdo adoptado se publicará en un diario de amplia difusión en su respectivo ámbito, pudiendo ser impugnado en el plazo de seis meses, según lo previsto en el artículo 36 de esta ley.

7. Si fuese imposible la celebración de la asamblea general, los liquidadores publicarán el balance final y el proyecto de distribución del activo en la forma prevista en el párrafo anterior, pudiendo ser impugnado en el mismo plazo y forma.

8. Transcurrido este plazo, los liquidadores deberán solicitar en el Registro de Cooperativas, en el plazo de quince días y mediante escritura pública, la cancelación de los asientos referentes a la sociedad, y depositar en el mismo los libros y documentos relativos a su tráfico. El registro conservará dicha documentación durante un período de cinco años.

9. Si, entre la celebración de la asamblea general que acuerde la disolución y la que acuerde la aprobación del balance final de la cooperativa, transcurre un plazo no superior a dos meses y no existiesen acreedores ajenos a la sociedad, se podrán inscribir los acuerdos de disolución y liquidación mediante una única escritura pública, debiendo publicarse los acuerdos, no obstante, en la forma establecida.

Artículo 69. *Adjudicación del haber social.*

En la adjudicación del haber social se seguirá el siguiente orden de prelación:

a) Se separará, en primer lugar, el activo suficiente para cubrir el importe total del fondo de educación y promoción que no se encuentre materializado en la forma prevenida en el artículo 59.8 de esta ley.

b) Se saldarán las deudas sociales.

c) Se reintegrará a los socios el importe de sus aportaciones al capital social, voluntarias u obligatorias, actualizadas, en su caso, y en este orden.

d) Se reintegrará a los socios su participación en los fondos de carácter voluntario que tengan carácter repartible, distribuyéndose conforme a las normas establecidas estatutariamente o en el acuerdo de su constitución, y, en su defecto, en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada socio en los cinco últimos años.

e) El sobrante, si lo hubiera, y el fondo de educación y promoción se depositarán en la entidad asociativa, de entre las reguladas en el artículo 93 de la presente ley, a la que esté asociada la cooperativa o, en su defecto, en la que se decida en asamblea general. Se depositarán asimismo certificación de los acuerdos vigentes relativos al destino del fondo de educación y promoción y un listado de los socios a la fecha de dicha asamblea general, con expresión de la parte que les corresponda en el sobrante.

El fondo de educación y promoción será gestionado por la entidad asociativa conforme a las normas y para los fines para los que fue constituido o, en su defecto, para el fomento del cooperativismo. En dicha entidad asociativa se constituirá un fondo por el plazo máximo de un año, durante el cual los socios de la cooperativa disuelta tendrán la posibilidad de transferir su parte en dicho fondo como cuota o aportación al ingresar en otra sociedad cooperativa. Los socios que no hagan uso de este derecho perderán la parte que les corresponda, que será destinada por la entidad asociativa a los fines para los que fue constituido.

Artículo 70. *Declaración de concurso.*

1. A las cooperativas les será aplicable la legislación concursal general del Estado en los supuestos de insolvencia.

2. El auto que declare el concurso de una cooperativa se inscribirá en el correspondiente Registro de Cooperativas.

TÍTULO II

Clases de cooperativas

CAPÍTULO I

Cooperativas de primer grado

Artículo 71. *Normas comunes.*

1. Las cooperativas se constituirán bajo alguna de las formas reguladas en el presente capítulo. No obstante, aquellas cuya actividad no se encuadre en alguna de éstas serán calificadas por el departamento competente en función de su objeto social.

2. Se regirán, en primer lugar, por las disposiciones especiales que les sean aplicables de acuerdo con la presente ley y, en segundo término, por las disposiciones generales contenidas en la misma. En todo caso, quedarán sujetas a la legislación específica aplicable en función de la actividad empresarial que desarrollen.

3. Son cooperativas mixtas aquellas cuyo objeto social cumpla finalidades propias de varias clases de cooperativas. Sus estatutos estructurarán la organización de sus distintas actividades, teniendo en cuenta que éstas tendrán las características y cumplirán las obligaciones esenciales fijadas para cada clase. En sus órganos directivos existirá representación de cada una de ellas.

4. Las cooperativas, al servicio de sus socios o familiares con los que convivan, podrán llevar a cabo cualquier tipo de actividad cooperativizada que sea distinta del objeto social propio de la clase a la que pertenezcan, siempre que ello esté establecido y regulado en sus estatutos sociales. Dicha actividad habrá de llevarse a cabo de forma independiente a través

de secciones, que tendrán contabilidad propia y la fiscalidad que les corresponda por normativa. Dicha actividad no habrá de afectar a los rendimientos cooperativizados que se deriven de la actividad que constituya el objeto principal de la cooperativa, de acuerdo con la clase a la que pertenezca. A cada sección se le aplicará el régimen jurídico específico que corresponda a la actividad cooperativizada que desarrolle.

Sección 1.ª Cooperativas de trabajo asociado

Artículo 72. *Concepto y caracteres.*

1. Son cooperativas de trabajo asociado aquellas que asocian principalmente a personas físicas que, mediante su trabajo, a jornada completa o parcial, realizan cualquier actividad económica o social de producción de bienes o servicios destinados a terceros. Constarán documentalmente las condiciones y distribución horaria de la jornada a tiempo parcial y sus posibles modificaciones.

La relación de los socios trabajadores con la cooperativa es societaria. Se entenderá a todos los efectos que el socio inicia la actividad cooperativizada cuando comience efectivamente la prestación de su trabajo.

Se entiende por actividad cooperativizada en las cooperativas de trabajo asociado el trabajo que prestan en ellas los socios y trabajadores, siempre que se respeten los límites establecidos en el apartado 4 de este artículo.

2. Podrán ser socios trabajadores quienes legalmente tengan capacidad para contratar la prestación de su trabajo. El número mínimo de socios trabajadores será de tres, con excepción de aquellas cooperativas de trabajo asociado que obtengan la calificación de pequeña empresa cooperativa, que estarán integradas por un mínimo de dos y un máximo de diez socios trabajadores. La pérdida de la condición de socio trabajador provocará el cese definitivo de la prestación de trabajo en la cooperativa.

3. En cuanto a los socios que sean personas jurídicas, la salvedad prevista en el artículo 48.4 de esta ley se extenderá a fundaciones, asociaciones sin ánimo de lucro y sociedades participadas mayoritariamente por cooperativas.

4. El trabajador con contrato indefinido con más de dos años de antigüedad que reúna los requisitos establecidos en los estatutos deberá ser admitido como socio, previa solicitud y una vez superado el período de prueba si éste se hubiese previsto en los estatutos, no pudiéndosele exigir el cumplimiento de obligaciones superiores a las ya efectuadas por los socios existentes.

El número de horas/año realizadas por trabajadores con contrato de trabajo por tiempo indefinido no podrá ser superior al treinta y cinco por ciento del total de horas/año realizadas por los socios trabajadores. No se computarán en este porcentaje:

a) Los trabajadores que se incorporen a la cooperativa por subrogación legal, así como los que lo hagan en actividades sometidas a esta subrogación.

b) Los trabajadores que sustituyan a socios trabajadores o asalariados en situación de excedencia o incapacidad temporal.

c) Los trabajadores que presten sus servicios en centros de trabajo de carácter subordinado o accesorio. Se entenderá en todo caso como trabajo prestado en un centro de trabajo subordinado o accesorio el que se lleve a cabo por los trabajadores por cuenta ajena que contraten las cooperativas para prestar servicios de duración determinada en los locales del cliente o su beneficiario y para la administración pública; también aquellas actividades que deba realizar la cooperativa en obras, montajes o actividades auxiliares, siempre que éstas no constituyan el objeto social principal de la cooperativa y se presten fuera de sus locales por exigencias propias de la actividad, y que la relación con la cooperativa no tenga carácter claramente estable y de duración indefinida.

d) Los trabajadores de cooperativas que operen como empresas de trabajo temporal, de conformidad con lo previsto en la normativa específica para este tipo de empresas.

e) Los trabajadores que se negasen expresamente a ser socios trabajadores.

Si las necesidades objetivas de la empresa obligaran a superar este porcentaje, excluido el personal asalariado relacionado precedentemente, ello será válido para un período que no exceda de tres meses; para superar dicho plazo, deberá solicitarse autorización motivada del

departamento competente, que ha de resolver en el plazo de quince días. En caso de silencio, se entenderá concedida la autorización.

Las pequeñas empresas cooperativas, durante un plazo máximo de cinco años desde la fecha de su constitución, podrán contratar a trabajadores en cualesquiera de sus modalidades, sin los límites previstos en este apartado. En cualquier caso, el número de trabajadores a contratar por la pequeña empresa cooperativa no podrá exceder de cinco.

5. En las cooperativas de trabajo asociado, los estatutos podrán prever un período de prueba para los nuevos socios trabajadores que no excederá de seis meses. El período de prueba podrá ser reducido o suprimido de mutuo acuerdo.

Los estatutos podrán ampliar dicho plazo hasta doce meses para ocupar puestos directivos, de técnicos superiores o aquellos otros que, por sus características en cuanto a confianza o especial dedicación, determine el consejo rector o, en su caso, la asamblea general. El número de socios trabajadores en prueba no podrá ser superior a un veinte por ciento a la vez respecto de los socios trabajadores en plenitud de derechos y obligaciones. Esta limitación no será aplicable durante los dos primeros años de constitución de la cooperativa.

No procederá el período de prueba si el trabajador ya hubiera estado en situación de prueba y la hubiera superado sin incorporarse como socio en los anteriores veinticinco meses desde que se resolvió la relación.

Si procediese el período de prueba, y se resolviera la condición de socio trabajador en período de prueba, de forma unilateral, por cualquiera de las partes, se entenderá renovada la relación jurídico-laboral existente al iniciarse el período de prueba.

Los socios trabajadores, durante el período de prueba, tendrán los mismos derechos y obligaciones que los demás socios, con las siguientes particularidades:

a) Durante dicho período, ambas partes pueden resolver la relación por libre decisión unilateral.

b) No podrán ser elegidos para los cargos de los órganos de la sociedad.

c) No podrán votar en la asamblea general sobre materias que les afecten personal y directamente.

d) No estarán obligados ni facultados para hacer aportaciones al capital social ni para desembolsar la cuota de ingreso.

e) No les alcanzará la imputación de las pérdidas que se produjesen en la cooperativa durante el período de prueba.

6. Serán de aplicación a los centros de trabajo de la cooperativa y a los socios trabajadores las normas sobre seguridad y salud laboral y prevención de riesgos laborales.

Los socios trabajadores menores de dieciocho años no podrán realizar trabajos nocturnos ni los que el Gobierno declare, para los asalariados menores de dieciocho años, insalubres, penosos, nocivos o peligrosos tanto para su salud como para su formación profesional o humana.

7. Los socios trabajadores, en función de su participación en la actividad cooperativizada, tienen derecho a percibir periódicamente, en el plazo no superior a un mes, anticipos a cuenta de los excedentes de la cooperativa, por importe no inferior al salario mínimo interprofesional en cómputo anual.

En aquellas cooperativas que así lo tengan establecido en sus estatutos, procederá la participación en los resultados positivos por parte de los trabajadores por cuenta ajena en la forma y proporción que aquellos determinen.

8. Los estatutos optarán por el régimen de Seguridad Social, al que se adscribirán todos sus socios trabajadores, pudiendo quedar asimilados a trabajadores por cuenta ajena o por cuenta propia o autónomos, de acuerdo con la legislación existente en materia de seguridad social, siéndoles de aplicación a las cooperativas y a sus socios las mismas modalidades y peculiaridades del régimen elegido.

Las cooperativas de trabajo asociado que, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional cuarta del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, hubieran optado en sus estatutos por asimilar como trabajadores autónomos del régimen especial correspondiente a sus socios trabajadores asumirán la obligación del pago de las cuotas y obligaciones de los

socios durante su período activo en la cooperativa, sin perjuicio del sometimiento a la normativa reguladora del régimen correspondiente de la seguridad social. Las cuantías abonadas no formarán parte del anticipo laboral y tendrán la consideración de partida deducible para la determinación del excedente neto definido en el artículo 57 de la ley.

9. Los estatutos, el reglamento de régimen interior o, en su defecto, la asamblea general establecerán el marco básico del régimen disciplinario de los socios trabajadores, el cual regulará los tipos de faltas que puedan producirse en la prestación del trabajo, las sanciones, los órganos y personas con facultades sancionadoras delegadas y los procedimientos sancionadores con expresión de los trámites, recursos y plazos.

El acuerdo de expulsión del socio trabajador podrá ser recurrido ante el comité de recursos o la asamblea general en el plazo de quince días. Dicho acuerdo de expulsión sólo será ejecutivo desde su ratificación o desde que haya transcurrido el plazo para recurrir. No obstante, el consejo rector podrá suspender al socio trabajador en su empleo, conservando todos sus derechos económicos.

10. Las cuestiones contenciosas que se susciten entre la cooperativa y sus socios trabajadores, derivadas de la prestación del trabajo, se resolverán aplicando con carácter preferente esta ley, los estatutos, el reglamento de régimen interno de la cooperativa y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la misma. El conocimiento de las citadas cuestiones, una vez agotada la vía interna establecida en el párrafo anterior, corresponderá al órgano jurisdiccional que resulte competente.

Artículo 73. *Régimen de trabajo, suspensión y excedencias.*

Los estatutos, el reglamento de régimen interno o, en su defecto, la asamblea general regularán la duración de la jornada de trabajo, el descanso mínimo semanal, las fiestas, las vacaciones anuales, los permisos, las suspensiones de trabajo y las excedencias, respetando, en todo caso, los mínimos establecidos en la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. Serán de plena aplicación las normas sobre suspensiones por maternidad y adopción establecidas en la legislación vigente.

Artículo 74. *Modificación, suspensión o extinción por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor y sucesión de empresa.*

1. La asamblea general, para mantener la viabilidad empresarial de la cooperativa, será competente para modificar las condiciones de la prestación del trabajo, suspender temporalmente ésta o reducir, con carácter definitivo, el número de puestos de trabajo de la cooperativa por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor. La asamblea general o, en su caso, quien establezca los estatutos deberá designar los socios trabajadores concretos afectados por estas medidas, así como, en el caso de suspensión, el tiempo que ha de durar la misma.

2. Los socios trabajadores que sean baja obligatoria conforme a lo establecido en el número anterior del presente artículo tendrán derecho a la devolución inmediata de sus aportaciones voluntarias al capital social y a la devolución, en el plazo de dos años, de sus aportaciones obligatorias periodificadas de forma mensual. Los estatutos podrán ampliar dicho plazo, no superando en ningún caso el de cuatro años, y manteniéndose la periodificación mensual de su devolución. En todo caso, los importes pendientes de reembolso devengarán el interés previsto en el artículo 53.1.c) de esta ley.

3. Los socios trabajadores afectados por la suspensión temporal de la prestación de su trabajo perderán, proporcionalmente, mientras dure la suspensión, los derechos y obligaciones económicos de dicha prestación, conservando los restantes derechos y obligaciones. Dichos socios quedarán temporalmente excluidos de la aplicación de cualquier obligación que suponga tener que hacer frente a una aportación obligatoria a la cooperativa, aun cuando ésta hubiera sido debidamente aprobada por la asamblea general. La aportación se hará efectiva cuando finalice la suspensión temporal.

4. Cuando una cooperativa deba subrogarse en los derechos y obligaciones laborales del anterior titular, incorporará a los trabajadores por cuenta ajena afectados por esta subrogación, de acuerdo con lo previsto en la normativa laboral. Durante este proceso, no se tendrá en cuenta el límite legal previsto en esta ley sobre el número de horas/año del

personal asalariado si fuere rebasado por la cooperativa, una vez ofrecida a los trabajadores incorporados la posibilidad de convertirse en socios.

5. Cuando una cooperativa de trabajo asociado cese, por causas no imputables a la misma, en una contrata de servicios, concesión administrativa o situaciones contractuales análogas y un nuevo empresario se hiciese cargo de las mismas, los socios trabajadores tendrán los mismos derechos y deberes que les hubieran correspondido de acuerdo con la normativa laboral aplicable, como si hubiesen prestado su trabajo en la cooperativa con la condición de trabajadores por cuenta ajena.

Artículo 75. *Cooperativas de trabajo asociado de transporte.*

1. Serán aquellas cooperativas de trabajo asociado cuyo objeto social consista en organizar y prestar servicios de transporte.

2. Los estatutos sociales podrán establecer que todas o parte de las aportaciones, tanto obligatorias como voluntarias, estén formadas por uno o más vehículos, de las características que fije la cooperativa. Su tratamiento será el establecido por esta ley para las aportaciones no dinerarias.

3. En caso de baja del socio, el reembolso de las aportaciones en vehículos se hará mediante la devolución del vehículo y del fondo de amortización a él aplicado.

4. Los estatutos podrán establecer que los ingresos, así como los gastos específicos a los que se refiere el artículo 57, se imputen internamente a cada vehículo que los haya producido, constituyendo cada uno de éstos una unidad de gestión. Frente a terceros deberá garantizarse la actuación unitaria de la cooperativa, siendo esta última a todos los efectos la responsable como transportista frente al usuario.

Artículo 76. *Cooperativas de enseñanza de trabajo asociado.*

Son aquellas que asocian a profesores y personal no docente y de servicios al objeto de desarrollar actividades docentes en sus distintos niveles, etapas y modalidades, pudiendo realizar también actividades extraescolares, conexas y complementarias a las mismas.

Artículo 77. *Cooperativas de iniciativa social.*

1. Son aquellas cooperativas de trabajo asociado que tienen por finalidad principal el apoyo, la promoción y el desarrollo de colectivos que, por sus peculiares características, precisen de una especial atención en orden a conseguir su bienestar y su plena integración social y laboral, a través de la prestación de servicios y el desarrollo de actividades empresariales de carácter asistencial, educativo, de prevención, integración e inserción.

2. Para que una cooperativa sea considerada como de iniciativa social, deberá constar en sus estatutos la ausencia de ánimo de lucro y, en caso de producirse resultados positivos, éstos no podrán ser repartidos entre los socios, dedicándose a la consolidación y mejora de la finalidad prevista; asimismo, las aportaciones obligatorias de los socios al capital social no podrán devengar interés alguno, sin perjuicio de su posible actualización. Las aportaciones voluntarias devengarán, como máximo, el interés legal del dinero fijado en la Ley de Presupuestos Generales del Estado vigente en la fecha del acuerdo de emisión. También constará el carácter gratuito del desempeño de los cargos del consejo rector, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan por los gastos en el desempeño de sus funciones como tales, y las retribuciones de los socios trabajadores y de los trabajadores por cuenta ajena no podrán superar el ciento cincuenta por ciento de las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable a los trabajadores por cuenta ajena del sector.

El incumplimiento de cualesquiera de los anteriores requisitos determinará la pérdida de la condición de cooperativa de iniciativa social.

3. Asimismo podrán prever en sus estatutos la integración de voluntarios, cuya aportación consistirá en la prestación de su actividad, de carácter altruista y solidario, para coadyuvar a los fines de interés general que persiga el objeto social de la cooperativa.

No estarán obligados a efectuar aportación de capital ni tendrán derecho a obtener retorno cooperativo y no responderán personalmente de las deudas sociales.

Los estatutos establecerán el régimen del voluntariado de acuerdo con esta ley y con el resto de normas que lo regulan. Igualmente, las cooperativas responderán frente a terceros por los daños y perjuicios causados por los voluntarios que participen en sus programas como consecuencia de la realización de este tipo de actividades, en los términos establecidos en la normativa específica sobre voluntariado social.

Sección 2.ª Cooperativas de servicios

Artículo 78. *Concepto y caracteres.*

1. Son aquellas que asocian a personas físicas y/o jurídicas, titulares de explotaciones industriales o de servicios, y a profesionales que ejercen su actividad por cuenta propia. Tienen por objeto la prestación de suministros y servicios en común y la ejecución de operaciones tendentes al mejor funcionamiento de las actividades empresariales o profesionales de sus socios, que no puedan atribuirse a ninguna otra clase de cooperativas.

2. Las cooperativas de servicios podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros, hasta un cincuenta por ciento del volumen total de actividad cooperativizada realizada con los socios. Estas operaciones se reflejarán por separado en la contabilidad de la cooperativa.

3. Los estatutos podrán establecer el voto ponderado en función del volumen de participación del socio en las actividades cooperativizadas, sin que la diferencia pueda ser superior de uno a tres.

4. Podrán incluir en su denominación términos alusivos al sector, actividad profesional o rama económica en que actúen.

Artículo 79. *Cooperativas de transportistas.*

Son aquellas cooperativas de servicios que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de empresas del transporte o profesionales que puedan ejercer la actividad de transportistas de personas, cosas o mixtos. Podrán desarrollar operaciones con terceros no socios siempre que una norma específica así lo autorice. Estas operaciones se reflejarán por separado en la contabilidad de la cooperativa.

Sección 3.ª Cooperativas agrarias

Artículo 80. *Concepto y caracteres.*

1. Son cooperativas agrarias las que asocian a titulares de explotaciones agrícolas o ganaderas del sector agroalimentario o forestales. También podrán asociar a otras cooperativas, sociedades agrarias de transformación, comunidades de regantes y a aquellas personas jurídicas que, agrupando a titulares de explotaciones agrarias, realicen actividades empresariales afines a las de la propia cooperativa.

Tienen por finalidad la prestación de servicios y suministros, la producción, transformación, comercialización de los productos obtenidos y, en general, cualesquiera operaciones y servicios tendentes a la mejora económica o técnica de las explotaciones de sus socios o de la cooperativa, así como de las condiciones económicas y sociales del ámbito en que desarrollen su actividad. Podrán también suministrar bienes y servicios para el uso y consumo de sus socios.

Junto con su solicitud de alta, los socios deberán presentar una declaración de explotación familiar agrícola, ganadera o forestal. En el supuesto de que se produzca alguna modificación de la explotación declarada, ésta deberá acreditarse documentalmente. Se considerará explotación agrícola, ganadera o forestal del socio el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado.

Las cooperativas agrarias podrán, si así lo establecen sus estatutos, llevar a cabo cualquier otro tipo de actividad al servicio de sus socios o familiares con los que estos convivan, organizadas de forma independiente a través de secciones, que tendrán contabilidad propia.

Expresamente, las cooperativas agrarias podrán gestionar la contratación y contratar, si la normativa aplicable se lo permite, a trabajadores eventuales para la realización de tareas agrarias con la finalidad de canalizar adecuadamente los flujos de mano de obra hacia las concretas necesidades de sus socios.

2. Los estatutos deberán establecer el tiempo mínimo de permanencia de los socios en la cooperativa, que no podrá ser superior a diez años. El incumplimiento de esta obligación no eximirá al socio de su responsabilidad frente a terceros ni de la que hubiere asumido con la cooperativa por inversiones realizadas y no amortizadas.

Con ocasión de acuerdos de asamblea general que impliquen la conveniencia de asegurar la permanencia o la participación de los socios en la actividad de la cooperativa en niveles o plazos superiores a los exigidos por la ley o los estatutos con carácter general, tales como inversiones, ampliación de actividades, planes de capitalización o similares, los socios podrán asumir voluntariamente dichos compromisos. En caso de incumplimiento, se estará a lo establecido en el artículo 22.a) de esta ley.

3. Las cooperativas agrarias podrán realizar operaciones con terceros en cada ejercicio económico hasta un límite máximo del cincuenta por ciento del total de las realizadas con los socios, para cada tipo de suministro y actividad desarrollada por la cooperativa. En caso de concurrir circunstancias excepcionales no imputables a la cooperativa que pongan en peligro su existencia, el departamento competente podrá autorizar el sobrepasar los citados límites. Estas operaciones se reflejarán por separado en su contabilidad.

4. Los estatutos establecerán el voto ponderado en función del volumen de participación del socio en las actividades cooperativizadas, sin que la diferencia pueda ser inferior de uno a tres votos, ni superior de uno a diez.

5. Los estatutos podrán establecer diferencias en las aportaciones obligatorias al capital social en función del grado de utilización de los servicios cooperativizados reales o comprometidos por cada socio. Asimismo podrán establecer sistemas de capital rotativo mediante los cuales los socios deban realizar nuevas aportaciones obligatorias al capital en función de su actividad cooperativizada, procediéndose paralelamente por la entidad a la devolución de las aportaciones desembolsadas en su día en función de su antigüedad. Por acuerdo de asamblea general, se deberán aprobar las normas de funcionamiento de este capital rotativo, cuya aplicación en ningún caso podrá determinar la reducción de capital social por debajo de los mínimos establecidos.

6. Igualmente, podrán regular la existencia de detracciones porcentuales sobre el importe de las operaciones que realice el socio con la cooperativa y de las derramas para gastos que se produzcan por su actividad. En cada caso, en el acuerdo de creación deberá establecerse con claridad la naturaleza de dichas detracciones y derramas, distinguiendo las que vayan destinadas a capital de las que se apliquen a gastos de ejercicio o a la dotación directa del fondo de reserva obligatorio. En el cálculo de estas derramas y detracciones se podrá considerar el grado de desembolso por el socio de las aportaciones obligatorias o voluntarias que se hayan emitido.

7. Los estatutos podrán establecer los módulos y formas de participación de los socios en las actividades cooperativizadas. A falta de previsión estatutaria, los socios entregarán la totalidad de los productos que obtengan en sus explotaciones agrarias, cuando pertenezcan a los tipos de productos que comercialice en cada momento la cooperativa. También estarán obligados a suministrarse en la misma de todo lo necesario para su explotación, siempre que la cooperativa disponga de ello. A los efectos de lo dispuesto en el presente artículo, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 57.3 de esta ley.

Cuando, por acuerdo de su asamblea general, válidamente adoptado, se pongan en marcha nuevos servicios o actividades con obligación de utilización mínima o plena, se entenderá extendida a ellos esta obligación, salvo que, por justa causa, el socio lo comunique expresamente al consejo rector en el plazo de seis meses desde la adopción del acuerdo.

Sección 4.ª Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra

Artículo 81. *Concepto y caracteres.*

1. Son aquellas que asocian a titulares de explotaciones agrarias que ceden sus derechos sobre éstas a la cooperativa, pudiendo prestar también su trabajo en ella. Pueden asociar igualmente a otras personas físicas que exclusivamente prestan su trabajo en la misma, a fin de crear y gestionar una única empresa o explotación agraria.

2. Los estatutos deberán establecer los módulos de participación de los socios que hayan aportado el derecho de uso y aprovechamiento de tierras, maquinaria y otros medios de producción y, por otro lado, los de los socios que aporten también o exclusivamente su trabajo. A éstos se les aplicarán las normas que para las cooperativas de trabajo asociado contiene esta ley, con las características especiales que recoge este artículo.

3. Los estatutos diferenciarán entre las aportaciones hechas al capital social por los socios cedentes y por los socios trabajadores.

4. Los arrendatarios y otros titulares de derechos de disfrute de la tierra podrán ceder éstos a la cooperativa por el tiempo máximo de duración de su contrato, sin que ello suponga causa de resolución del mismo.

5. Los estatutos deberán establecer el tiempo mínimo de permanencia de los socios cedentes, que no será superior a quince años, así como las normas sobre transmisión de los bienes cuyos titulares hayan cedido a la cooperativa los derechos de uso y aprovechamiento de los mismos.

Aunque el socio cese en la cooperativa en su condición de cedente del goce de bienes, ésta podrá conservar los derechos de uso y aprovechamiento cedidos por el mismo durante el tiempo que falte para terminar su período de permanencia obligatoria en la misma. Si la cooperativa hace uso de dicha facultad, abonará en compensación al socio cesante la renta media en la zona de los referidos bienes.

6. Los retornos se acreditarán a los socios en proporción a su actividad en la cooperativa, bien sea en forma de anticipos laborales, si son socios trabajadores, o de renta abonable anualmente, en el supuesto de socios cedentes.

Sección 5.ª Cooperativas de consumidores y usuarios

Artículo 82. *Concepto y caracteres.*

1. Su objeto es la adquisición y, en su caso, producción de bienes y servicios para el consumo y uso como destinatarios finales de los socios y de quienes con ellos convivan habitualmente. También procurarán la información y defensa de los intereses legítimos de consumidores y usuarios.

2. Podrán suministrar, dentro de su ámbito territorial, bienes y servicios a personas y entidades no socios cuando así lo prevean sus estatutos.

3. Es modalidad específica de esta clase de cooperativas la de enseñanza de consumidores y usuarios, que agrupa a los padres de los alumnos, tutores o a los propios alumnos, al objeto de desarrollar y procurar a los mismos actividades docentes en sus distintos niveles.

Artículo 83. *Cooperativas de servicios sociales.*

1. Son aquellas que procuran la atención social a sus miembros, pertenecientes a colectivos de disminuidos físicos, psíquicos o sensoriales, menores, ancianos con carencias familiares o económicas y grupos marginados de la sociedad, facilitándoles bienes y servicios para su subsistencia y desarrollo.

2. En este tipo de cooperativas podrán participar como socios entidades públicas responsables de la prestación de tales servicios sociales, designando un delegado para que preste su asistencia técnica a los órganos de la sociedad. Asimismo podrán participar entidades de interés social sin ánimo de lucro.

Sección 6.ª Cooperativas de viviendas

Artículo 84. *Concepto, caracteres y organización.*

1. Son las que tienen por objeto procurar al precio de coste, exclusivamente para sus socios, viviendas, servicios o edificaciones complementarios, así como su rehabilitación, pudiendo organizar el uso y disfrute de los elementos comunes y regular la administración, conservación y mejora de los mismos en el modo que se establezca en los estatutos. En relación con las viviendas protegidas, serán de aplicación en todo caso las limitaciones de precio y coste establecidas en su normativa específica.

Podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

2. Pueden ser socios las personas físicas, así como las cooperativas y demás personas jurídicas sin ánimo de lucro.

En caso de baja del socio, para la devolución de las aportaciones que haya realizado se procederá del siguiente modo:

a) Las aportaciones al capital serán devueltas por la cooperativa conforme a lo establecido en el artículo 53 de esta ley.

b) Las aportaciones realizadas como pago a cuenta de la vivienda y anejos vinculados, siempre que no superen el veinte por ciento de su coste estimado, deberán ser íntegramente devueltas por la cooperativa dentro del plazo de quince días desde que el nuevo socio que sustituya al que causa baja haga efectivas sus aportaciones. En todo caso, la devolución deberá hacerse efectiva dentro del plazo máximo de cinco años desde la baja del socio.

c) Las aportaciones realizadas como pago a cuenta de la vivienda y anejos vinculados que excedan del veinte por ciento de su coste estimado deberán ser devueltas por la cooperativa dentro del plazo de quince días desde que sea requerida para ello.

3. Varias personas interesadas en la consecución como titulares de una sola vivienda podrán adquirir la condición simultánea de socios, con derecho a expresar un único voto, haciéndose constar así en su especial inscripción como tales, y responderán solidariamente de las obligaciones como socios.

4. Simultáneamente, una misma persona no podrá ser titular de más de una vivienda de promoción cooperativa, salvo que la cooperativa a la que pertenezca tenga como objeto únicamente la administración de viviendas o edificaciones ya construidas, a excepción de las familias numerosas, que podrán tener las precisas para cubrir sus necesidades.

5. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados a los socios mediante cualquier título legal. Si la cooperativa mantiene la propiedad, los estatutos establecerán las normas a que habrán de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.

Igualmente, podrán enajenar o arrendar a terceros no socios los locales o cualquier otra edificación complementaria de su propiedad, destinándose los importes obtenidos en estas operaciones a la minoración del coste de las viviendas y anejos vinculados para los socios.

6. Los estatutos sociales podrán establecer el derecho de tanteo y retracto a favor de la cooperativa, en cuyo caso, si el socio titular pretendiera transmitir, ínter vivos, sus derechos sobre la vivienda o local antes de haber transcurrido cinco años o plazo superior establecido estatutariamente desde la fecha de concesión de la cédula de habitabilidad de la vivienda o local o del documento que legalmente le sustituya, deberá ponerlos a disposición de la cooperativa, que los ofrecerá a los socios expectantes por orden de antigüedad. El precio de tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio transmitente, incrementada con la revalorización correspondiente al índice de precios al consumo, durante el período comprendido entre la fecha en que se entregó la vivienda y la de transmisión de derechos.

Transcurridos tres meses desde que el socio pusiera en conocimiento del consejo rector el propósito de transmitir sus derechos sin que ningún socio expectante hubiera hecho uso de su derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el titular quedará autorizado a transmitirlo a terceros no socios.

7. Si no se hubiese ejercitado el derecho de tanteo por falta de comunicación del socio transmitente y éste realizara la transmisión a terceros, la cooperativa podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de un año desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o de tres meses desde que el retrayente tuviere conocimiento de la transmisión, satisfaciendo el precio establecido en el párrafo anterior. No podrán ejercitarse los derechos de tanteo y retracto si la transmisión se realizase a favor del cónyuge, descendientes o ascendientes en línea directa.

8. Serán modalidad específica de esta clase de cooperativas las de construcción de plazas de aparcamiento para vehículos. A tal fin, podrán solicitar la concesión de suelo o subsuelo público por el plazo y condiciones que acuerden.

9. El departamento competente en materia de vivienda podrá declarar promotoras sociales preferentes de vivienda protegida a aquellas cooperativas de viviendas y empresas gestoras de cooperativas de viviendas que cumplan las condiciones establecidas en la normativa de vivienda protegida, siempre que no hayan sido sancionadas por la comisión de infracciones graves ni muy graves en materia de vivienda protegida, subvenciones públicas, seguridad social, trabajo o tributaria.

Artículo 85. *Gestión y régimen económico-financiero.*

1. Las cooperativas de viviendas podrán contratar los servicios de asesoramiento, la asistencia técnica o la gestión, al objeto de desarrollar plenamente su objeto social. Si dicha contratación se efectuase con empresas gestoras especializadas al efecto, mantendrán en todo caso la plena independencia y capacidad de decisión de sus órganos sociales. Las empresas gestoras de cooperativas podrán ser personas físicas o jurídicas que cuenten con una organización empresarial adecuada y suficiente para la prestación de estos servicios. Dichas empresas serán responsables de las decisiones y actuaciones que adopte o realice la cooperativa por su asesoramiento o gestión, así como por las actuaciones que realice por apoderamiento conferido a su favor por la cooperativa.

En cualesquiera supuestos en que una cooperativa de viviendas otorgase poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción, éstos serán expresos y conferidos por escrito. Constará expresamente en el poder la prohibición de que el apoderado nombre a un sustituto suyo, no admitiéndose cláusulas de irrevocabilidad del poder ni de exoneración de la responsabilidad del apoderado.

2. Las cooperativas podrán realizar promociones inmobiliarias en distintas fases que tendrán la consideración de secciones o fases de la cooperativa y que se regularán de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de esta ley, con las siguientes especialidades:

a) Las secciones o fases se constituirán y extinguirán por acuerdo del consejo rector, que deberá ser inscrito en el Registro de Cooperativas. Para la extinción deberá adoptarse acuerdo previo por la asamblea de la sección.

b) Las secciones o fases contarán con una asamblea general, integrada por los socios que vayan a obtener su vivienda en la correspondiente promoción y una comisión delegada de ésta. La asamblea general de la sección podrá adoptar las decisiones que afecten a su gestión y patrimonio, además de las que correspondan a la asamblea general de la cooperativa como preparatoria de la misma. La comisión delegada tendrá las facultades de gestión ordinaria que le correspondan de acuerdo con los estatutos de la cooperativa y las que le sean delegadas por el consejo rector en relación con la promoción o fase. Será oída, en todo caso, antes de someter los acuerdos cuya adopción corresponda a la asamblea de la sección o fase o al propio consejo rector de la cooperativa.

c) El consejo rector y la asamblea general de la cooperativa tienen con respecto a las secciones todas las facultades y competencias que la ley y los estatutos les atribuyen con carácter general para la cooperativa, sin perjuicio de que pueda otorgar los apoderamientos que considere y del régimen de autonomía de las secciones o fases regulado en esta ley y en los estatutos de la cooperativa.

d) En toda la documentación de la cooperativa que se refiera a la actividad de una sección se deberá identificar ésta.

e) Cuando en una cooperativa existan varias secciones, la asamblea general de la cooperativa se constituirá por los delegados de las secciones previamente elegidos en su

asamblea de fase o sección, en la cual deberán adoptarse igualmente los acuerdos que competan a la asamblea general de la cooperativa, además de los propios de la sección. Los delegados de las secciones serán cooperativistas que vayan a obtener su vivienda en la promoción a la que representen y ejercerán el voto con mandato imperativo y de acuerdo con el número y clase de voto ejercido en las respectivas asambleas de sección o fase.

3. La contratación de las empresas gestoras de cooperativas de viviendas, la adquisición de suelo, la concreción de los productos inmobiliarios a promover, la contratación de los profesionales integrantes de la dirección facultativa del proyecto y la obra, la de los préstamos para la financiación de la promoción y la de la construcción del inmueble deberán ser aprobados por la asamblea general de la cooperativa o de la sección o fase en su caso.

El acuerdo deberá ser adoptado con carácter previo al otorgamiento de los respectivos contratos, con excepción de la adquisición de suelo de las administraciones públicas o sus entidades instrumentales, en los que será suficiente la autorización conferida al efecto por la asamblea general o de sección o fase, en su caso, a favor del consejo rector.

4. Las cooperativas de viviendas, antes de presentar las cuentas anuales para su aprobación a la asamblea general, deberán someterlas a auditoría externa en los ejercicios económicos en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a) Que la cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a cincuenta.

b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases o cuando se construyan en distintos bloques que constituyan, a efectos económicos, promociones diferentes.

c) Cuando la cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas distintas de los miembros del consejo rector o contratado a una empresa gestora.

d) Cuando lo prevean los estatutos o lo acuerde la asamblea general.

e) Cuando la promoción se lleve a cabo sobre suelo obtenido en una enajenación de suelo público.

En todo lo no establecido en este apartado sobre auditoría externa de las cuentas anuales de las cooperativas de viviendas, será de aplicación con carácter general lo establecido en la presente ley.

5. Las aportaciones realizadas por los cooperativistas como pago a cuenta de la vivienda y anejos vinculados deberán ser aseguradas por la cooperativa o la empresa gestora mediante aval bancario suficiente o contrato de seguro que garantice su devolución, más los intereses legales correspondientes, en caso de no obtener la calificación definitiva, no terminar las obras dentro del plazo fijado en la calificación provisional o tratándose de vivienda libre en la licencia o, en cualquiera de los casos señalados, en la prórroga reglamentariamente concedida.

6. Antes de la compra del suelo sobre el que haya de construirse vivienda protegida no podrán exigirse ni realizarse, por ningún concepto, aportaciones que superen el tres por ciento del precio máximo de la vivienda protegida de que se trate.

Para adquirir el suelo, la aportación máxima de los socios no podrá superar la cantidad resultante de calcular el límite máximo de repercusión de suelo y urbanización en función de las características de la promoción conforme a la normativa vigente de vivienda protegida.

7. En la promoción de viviendas en régimen de cooperativa se observarán los siguientes plazos:

a) La compra del suelo sobre el que haya de desarrollarse cada promoción o fase de viviendas protegidas deberá tener lugar dentro del plazo máximo de tres años contados desde la inscripción de la cooperativa, sección o fase en el Registro de Cooperativas.

b) Las obras de edificación se iniciarán dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de adquisición del suelo.

Dichos plazos podrán prorrogarse excepcionalmente y por causas no imputables a las cooperativas promotoras ni a sus entidades gestoras por un plazo máximo que no exceda la mitad de los mismos. Su incumplimiento o, en su caso, el de la prórroga será causa de

disolución o descalificación de la cooperativa. La inspección de vivienda podrá instar del órgano competente el inicio del procedimiento de descalificación.

Sección 7.ª Cooperativas de crédito

Artículo 86. *Concepto y caracteres.*

1. Son aquellas que tienen por objeto el fomento y captación del ahorro en cualquiera de sus modalidades para atender las necesidades de financiación de sus socios y terceros comprendidos en su ámbito de actuación.
2. Las cooperativas de crédito que dediquen su actividad fundamentalmente a la financiación del sector agrícola, forestal o ganadero y a la realización de operaciones tendentes a la mejora de vida en el medio rural, adoptarán la denominación de caja rural.
3. Asimismo podrán crearse al amparo de un colegio profesional, sindicato o asociación profesional.
4. Se regularán por lo dispuesto en su legislación específica y, supletoriamente, por lo establecido en la presente ley.

Sección 8.ª Cooperativas de seguros

Artículo 87. *Concepto y caracteres.*

Son las que tienen por objeto el ejercicio de la actividad aseguradora en cualquiera de las ramas admitidas en derecho. Se regularán por lo dispuesto en su legislación específica y, supletoriamente, por lo establecido en esta ley.

Artículo 88. *Cooperativas sanitarias.*

Son aquellas cooperativas de seguros cuyo objeto es asegurar los riesgos relativos a la salud de sus socios o asegurados y de los beneficiarios de éstos.

Sección 9.ª Cooperativas escolares

Artículo 89. *Concepto y caracteres.*

1. Son aquellas que tienen como finalidad formar a los alumnos de centros de enseñanza en los principios y práctica cooperativos. Su actividad consistirá en procurar a sus socios, en las mejores condiciones posibles de calidad y precio, los bienes y servicios necesarios para su desarrollo educativo y cultural.
2. Los estatutos determinarán el centro o centros docentes cuyos alumnos puedan integrarse como socios. El cese en el centro implicará la baja en la cooperativa, salvo que se determine un período limitado de permanencia posterior.
3. En caso de que un veinte por ciento de los socios sean menores de edad, será preciso que la cooperativa sea autorizada por el consejo escolar del centro, pudiendo participar un representante de éste en las reuniones de sus órganos sociales.

CAPÍTULO II

Cooperativas de segundo grado y otras formas de integración

Artículo 90. *Cooperativas de segundo y ulterior grado.*

Dos o más cooperativas podrán constituir otras de segundo o ulterior grado al objeto de cumplir fines y desarrollar actividades de carácter económico. Les serán de aplicación las normas previstas en esta ley para las cooperativas de primer grado, con las siguientes especialidades:

a) Podrán ser admitidas como socios las sociedades agrarias de transformación y cualesquiera otras entidades de naturaleza pública o privada, si así lo prevén sus estatutos, con el acuerdo favorable de, al menos, dos tercios de los votos presentes en el consejo

rector. Las cooperativas o sociedades agrarias de transformación deberán ostentar la mayoría de los votos sociales, pudiendo los estatutos establecer un mínimo superior.

b) Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el derecho de voto se regirá por lo previsto en el artículo 32.2 de esta ley. Los estatutos regularán la forma de representación de cada entidad asociada, ya sea con un solo representante o con tantos como votos ostente. Los socios de trabajo, en su caso, tendrán derecho también a ser representados en la asamblea.

c) Los miembros del consejo rector, interventores y liquidadores se elegirán de entre los candidatos presentados por las entidades asociadas, de las que habrán de ser socios, cesando en sus cargos si perdiesen tal condición, manteniendo la cooperativa socia el cargo.

d) Las aportaciones obligatorias al capital social se realizarán en función de la actividad cooperativizada comprometida por cada socio o por la real si fuese superior. Los estatutos fijarán los criterios y módulos para definir la misma.

e) Los estatutos podrán establecer la posibilidad de realizar operaciones con terceros en la misma proporción en que lo tengan autorizado las cooperativas de la misma clase de actividad.

f) En caso de liquidación, el activo sobrante será distribuido entre los socios en proporción a los retornos percibidos en los últimos cinco años; o en su defecto, a su participación en la actividad cooperativizada en dicho período o desde su constitución si no se alcanzase dicho plazo.

Artículo 91. *Consorcios, grupos cooperativos, asociaciones y acuerdos intercooperativos.*

Para la mejor realización de fines concretos y determinados, de manera temporal o duradera, las cooperativas podrán constituir sociedades y asociaciones, grupos cooperativos y consorcios, suscribir con otras acuerdos intercooperativos, asociarse con otras personas, naturales o jurídicas, y poseer participaciones en ellas.

En virtud de los acuerdos intercooperativos que puedan suscribirse, la cooperativa y sus socios podrán realizar operaciones de suministro, entregas de productos o servicios a la otra cooperativa firmante del acuerdo, teniendo tales hechos la misma consideración que las operaciones cooperativizadas efectuadas con los propios socios.

TÍTULO III

Asociacionismo cooperativo

Artículo 92. *Principios generales.*

Para la defensa y promoción de sus intereses propios, las cooperativas podrán asociarse libre y voluntariamente en uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas, sin perjuicio de poder acogerse a cualquier otra fórmula asociativa, de acuerdo con la legislación general reguladora del derecho de asociación.

Artículo 93. *Uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas.*

1. Cinco o más cooperativas de un mismo sector de actividad económica podrán constituir una unión de cooperativas, siempre que integren, al menos, un treinta por ciento de las cooperativas de ese sector y se encuentren inscritas o domiciliadas en Aragón.

2. Diez o más cooperativas, activas, de la misma clase, individualmente o agrupadas en uniones, podrán constituir una federación de cooperativas siempre que integren, al menos, al treinta por ciento de esta clase de cooperativas. Su ámbito territorial deberá extenderse a toda la Comunidad Autónoma. Si no existiera otra federación de ese tipo de cooperativas, dispondrán de un plazo de cinco años para integrar al mínimo del treinta por ciento anteriormente indicado.

3. Las federaciones de cooperativas tendrán representación en el Consejo Aragonés de Cooperativismo, en la forma y número que reglamentariamente se establezca.

4. Para que cualquiera de estas formas asociativas pueda incluir en su denominación un determinado ámbito territorial o un sector de actividad concreto con carácter genérico,

deberá integrar, al menos, el cuarenta por ciento de las cooperativas o del número total de socios existentes en las mismas.

5. Las federaciones de cooperativas podrán formar confederaciones. Cuando una confederación agrupe, al menos, al sesenta por ciento de las federaciones de cooperativas de Aragón registradas, se denominará «Confederación de Cooperativas de Aragón».

6. Corresponde a las uniones, federaciones y confederaciones, en sus respectivos ámbitos:

a) Representar públicamente al cooperativismo.
b) Difundir los principios cooperativos.
c) Fomentar la promoción cooperativa, la intercooperación y la formación.
d) Organizar servicios de interés común.
e) Proteger y defender los intereses del movimiento cooperativo en general y los de las cooperativas asociadas en particular, conjunta o sectorialmente.
f) Actuar como interlocutores y representantes ante otras organizaciones, entidades y organismos públicos.
g) Colaborar con el Registro de Cooperativas en las tareas de actualización y depuración técnica del censo de sociedades inscritas en aquél.
h) Ejercer la conciliación en los conflictos surgidos entre sus entidades asociadas o entre éstas y sus socios.
i) Ejercer cualquier otra actividad de naturaleza análoga.

7. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas, constituidas al amparo de esta ley, adquirirán la personalidad jurídica y plena capacidad de obrar una vez inscritas en el Registro de Cooperativas, para lo que deberán depositar el acta de constitución, que contendrá, al menos, los siguientes datos:

a) Relación de las entidades promotoras.
b) Acuerdo de asociación.
c) Composición de los órganos de representación y gobierno de la entidad.
d) Certificaciones del Registro de Sociedades Cooperativas estatal y del Registro de Cooperativas de Aragón de que no existe otra entidad con idéntica denominación.
e) Los estatutos asociativos.
f) Declaración de que se cumplen los porcentajes mínimos de representatividad exigidos en este artículo.

8. Los estatutos recogerán, al menos: Su denominación, domicilio y ámbito territorial; requisitos y procedimiento para la adquisición y pérdida de la condición de entidad asociada; composición, funcionamiento y elección de sus órganos de representación y administración, y régimen económico de la misma.

Las uniones, federaciones y confederaciones deberán comunicar al Registro de Sociedades Cooperativas, en los tres primeros meses del año, la variación en el número de sus miembros.

9. En las uniones y federaciones formadas por cooperativas agrarias podrán también integrarse sociedades agrarias de transformación, así como las entidades que asocien a agrupaciones u organizaciones de productores agrarios, tengan éstas o no la condición de sociedad cooperativa. Asimismo podrán integrarse como asociadas otras entidades asociativas del sector agrario que no cumplan estos requisitos, siempre que tengan capacidad de contratar y agrupen a productores agrarios.

TÍTULO IV

Las cooperativas y la Administración

CAPÍTULO I

Inspección, régimen disciplinario y control

Artículo 94. *Inspección, faltas y sanciones.*

1. Corresponde al departamento competente en materia de cooperativas la inspección y fiscalización, a través de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, del cumplimiento por las cooperativas de lo dispuesto en esta ley, sin perjuicio de las competencias que otros órganos específicos tengan encomendadas.

2. Las cooperativas serán sujetos responsables de las acciones y omisiones contrarias a esta ley y a sus estatutos. Los miembros del consejo rector, interventores y liquidadores lo serán en todo aquello que les sea personalmente imputable, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir.

3. Las infracciones administrativas se calificarán como leves, graves y muy graves, en atención al deber infringido y la entidad del derecho afectado, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

4. Son infracciones leves aquellas que, no estando tipificadas como graves o muy graves, afecten exclusivamente a deberes meramente formales que no tengan trascendencia en aspectos sustantivos y no interrumpan la actividad social.

5. Son infracciones graves:

a) No depositar en el Registro de Cooperativas las cuentas anuales de la sociedad en los plazos establecidos por esta ley ni la auditoría externa en los supuestos en que sea precisa su realización.

b) No dotar el fondo de reserva obligatorio y el fondo de educación y promoción conforme a los porcentajes establecidos, destinarlos a fines distintos a los previstos en la ley o imputar pérdidas incumpliendo la misma.

c) No inscribir en el registro, en los plazos señalados, los acuerdos sociales cuya inscripción sea obligatoria.

d) No llevar en orden y al día la documentación social y contable obligatoria si el retraso es superior a seis meses y no se han guardado actas, documentos o justificantes probatorios. En caso contrario, la falta se calificará como leve.

e) La no convocatoria de asamblea general ordinaria en el plazo señalado o de asamblea general extraordinaria en los casos en que deba hacerse según previsión legal o estatutaria.

f) No incluir en el orden del día de la asamblea general o no someter a debate y votación los temas que se propongan por el porcentaje de socios previsto en la presente ley o por los interventores.

g) La resistencia o negativa a la labor inspectora.

h) No someter las cuentas a auditoría externa o los acuerdos de los órganos sociales a dictamen de letrado asesor, cuando así se establezca por ley o por los estatutos.

i) La transgresión generalizada de los derechos de los socios.

6. Son infracciones muy graves:

a) La desvirtuación de la sociedad cooperativa, especialmente cuando, a través de ella, uno o varios socios se lucren a costa de los demás, se violen flagrantemente los principios cooperativos contenidos en esta ley o se admita como socios a personas que no puedan serlo.

b) Superar los límites previstos en esta ley para las operaciones con terceros o para la contratación de trabajadores por cuenta ajena por tiempo indefinido.

c) La transgresión de las disposiciones imperativas o prohibitivas de esta ley cuando se compruebe connivencia para lucrarse o para obtener ficticiamente subvenciones o bonificaciones fiscales o se realice de forma reiterada.

d) El pago a los socios de intereses superiores al límite establecido en la ley.

e) La asignación de retornos a personas que no sean socios en activo o con criterio distinto al de su participación en las actividades sociales.

f) La revalorización de las aportaciones sociales por encima de los límites permitidos.

g) Las infracciones graves cuando, durante los cuatro años anteriores al comienzo del correspondiente expediente sancionador, hubiera sido impuesta sanción firme por el mismo tipo de infracción.

7. Calificada la infracción, la sanción se impondrá en grado mínimo, medio o máximo en atención a la intencionalidad o negligencia del sujeto infractor, las advertencias previas que se le hubiesen realizado, los perjuicios causados a los socios de la cooperativa o a terceros, la cantidad defraudada y la capacidad económica de la cooperativa, como circunstancias que pueden agravar o atenuar la infracción cometida.

Cuando no se considere relevante ninguna de las circunstancias enumeradas en el párrafo anterior, la sanción se impondrá en el grado mínimo y en su tramo inferior.

8. Las infracciones leves se sancionarán con multa de 150,25 a 601,01 euros; las infracciones graves, con multa de 601,02 a 3.005,06 euros, y las infracciones muy graves, con multa de 3.005,07 a 30.050,61 euros.

9. La comisión de una infracción muy grave podrá llevar aparejada, además, la sanción accesoria de exclusión, por tiempo no inferior a un año ni superior a tres, de la posibilidad de obtener cualquier tipo de ayudas, bonificaciones o subvenciones de carácter público, cualquiera que pudiese ser la finalidad de las mismas. En todo caso, esta sanción accesoria será expresamente motivada.

10. Las infracciones serán sancionadas a propuesta de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social y previa la instrucción del oportuno expediente, en el que necesariamente será oído el presunto infractor, por el órgano encargado del Registro de Cooperativas de Aragón.

11. Las infracciones a la normativa en materia de cooperativas prescriben: Las leves, a los seis meses; las graves, al año, y las muy graves, a los tres años, contados desde la fecha de la infracción.

12. El consejero del departamento competente en materia de cooperativas, cuando concurran circunstancias de excepcional gravedad en la infracción cometida, podrá acordar la imposición de sanción consistente en la descalificación de la cooperativa, de acuerdo con lo previsto en el artículo siguiente.

Artículo 95. *Descalificación.*

1. Podrá ser causa de descalificación de una cooperativa:

a) La comisión de infracciones muy graves y el incumplimiento, de forma reiterada, de normas imperativas o prohibitivas de esta ley.

b) Hallarse incursa la cooperativa en alguna de las causas previstas en el artículo 67.1.d) de la presente ley y no acordarse la disolución en el mes siguiente. En este caso, la Administración deberá requerir previamente a la cooperativa para que, en un plazo no superior a tres meses, adopte las medidas pertinentes para subsanar la irregularidad.

c) La inactividad de los órganos sociales o la no realización de su objeto social durante dos años consecutivos.

2. El procedimiento para la descalificación se ajustará a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las siguientes particularidades:

a) A la audiencia concedida a la cooperativa se personará su consejo rector o, en su defecto, un número de socios no inferior a tres, salvo en caso de cooperativas de segundo o ulterior grado, en que podrán ser dos. Si tampoco fuera posible esta última comparecencia, se cumplirá el trámite publicando el aviso en el «Boletín Oficial de Aragón».

b) Se emitirán informes por la Inspección de Trabajo y Seguridad Social y por el departamento competente en razón a la actividad de la cooperativa, que se remitirán en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se dará por cumplimentado el trámite.

c) La resolución descalificatoria se podrá recurrir en vía contencioso-administrativa, no siendo ejecutiva en tanto no recaiga sentencia firme.

3. Corresponde la declaración de descalificación al consejero a cuyo cargo se encuentre adscrito el Registro de Cooperativas.

4. La descalificación, una vez firme, tendrá efectos registrales de oficio e implicará la disolución de la cooperativa, dando lugar al inicio de las operaciones de liquidación de la misma. En caso de no proceder ésta al nombramiento de liquidador o liquidadores en el plazo de un mes desde la comunicación de la resolución descalificatoria, el nombramiento lo efectuará el consejero del departamento competente, corriendo de cuenta de la cooperativa los gastos que se produzcan en caso de tener que designarse personas ajenas a la misma.

Artículo 96. *Intervención temporal de las cooperativas.*

1. Cuando en una cooperativa concurran circunstancias que pongan en grave peligro intereses de los socios o de terceros, el Gobierno de la Comunidad Autónoma, a propuesta del titular del departamento competente en materia de cooperativas, podrá acordar, de oficio o a petición de cualquier interesado, la adopción de medidas de intervención temporal de la misma, que se acordará en el plazo de treinta días.

2. A tal efecto, nombrará uno o más interventores, con las facultades de convocar, establecer el orden del día y presidir la asamblea general y, en su caso, controlar el funcionamiento del resto de los órganos sociales de la cooperativa, cuyos acuerdos serán nulos sin su aprobación.

CAPÍTULO II

Fomento del cooperativismo

Artículo 97. *Principio general.*

1. La Diputación General de Aragón, en función de sus competencias en esta materia, declara de interés social la promoción, estímulo y desarrollo de las cooperativas y sus organizaciones representativas dentro de su territorio y, dada la importancia que tiene el movimiento cooperativo dentro del sistema económico-social de la Comunidad Autónoma, adoptará, en sus programas de actuación, las medidas necesarias para promover la constitución y el desarrollo de cooperativas y el mejor cumplimiento de sus objetivos.

2. El departamento competente en materia de cooperativas tendrá la competencia con carácter general para el desarrollo de las funciones de promoción, fomento, difusión y formación del cooperativismo, sin perjuicio de las actuaciones que otros departamentos realicen en razón de sus competencias específicas.

Artículo 98. *Medidas especiales.*

1. Las sociedades cooperativas, con independencia de su calificación fiscal, tendrán la condición de mayoristas, pudiendo actuar también como minoristas en la distribución y venta. Las entregas de bienes y prestación de servicios proporcionados por las cooperativas a sus socios para el cumplimiento de sus fines, ya sean producidos por ella o adquiridos a terceros, no tendrán la consideración de ventas.

2. Las cooperativas de consumidores y usuarios, sin perjuicio de su condición de mayoristas, tendrán también a todos los efectos la condición de consumidores directos para su abastecimiento o suministro por terceros de productos o servicios necesarios para desarrollar sus actividades.

3. Las operaciones de transformación que realicen las cooperativas agrarias y las de segundo o ulterior grado constituidas por éstas con productos o materias suministradas por sus socios o por terceros, se considerarán actividades cooperativas internas, con el carácter de operaciones de transformación primaria, siempre que se destinen exclusivamente a las explotaciones de sus socios.

4. Las cooperativas que concentren sus actividades empresariales por fusión, creación de cooperativas de segundo o ulterior grado o por cualquier otro tipo de unión o forma de integración prevista legalmente, disfrutarán de todos los beneficios contemplados en las leyes para la agrupación y concentración de empresas, conforme a la legislación aplicable en la materia.

5. Las cooperativas de viviendas podrán adquirir terrenos de gestión pública por el sistema de adjudicación directa para el cumplimiento de sus fines sociales.

6. Las cooperativas de trabajo asociado y las de segundo o ulterior grado que las agrupen tendrán derecho preferente en los casos de empate en las ofertas correspondientes a los concursos y subastas en que participen, y que sean convocadas por las administraciones públicas de Aragón y entes de ellas dependientes, para la realización de obras, servicios y suministros.

Artículo 99. *Medidas de fomento.*

1. La Diputación General de Aragón consultará con las federaciones y confederaciones de cooperativas competentes por razón de la materia los proyectos de disposiciones de carácter general que les afecten.

Igualmente, instrumentará la participación del movimiento cooperativo en las instituciones y órganos públicos bajo su dependencia, en los consejos asesores de la administración autonómica, así como en las decisiones que adopten cada uno de los departamentos en las materias de la respectiva competencia.

2. Las cooperativas serán objeto de especial consideración en la regulación de las medidas de fomento de los distintos departamentos de la administración de la Comunidad Autónoma.

3. Se adoptarán las medidas adecuadas para fomentar la enseñanza y la difusión del cooperativismo a través de centros escolares y la organización de actividades formativas en general, que se dirigirán especialmente al medio rural, a jóvenes, a integrantes de sectores productivos en crisis o reconversión y a sectores marginados de la sociedad.

4. Los sectores citados en el párrafo anterior gozarán de preferencia a la hora de establecer las medidas de los distintos planes de fomento del cooperativismo de la administración de la Comunidad Autónoma. Asimismo se fomentará especialmente la agrupación y creación de estructuras cooperativas de integración empresarial.

5. Se considerarán especialmente aquellos pactos que permitan a las cooperativas ofrecer a los socios de otras el suministro de bienes y servicios, sin que a estos efectos tengan la consideración de terceros no socios y sin más restricciones que las derivadas de las propias operaciones desarrolladas por las mismas, sus estatutos o las disposiciones legales.

6. Se promocionará la creación de cooperativas para la gestión de servicios públicos y para la realización de obras y tareas de interés general.

7. Se promocionará la creación de cooperativas de trabajo asociado o de otra clase, en relación con empresas en crisis que, bajo esta fórmula societaria puedan resultar viables total o parcialmente, así como en relación con sectores productivos y comarcas económicamente deprimidas.

Disposición adicional primera. *Letrado Asesor.*

Las cooperativas que tengan un volumen anual de ventas superior a tres millones de euros, de acuerdo con las cuentas de los últimos tres ejercicios económicos, deberán designar, por acuerdo del consejo rector, un letrado asesor.

Este firmará, dictaminando si son ajustados a derecho, los acuerdos que adopten los órganos sociales de la cooperativa que sean inscribibles en algún registro público.

Disposición adicional segunda. *Calificación como entidades sin ánimo de lucro.*

Podrán ser calificadas como entidades sin ánimo de lucro las sociedades cooperativas que gestionen servicios de interés colectivo o de titularidad pública, cuando renuncien expresamente en sus estatutos a acreditar a sus socios retornos cooperativos y dediquen los eventuales saldos positivos a su reinversión en la cooperativa.

Disposición adicional tercera. *Departamento competente a los efectos de esta ley.*

Las referencias efectuadas en la presente ley al departamento competente, se entenderán hechas a aquel del que dependa el Registro de Cooperativas.

Disposición adicional cuarta. *Consejo Aragonés del Cooperativismo.*

El Consejo Aragonés del Cooperativismo es un órgano consultivo de la Diputación General de Aragón que cumple adecuadamente con los fines de promoción y desarrollo cooperativos que tiene encomendados.

Está integrado por representantes de las organizaciones de cooperativas constituidas conforme a esta ley y por representantes del Gobierno de Aragón.

Su organización y competencias específicas se hallan desarrolladas por el Decreto 65/2003, de 8 de abril, por el que se regula el Consejo Aragonés del Cooperativismo.

Disposición adicional quinta. *Depósito de cuentas anuales.*

No será de aplicación lo dispuesto en el artículo 56.5 de esta ley en caso de que la cooperativa esté obligada a efectuar el depósito de cuentas en cualquier otro registro público.

Disposición adicional sexta. *Calificación de la pequeña empresa cooperativa.*

El procedimiento para la calificación e inscripción de una cooperativa de trabajo asociado como pequeña empresa cooperativa, se regulará en el reglamento del Registro de Cooperativas de Aragón.

En el marco de los procesos de implantación de la administración electrónica, se facilitará el establecimiento de sistemas y procedimientos que agilicen los trámites necesarios para el otorgamiento e inscripción de la escritura de constitución de la pequeña empresa cooperativa, a través de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas.

A tal efecto, se estará a lo dispuesto en las normas que resulten de aplicación, en particular las que regulan el empleo de dichas técnicas por los notarios, los registradores y las administraciones públicas. El departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de cooperativas podrá establecer puntos de asesoramiento e inicio de tramitación de las pequeñas empresas cooperativas de Aragón, en colaboración con las entidades asociativas del sector cooperativo y otras que se dediquen al fomento de la economía social.

Dicho departamento aprobará un modelo de estatutos sociales que se pondrá a disposición de las personas interesadas en la constitución de pequeñas empresas cooperativas. El Registro de Cooperativas dará preferencia a los actos de tramitación relativos a la constitución de este tipo de empresas, siempre que se utilice el citado modelo de estatutos sociales.

Con la finalidad de facilitar la presentación de los documentos que acompañan a las cuentas anuales de las pequeñas empresas cooperativas, para su depósito en el Registro de Cooperativas de Aragón, su reglamento establecerá modelos de solicitud y de certificación.

Disposición final. *Desarrollo reglamentario.*

Se faculta al Gobierno de Aragón para que dicte cuantas normas sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente texto refundido. Entre ellas se incluirá la relativa al procedimiento a seguir para la disolución y liquidación de aquellas cooperativas que no se hayan adaptado en los plazos previstos en la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, y en los plazos previstos en la Ley 4/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 9/1998, de 22 de diciembre.

§ 26

Decreto 208/2019, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 213, de 30 de octubre de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOA-d-2019-90558

La Constitución Española, en su artículo 129.2, dispone que los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en las empresas y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas.

El Estatuto de Autonomía de Aragón, reformado por la Ley Orgánica 5/2007,de 20 de abril, en su artículo 71. 31.ª atribuye a nuestra Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de cooperativas y entidades asimilables, con domicilio en Aragón, que incluye la regulación de su organización, funcionamiento y régimen económico, así como el fomento del movimiento cooperativo y de otras modalidades de economía social.

En el ámbito de esta competencia exclusiva y en ejercicio de la potestad legislativa, se procedió a la refundición de la legislación en materia de Cooperativas y por Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, se aprobó el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

Éste señala en su disposición adicional sexta que el procedimiento para la calificación e inscripción de una cooperativa de trabajo asociado como pequeña empresa cooperativa, se regulará en el Reglamento del Registro de Cooperativas de Aragón.

Asimismo, la disposición final determina que el Gobierno de Aragón dictará las normas precisas para el desarrollo y aplicación del texto refundido.

Es objeto de este Decreto dar cumplimiento a las disposiciones legales antes citadas y establecer un régimen jurídico que desarrolle el texto refundido, organice el funcionamiento del Registro de Cooperativas de Aragón y establezca un marco jurídico que posibilite y dé respuesta a la necesidad de cooperativas de trabajo asociado de menores dimensiones.

El Registro de Cooperativas de Aragón es un Registro público, con carácter constitutivo y eficacia jurídica mediante el que se realiza la inscripción de las sociedades cooperativas aragonesas y sus entidades asociativas, así como de los actos o negocios jurídicos relativos a las mismas.

Este texto pretende ser instrumento adecuado para conferir el necesario grado de seguridad jurídica a los procedimientos de inscripción en el Registro de sociedades cooperativas, las entidades asociativas de éstas y de los actos relativos a las mismas.

En este sentido, existe una gran sensibilización hacia la adopción de medidas por parte de los poderes públicos dirigidas a la simplificación de los trámites que permitan mayor

competitividad de las pequeñas empresas, propicien la creación de una dinámica que favorezca el emprendimiento y se cree empleo de más calidad.

Mención especial merece el proceso para su constitución, que se ve notablemente favorecido por la existencia de un procedimiento rápido, con unos plazos mucho más breves que en el ordinario y para el que se prevé la existencia de un modelo de estatutos sociales suministrado por el Registro, que favorezca este trámite.

El Decreto está compuesto de un artículo único, dos disposiciones adicionales y dos disposiciones finales.

El artículo único se dedica a la aprobación del Reglamento de desarrollo del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

El Reglamento consta, a su vez, de dos Títulos.

El Título I se ocupa de la regulación de la organización y el funcionamiento del Registro de Cooperativas de Aragón y se divide en cinco capítulos. El Capítulo I se ocupa de las disposiciones generales, el Capítulo II de los principios registrales que rigen el Registro de Cooperativas de Aragón, el Capítulo III aborda las funciones del Registro, el IV comprende el funcionamiento del Registro y el V regula la calificación e inscripción de la pequeña empresa cooperativa.

El Título II desarrolla el Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón y se divide en once capítulos. El Capítulo I comprende la calificación registral. El Capítulo II contiene la inscripción registral. El Capítulo III se ocupa de la inscripción de constitución de la sociedad cooperativa. El Capítulo IV aborda la inscripción de nombramiento y cese de los cargos sociales. El Capítulo V abarca la inscripción de delegación de facultades, otorgamientos de poder y de modificación de estatutos. El Capítulo VI se ocupa de la inscripción de fusión y escisión. El Capítulo VII incluye la inscripción de transformación. El Capítulo VIII comprende la disolución y liquidación. El Capítulo IX incluye el procedimiento de descalificación e intervención temporal. El Capítulo X se ocupa de otras anotaciones e inscripciones y, por último, el Capítulo XI contiene la regulación de desarrollo de la pequeña empresa cooperativa.

Las disposiciones adicionales se refieren a la presentación telemática y a los términos genéricos y las disposiciones finales se centran en la habilitación para el desarrollo del Decreto y el Reglamento y la entrada en vigor de las normas.

Este Decreto y el Reglamento que aprueba han sido consultados con las organizaciones y asociaciones más representativas afectadas, sometidos al procedimiento de información pública, remitidos a los Departamentos del Gobierno de Aragón, informados favorablemente por el Consejo Aragonés del Cooperativismo y sometidos a informe preceptivo de la Dirección General de Servicios Jurídicos del Departamento de Presidencia del Gobierno de Aragón.

Asimismo, se han cumplimentado los principios de buena regulación exigidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas quedando, por tanto, justificada en la norma la eficacia de la misma, su necesidad y proporcionalidad, así como la necesaria seguridad jurídica, transparencia y eficacia.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Economía, Industria y Empleo, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Aragón, número 193/2019, de 10 de julio de 2019, y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión de 22 de octubre de 2019,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento.*

Se aprueba el Reglamento de desarrollo del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón cuyo texto se inserta a continuación de las disposiciones finales de este Decreto.

Disposición adicional primera. *Presentación telemática.*

1. Por Orden del titular del Departamento competente en materia de sociedades cooperativas se pondrá a disposición de los interesados un sistema electrónico de presentación de solicitudes y documentación relacionada, de acuerdo con los medios existentes en cada momento.

2. El sistema electrónico de presentación de documentación permitirá a los usuarios presentar solicitudes en materia de cooperativas en el marco de los servicios de administración electrónica del Gobierno de Aragón, siempre que aquellos dispongan del correspondiente certificado electrónico o del sistema de firma electrónica.

Dada la condición de personas jurídicas y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se dispone la obligación de relacionarse a través de medios electrónicos con el Registro de Cooperativas de Aragón mediante la aplicación que el Gobierno de Aragón ponga a disposición de los interesados.

Disposición adicional segunda. *Referencias de género.*

El marco normativo en el que se inscribe este Decreto proscribe la discriminación por razón de sexo. En este contexto, los sustantivos variables o los comunes concordados deben interpretarse en un sentido inclusivo de mujeres y hombres, cuando se trate de términos de género gramatical masculino referidos a personas o grupos de personas no identificadas específicamente.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al titular del Departamento competente en materia de sociedades cooperativas para dictar las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de este Decreto y del Reglamento por él aprobado.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El Decreto y el Reglamento por él aprobado entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

REGLAMENTO DE DESARROLLO DEL DECRETO LEGISLATIVO 2/2014, DE 29 DE AGOSTO, DEL GOBIERNO DE ARAGÓN, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE COOPERATIVAS DE ARAGÓN

TÍTULO I

Organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Aragón

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto del Reglamento.*

Este Reglamento tiene por objeto la regulación de la organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Aragón y el desarrollo del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, incluyendo el procedimiento para la calificación e inscripción de la pequeña empresa cooperativa.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. El ámbito de aplicación de este Reglamento se extiende a las sociedades cooperativas que tengan su domicilio social y desarrollen sus actividades dentro del territorio

aragonés, sin perjuicio de que, para completar y mejorar sus fines, puedan realizar actividades instrumentales y tener relaciones con terceros fuera de Aragón.

2. Asimismo, este Reglamento será de aplicación respecto a las uniones, federaciones, confederaciones de cooperativas u otras entidades asociativas aragonesas que agrupen mayoritariamente a sociedades cooperativas.

Artículo 3. *Naturaleza y objeto del Registro de Cooperativas de Aragón.*

1. El Registro de Cooperativas de Aragón es un registro constitutivo, con eficacia jurídica mediante el que se realiza la inscripción de las sociedades cooperativas aragonesas y sus entidades asociativas, así como de los actos o negocios jurídicos relativos a las mismas o que les afecten en los términos establecidos en el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón y en este Reglamento. Tiene carácter público y unitario.

2. Le corresponde, asimismo, la legalización de los libros sociales y contables de las referidas entidades, el depósito de cuentas anuales y auditorías y su publicidad, expedición de certificaciones, así como realizar las actuaciones que le correspondan, conforme con las disposiciones que le sean de aplicación.

3. El Registro de Cooperativas de Aragón colaborará con los demás registros públicos y, en especial, con los Registros Mercantiles y con los demás Registros de Cooperativas, en la forma dispuesta por este Reglamento.

Artículo 4. *Estructura y adscripción del Registro de Cooperativas.*

El Registro de Cooperativas de Aragón se estructura en una única sección y se adscribe al Departamento competente en materia de sociedades cooperativas.

Artículo 5. *Asientos registrales.*

1. Los asientos registrales que practique el Registro de Cooperativas de Aragón, en atención a su naturaleza, revestirán el carácter de inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas y notas marginales.

2. Las inscripciones corresponden a los actos a que se refiere el artículo 26 de este Reglamento. Se identificarán mediante numeración correlativa.

3. Las inscripciones que supongan la cancelación de otra anterior de carácter constitutivo producirán efectos extintivos de la personalidad jurídica de la sociedad cuando así derive de la naturaleza del acto inscrito.

4. Las anotaciones preventivas se practicarán en los supuestos que se establecen en el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, este Reglamento y demás legislación aplicable. Se identificarán con letras por orden alfabético.

5. Las notas marginales se extenderán al margen de la hoja registral correspondiente y contendrán menciones referentes a modificaciones o rectificaciones de las situaciones jurídicas que estime el Encargado del Registro de Cooperativas de Aragón.

Artículo 6. *Petición de informes.*

1. Con carácter previo a la inscripción de cualquier acuerdo social, el Registro de Cooperativas podrá solicitar los informes de carácter técnico o aclaratorio que estime precisos.

2. En aquellos casos en los que el informe haya de solicitarse a otros órganos de la Administración Pública, con la finalidad de evitar perjuicios que pudieran derivarse para los socios o para terceros de difícil o imposible reparación, y especialmente en los casos en que de la inscripción se derive la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad o su transformación en otro tipo de figura social, se suspenderá el procedimiento de inscripción en tanto se emita y reciba el informe correspondiente.

Artículo 7. *Consultas al Registro de Cooperativas de Aragón.*

1. Las sociedades cooperativas y sus asociaciones, sus promotores, las autoridades y poderes públicos y los funcionarios, así como cualesquiera otros profesionales que deban

realizar funciones, prestaciones o servicios ante aquéllas, podrán plantear consultas al Registro de Cooperativas sobre las materias de la competencia de éste.

2. Dichas consultas se formularán mediante escrito dirigido al Encargado del Registro. Las respuestas que se emitan por el Registro tendrán carácter exclusivamente informativo. En consecuencia, no serán vinculantes ni recurribles y tampoco originarán derechos ni expectativas de derechos a favor de los solicitantes ni de terceros.

3. El plazo para emitir la respuesta será de dos meses desde la recepción de la solicitud salvo que, a petición de la entidad o profesionales consultantes o por iniciativa del propio Registro, éste recabe informe técnico de otro órgano de la administración o requiera aclaración al demandante de información sobre las cuestiones que han sido objeto de consulta. En estos casos, el plazo de contestación se suspenderá en tanto se reciba el informe o las aclaraciones, reanudándose a continuación.

CAPÍTULO II

Principios registrales

Artículo 8. *Principios registrales.*

El Registro de Cooperativas se rige por los principios de legalidad, legitimación, publicidad material y formal y tracto sucesivo.

Artículo 9. *Legalidad y legitimación.*

1. El Registro calificará los actos susceptibles de inscripción con sujeción al ordenamiento jurídico tanto de los aspectos formales como del contenido de los documentos que sirven de base a la inscripción.

2. Se comprobará a los efectos de su calificación e inscripción que los documentos que accedan a su inscripción hayan sido expedidos por las personas que ostenten legítimamente la representación de la cooperativa y tengan la capacidad suficiente para ello, de acuerdo con lo que resulte de su contenido y de los asientos del Registro, conforme a la normativa vigente.

3. El contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del Registro producirán todos sus efectos mientras no se inscriba la declaración de su inexactitud o nulidad. La presunción de exactitud y validez no alcanza a las cuentas anuales ni al informe de auditoría depositados en el registro.

4. La declaración de inexactitud o nulidad no perjudicará los derechos de terceros de buena fe adquiridos en virtud de acto o contrato que resulte válido con arreglo al contenido del Registro. La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Artículo 10. *Publicidad material.*

1. Se presume que el contenido de los libros del Registro es conocido por todos, no pudiendo invocarse su ignorancia. El contenido de las inscripciones y anotaciones en el Registro de Cooperativas de Aragón producirá efectos plenos que no perjudicará los derechos de terceros de buena fe adquiridos conforme a Derecho.

2. La inscripción de los actos de constitución, fusión, escisión, modificación de estatutos, disolución, liquidación y reactivación, así como los relativos a la transformación en una sociedad de esta naturaleza, tendrán carácter constitutivo. En los demás casos, la inscripción será declarativa.

3. Los actos sujetos a inscripción y no inscritos no producirán efectos frente a terceros de buena fe. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe lo contrario. No podrá invocar en su favor la falta de inscripción aquel que incurrió en su omisión.

4. Los derechos adquiridos en virtud de las inscripciones registrales se presumen que lo son conforme a Derecho.

5. Cuando por sentencia judicial o Resolución administrativa firme se cancele una inscripción, tal cancelación determinará la de las inscripciones posteriores que resulten contradictorias con aquélla.

Artículo 11. *Publicidad formal.*

1. La publicidad podrá hacerse efectiva de cualquiera de las siguientes formas:

Certificación expedida por el Encargado del Registro o en su lugar, certificación literal consistente en la reproducción o impresión de las hojas registrales.

Exhibición de los libros y de los documentos del archivo a que hagan referencia los asientos registrales u otros documentos que obren en poder del registro y bajo la supervisión de un técnico del Registro quien dejará constancia del día, información recabada y persona que accede a la misma.

Informe o nota simple informativa del Encargado del Registro.

Reproducción o impresión de las hojas registrales u otros documentos del archivo.

2. El acceso al Registro de Cooperativas por los ciudadanos, será ejercido de forma que no se vea afectada la eficacia del funcionamiento del mismo. El suministro de cualquier tipo de información documental, precisará solicitud previa del interesado, en la que haga constar sus datos personales, información concreta que solicita e interés legítimo que concurre en su petición. La solicitud podrá presentarse a través de cualquier medio previsto en Derecho.

3. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro o de los documentos archivados o depositados en el mismo. La certificación podrá transcribir el contenido total o parcial del acuerdo. Las certificaciones se expedirán por el Encargado del registro a petición de quien acredite un interés legítimo o por mandamiento de autoridad administrativa o judicial. Se expedirán en el plazo de ocho días desde que la petición tenga entrada en el Registro de Cooperativas.

4. En la consulta a los libros del Registro y los documentos del archivo se podrá recabar la información que se estime necesaria, siempre que no se vulnere la normativa en materia de protección de datos de carácter personal.

5. La nota simple informativa de todo o parte del contenido de los asientos o de los documentos depositados en el Registro, consistirá en informe, transcripción o reproducción de éstos mediante cualquier medio.

6. Las entidades que hayan realizado investigaciones o estudios estadísticos o de cualquier otra naturaleza que se basen en datos facilitados por el Registro de Cooperativas pondrán a disposición de éste las conclusiones o resultados obtenidos. En la solicitud constará la investigación o estudio concreto a realizar y su plazo de ejecución, así como una declaración en la que el solicitante se comprometa a su término a cumplir con la citada obligación, la forma en que se llevará a efecto y la fuente de procedencia de los datos, cuando se hayan obtenido a partir de la información facilitada por el Registro.

Artículo 12. *Tracto sucesivo.*

1. Los asientos registrales se practicarán según el orden cronológico de adopción de los acuerdos o producción de los hechos que deban ser sometidos a inscripción.

2. En caso de presentarse a inscripción un acto o acuerdo social de fecha anterior a otro ya inscrito, cuya existencia no pudo ser conocida con anterioridad por el Registro, la inscripción se efectuará a continuación de la última practicada.

3. No podrán ser objeto de inscripción actos o acuerdos sociales que sean contradictorios entre sí, mientras persista la causa que dé lugar a ello.

4. Para inscribir actos o acuerdos modificativos o extintivos de otros otorgados con anterioridad, será precisa la previa inscripción de éstos.

CAPÍTULO III

Funciones del Registro

Artículo 13. *Funciones.*

El Registro de Cooperativas tendrá las siguientes funciones:

Calificar e inscribir los acuerdos, actos, resoluciones y documentación que sean competencia del Registro de Cooperativas, de conformidad con lo establecido en el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón y demás normas vigentes en la materia.

Suministrar información de acuerdo con el principio de publicidad formal.
Legalizar los libros sociales y contables obligatorios de las entidades inscritas.
Recibir el depósito de las cuentas anuales y auditorías en los términos establecidos por el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón y por este Reglamento.
Resolver consultas respecto de las materias que sean de su competencia.
Mantener actualizados los datos de las sociedades cooperativas inscritas.
Comunicar al Registro de Sociedades Cooperativas competente la información que en materia estadística sea requerida por la normativa aplicable al efecto.
Cualquier otra función que le atribuya el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, sus normas de desarrollo y otras leyes que regulen esta materia.

Artículo 14. *Encargado del Registro de Cooperativas.*

1. El Encargado del Registro de Cooperativas será un funcionario responsable de la unidad administrativa a la que le corresponda ejercer las funciones en materia de cooperativas.
2. El Encargado del Registro tendrá las siguientes funciones:

Supervisión y control de la gestión del Registro.
Certificación de los acuerdos que se contengan en el Registro.
Firma de los asientos que se contengan en las hojas registrales.
Firma de las diligencias de inscripción de los acuerdos sociales.
Emisión de informes relativos a la documentación que se contenga en el Registro de Cooperativas.
Requerimientos de documentación necesaria para subsanar o completar la documentación presentada en el Registro.
Las demás funciones que se describen en este Reglamento.

CAPÍTULO IV

Funcionamiento del Registro

Artículo 15. *Libros y ficheros del Registro de Cooperativas.*

1. El Registro de Cooperativas de Aragón llevará los siguientes libros:

Libro diario de presentación de documentos.
Libro de inscripción de sociedades cooperativas.
Libro de inscripción de uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas.

2. También podrán llevarse los libros y ficheros auxiliares que se estime conveniente para la adecuada gestión del Registro.

Artículo 16. *Libro diario de presentación de documentos.*

1. En el libro diario de presentación de documentos, se harán constar los siguientes datos respecto de cada documento que tenga entrada en el Registro y pueda dar lugar a inscripción o anotación registral:

Número de asiento de presentación en el Registro de Cooperativas, con referencia al año de entrada.
Fecha de entrada en el Registro de Cooperativas.
Fecha de presentación y número de entrada correspondiente en el Registro General del Gobierno de Aragón.
Identidad de la persona física que presenta el documento o que actúa en nombre de la entidad presentadora.
Entidad, persona jurídica o física o Administración Pública, en nombre de quien se presenta el documento.
Tipo o naturaleza del documento presentado.
Descripción del contenido del documento.

Observaciones en relación con el destino o tramitación del documento y referencia a la finalización de procedimiento a que, en su caso, ha dado lugar.

2. Los asientos de presentación se extenderán por el orden en que tengan acceso los documentos al Registro de Cooperativas.

Artículo 17. *Libro de inscripción de sociedades y de entidades asociativas cooperativas.*

1. Ambos libros de inscripción se organizarán en tomos numerados en los que se archivarán correlativamente las hojas registrales.
2. En la hoja registral abierta a nombre de cada cooperativa o entidad asociativa, figurarán al menos los siguientes:

Número de inscripción de la sociedad cooperativa o entidad asociativa, que a su vez será también el de la hoja registral de la sociedad.
Número o números anteriores de inscripción, en su caso.
Denominación de la sociedad según conste en los estatutos registrados.
Número de identificación fiscal.
Domicilio social y ámbito.
Clase a la que pertenece.
Fecha de inscripción inicial en el Registro de Cooperativas de Aragón.
Capital social mínimo y número inicial de socios.
En su caso, fecha de baja en el Registro de Cooperativas.

Artículo 18. *Constancia de la legalización de libros y de depósito de cuentas y auditorías.*

1. En la hoja registral de cada sociedad cooperativa inscrita se hará constar mediante nota marginal:

Las legalizaciones de los libros obligatorios. Respecto de cada libro, la clase de libro legalizado, el número que hace de los de la misma clase, la fecha de solicitud de la legalización, la fecha de legalización, el ejercicio anual al que corresponden en caso de tratarse de libros contables y cualquier otro dato que permita el control efectivo del libro legalizado.
Las cuentas anuales que se depositen. Respecto de estas, el ejercicio al que correspondan, la fecha de aprobación de las cuentas por la asamblea, el día de presentación, si se ha efectuado dentro del plazo establecido legalmente, la admisión o el rechazo del depósito y las incidencias habidas al respecto.
Los informes de auditorías, con referencia al ejercicio al que corresponden, al auditor o auditores que la han llevado a cabo y el resultado de la misma. Si se presentan junto con el depósito de cuentas se hará constar esta circunstancia.
También se hará constar la destrucción, en su caso, de los documentos depositados por transcurso del plazo máximo de cinco años para su conservación y la fecha en que se efectúa.

Artículo 19. *Contenido de los asientos registrales.*

1. La práctica de los asientos se realizará de forma sucinta con el siguiente contenido mínimo:

Naturaleza y clase de asiento.
Número o letra correlativos.
Fecha de inscripción.
Acuerdo objeto de inscripción.
Órgano u órganos sociales que toman y/o ratifican el acuerdo.
Fecha de adopción del acuerdo.
La identificación y naturaleza del documento en el que se contiene. En el caso de tratarse de escritura pública se hará constar el nombre del notario autorizante, la fecha y lugar de su otorgamiento, y el número de protocolo que le corresponda. Si se realiza en virtud de certificación, la fecha de su expedición. Y si es mediante Resolución firme administrativa o judicial, el órgano y la fecha en la que ha sido dictada.

2. La descripción del acuerdo adoptado corresponderá a su naturaleza. En los siguientes casos habrá de contener, al menos, los datos que se señalan:

Nombramiento de miembros de órganos sociales: Órgano social al que afecta, si se trata de un nombramiento o renovación de carácter total o parcial y la identificación de las personas que configuran todos los órganos sociales en su nueva composición y el cargo que ostentan.

Otorgamiento, modificación o revocación de poderes y delegación de facultades: Identificación de las personas o cargos sociales a quienes afecte, la forma de su ejercicio en caso de ser varios los designados y poderes otorgados o facultades delegadas, o que estos se encuentran incluidos en la escritura o en el certificado que se incorpora a la misma. En caso de revocación, se identificará también el asiento previo en el que figura inscrito el otorgamiento del poder conferido.

Modificación de estatutos: La mención de los preceptos que se modifican, se suprimen y se añaden. Si se trata de la redacción completa de un nuevo texto, el motivo que da lugar a ello. Cuando la modificación afecte al domicilio social se indicará el domicilio anterior y el nuevo, identificando vía pública, número, localidad, provincia y código postal.

3. Cuando en los asientos haya de hacerse constar la identidad de una persona física, se consignará su nombre y apellidos. Para la identificación de las personas jurídicas se hará constar la denominación social de la entidad y si nombra representantes, la identificación de estos.

Artículo 20. *Práctica de los asientos registrales.*

1. Los asientos se practicarán unos a continuación de otros. Cada asiento que se practique será independiente de los demás, debiendo estar ordenados por Orden cronológico de inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. Los acuerdos sociales de naturaleza distinta se inscribirán en asientos separados, sin perjuicio de que hayan sido adoptados en una misma sesión de un determinado órgano social o se contengan en el mismo documento público. Como excepción, se incluirán en el mismo asiento la inscripción del nombramiento de los primeros miembros de los órganos sociales de la cooperativa junto con la constitución de la misma, así como el nombramiento de los liquidadores junto con el acuerdo de disolución, siempre que ambos se hayan adoptado en el mismo acto.

3. Las inscripciones se extinguen en cuanto a terceros por su cancelación o por la inscripción de otra que las sustituya.

Artículo 21. *Corrección, nulidad, anulabilidad y modificaciones registrales.*

1. Cuando de oficio o a instancia de interesado se constatasen errores materiales, de hecho o aritméticos con posterioridad a una inscripción, el Registro practicará la rectificación registral que proceda de acuerdo con lo previsto en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 57 del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio.

2. En los casos en que se trate de un error de transcripción en el libro del contenido de los documentos que han servido de base para efectuar la inscripción o del contenido de la Resolución por la que se dispone la misma, la corrección del asiento se efectuará de forma directa por el Encargado del Registro.

3. Cuando el error se contenga en la Resolución en la que se disponga la inscripción, será necesario emitir nueva Resolución rectificando la anterior.

4. Para llevar a efecto la corrección se extenderá un asiento registral complementario, a continuación del último asiento inscrito. El asiento de subsanación recogerá la modificación que se efectúa y la fecha en que se lleva a cabo, identificándose con el mismo número que el asiento subsanado, seguido de la expresión «bis». Al final del asiento corregido se añadirá la expresión «rectificado».

5. Si el Encargado del Registro estima que concurren supuestos de nulidad o anulabilidad tras la inscripción de un acto societario, se estará a lo dispuesto en los artículos

106 y 107 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre y los artículos 55 y 56 del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

CAPÍTULO V

Calificación e inscripción de la pequeña empresa cooperativa

Artículo 22. *Calificación e inscripción de la pequeña empresa cooperativa.*

1. La pequeña empresa cooperativa habrá de estar integrada por un mínimo de dos y un máximo de diez socios trabajadores de carácter indefinido, prestando sus servicios laborales en la entidad.

2. Las sociedades cooperativas ya existentes o de nueva creación que reúnan los requisitos podrán solicitar su calificación como pequeña empresa cooperativa. Asimismo, las entidades constituidas bajo otra modalidad jurídica que no sea la de cooperativa, podrán transformarse directamente en sociedades de este carácter, con la calificación de pequeña empresa cooperativa. En ambos casos, será necesario que modifiquen sus estatutos sociales adaptándolos a las previsiones del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón para este tipo de sociedades.

3. La denominación de estas entidades se regirá por lo dispuesto en el artículo 3 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, incluyendo necesariamente la expresión «Sociedad Cooperativa Pequeña» o su abreviatura «S. Coop. Pequeña». Será preciso la inclusión del certificado de denominación previsto en el artículo 33 de este Reglamento que contenga la modificación de su denominación social.

4. El plazo de inscripción de la escritura de constitución o de modificación de estatutos para transformase en pequeña empresa cooperativa no excederá de 10 días hábiles desde que tenga entrada en el Registro de Cooperativas de Aragón en aquellos casos en los que concurran las siguientes circunstancias:

– Que exista calificación previa favorable de los estatutos.

– Que la entidad haya elaborado sus estatutos de conformidad con el modelo normalizado abreviado previsto para la pequeña empresa cooperativa aprobado por el Registro de Cooperativas de Aragón.

TÍTULO II

Desarrollo del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón

CAPÍTULO I

Calificación registral

Artículo 23. *Ámbito y carácter de la calificación registral.*

1. Todos los documentos que hayan de acceder a inscripción registral se someterán a calificación que comprenderá la legalidad de la forma del documento, la legitimación de quien lo suscribe y la validez de su contenido a fin de que sólo se inscriban los títulos que reúnan los requisitos legales de carácter imperativo.

2. La calificación del Registro se entenderá limitada a los solos efectos de denegar o proceder a la inscripción solicitada.

Artículo 24. *Plazo y efectos de la calificación registral.*

1. Salvo disposición legal o reglamentaria en contrario, la calificación e inscripción habrá de solicitarse dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que se adoptó el acuerdo que da lugar a la misma.

2. La calificación e inscripción se realizará con carácter general en el plazo de seis meses desde que tenga entrada en el Registro de Cooperativas de Aragón, salvo disposición legal o reglamentaria que establezca un plazo distinto. Las resoluciones de contenido

registral serán dictadas por el Director Gerente del Instituto Aragonés de Empleo, siendo motivadas en base a la calificación efectuada.

3. Si la calificación o examen de la documentación atribuye al título defectos subsanables, el Encargado del Registro denegará provisionalmente la inscripción. La denegación provisional interrumpirá el plazo previsto en el apartado anterior y se practicará anotación preventiva hasta tanto no se corrijan los defectos. Si los defectos no fueran subsanables o no se procediese por los interesados a la subsanación de los defectos señalados en el plazo de tres meses desde su notificación, se denegará definitivamente la inscripción y se cancelará la anotación preventiva mediante nota marginal, convirtiéndose en inscripción en caso contrario.

4. La Resolución de denegación será motivada. En los supuestos de denegación total o parcial de la extensión del asiento, la Resolución expondrá los hechos y las disposiciones infringidas, indicando con claridad todos los defectos por los que proceda la denegación, así como el carácter provisional o definitivo de la misma, según que los defectos de que adolezca sean subsanables o insubsanables respectivamente.

5. Si el título no contuviera defectos, se practicarán los asientos solicitados, devolviéndose con la diligencia expresiva de la fecha y datos de la inscripción, debidamente sellada y firmada.

6. Si el título contuviera varios actos objeto de inscripción independientes unos de otros, los defectos que aprecie el Encargado del Registro en alguno de ellos no impedirán la inscripción de los demás, siempre y cuando la inscripción de alguno de ellos no se halle condicionada por la inscripción previa de otro respecto al cual haya de denegarse. La inscripción parcial del contenido del título habrá de practicarse a instancia del interesado, mediante solicitud de éste o por previsión en el propio título.

7. En los procedimientos de calificación previstos en este Reglamento y sin perjuicio de la obligación de resolver, transcurrido los plazos citados sin que se hubiese notificado la correspondiente Resolución, los interesados podrán entender desestimada su solicitud de acuerdo con lo previsto en la Ley 8/2001, de 31 de mayo, de adaptación de procedimientos a la regulación del silencio administrativo y los plazos de Resolución y notificación.

Artículo 25. *Recursos contra la calificación.*

1. Contra las resoluciones de calificación, que no agotan la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el Consejero competente en materia de cooperativas del Gobierno de Aragón, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121, 122 y concordantes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre y en los artículos 54.3 y 58.2 del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio.

2. Formulado el recurso, quedará en suspenso el asiento de presentación, así como los anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos, haciéndose constar mediante la correspondiente anotación.

CAPÍTULO II

Inscripción registral

Artículo 26. *Actos objeto de inscripción.*

1. Es preceptiva la inscripción registral de los siguientes actos relativos a sociedades cooperativas:

La constitución de la sociedad.

Las modificaciones estatutarias.

El otorgamiento, modificación o revocación de los poderes y de las delegaciones de facultades.

El nombramiento, cese y renovación de los miembros del consejo rector o rectores, interventores, liquidadores, miembros del comité de recursos, e interventores judiciales o administradores.

La absorción, fusión y escisión de la cooperativa.
La transformación de la sociedad cooperativa en otro tipo de sociedad o viceversa.
La disolución, liquidación y extinción de la sociedad cooperativa, y su reactivación.
La constitución y extinción de fases o promociones en las sociedades cooperativas de viviendas.
La integración en un grupo cooperativo.
Los actos judiciales en materia concursal, conforme a su propia legislación.
La descalificación firme de la sociedad cooperativa.
Las resoluciones judiciales o administrativas que incidan en la vida de la cooperativa y sean comunicadas al registro.
Cuantos otros vinieran obligados por la legalidad aplicable.

2. Será potestativa la solicitud de inscripción del nombramiento y cese de los miembros del consejo social y de los miembros de las comisiones delegadas de fase o promoción de las sociedades cooperativas de viviendas.

Artículo 27. *Antecedentes registrales.*

En los casos en que la primera inscripción de una sociedad cooperativa sea la de sus antecedentes registrales, por proceder de otro Registro de Cooperativas o del Registro Mercantil u otros registros, en el asiento correspondiente se hará constar lo siguiente:

El registro de procedencia.
El nombre y el número con el que figuraba inscrita en el mismo.
La causa que da origen a la inscripción en el Registro de Cooperativas de Aragón.
Identificación de los folios u hojas registrales que, procedentes del libro de inscripción del anterior registro, se incorporan como antecedentes al primer asiento de inscripción de estos en el Registro de Cooperativas de Aragón. A la hoja registral de la sociedad se incorporará copia compulsada de dichas hojas registrales. En caso de certificarse por el registro anterior la inexistencia de asientos referidos a la citada sociedad, esta certificación constituirá los antecedentes registrales de la misma.

Artículo 28. *Inscripción mediante escritura pública.*

1. La inscripción de los actos referidos en el artículo 26, apartados a) y b), salvo el cambio del domicilio social, c), e), f), g) h) e i), se practicarán en virtud de escritura pública.
2. Junto con el escrito de solicitud, se presentará copia autorizada y una copia simple de la escritura pública en la que consten los acuerdos.
3. Estarán facultados para elevar a público los acuerdos sociales quienes sean designados para ello. En la constitución, quienes sean designados entre los promotores debiendo estar los elegidos para el desempeño de los cargos de sus órganos sociales. Para otros supuestos, cualquier miembro del consejo rector con nombramiento vigente e inscrito en el Registro de Cooperativas, cuando hubieran sido expresamente facultados para ello en la reunión en que se hayan adoptado los acuerdos.

Artículo 29. *Inscripción mediante certificación o por Resolución administrativa o judicial.*

1. La inscripción de los actos de nombramiento y cese de los miembros del consejo rector o rectores, interventores, liquidadores y miembros del comité de recursos, así como el cambio del domicilio social y lo señalado en el apartado 2 del artículo 26 de este Reglamento, se podrá efectuar mediante certificación expedida en los términos señalados por el artículo 31 de este Reglamento, con las firmas legitimadas notarialmente o autenticadas por el funcionario competente, en la forma establecida en el artículo 30.
2. Respecto de los actos relacionados en el apartado 1, letras j), k) y l) del artículo 26, su inscripción, así como el nombramiento y cese de interventores judiciales o administradores, se practicará de oficio en virtud de la correspondiente Resolución administrativa o judicial.
3. La inscripción de los actos a que se refiere el apartado 1 m) de dicho artículo, se practicará en virtud de documento que lo contenga.

Artículo 30. *Autenticación de firmas.*

1. La autenticación de las firmas del presidente y secretario de una sociedad cooperativa, en aquellas certificaciones que den lugar a inscripciones registrales, se llevará a cabo por el Encargado del Registro de Cooperativas de Aragón.

2. La autenticación se podrá llevar a efecto:

Una vez firmado el documento en presencia del Encargado del Registro, tras comprobar la identidad del firmante por cualquier medio admitido en derecho.

Por el cotejo con otra firma que ya figure en documento público o que conste legitimada o autenticada en otros documentos depositados en el Registro.

Por el cotejo con la firma que conste en copia de su documento de identidad, que haya sido debidamente compulsada por el Encargado del Registro.

Artículo 31. *Requisitos de las certificaciones que contengan acuerdos sociales.*

1. Las certificaciones que contengan acuerdos de los órganos sociales de la sociedad cooperativa que hayan de inscribirse en el Registro de Cooperativas, independientemente de su elevación o no a escritura pública, se expedirán por el secretario del consejo rector, con el visto bueno o autorización del presidente, debiendo constar la firma de ambos. En caso de que alguno de dichos cargos sea sustituido en sus funciones por otro, habrá de hacerse constar en la certificación, de manera expresa, la causa que lo justifica.

2. En los casos previstos en el apartado 9 del artículo 38 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, cuando el órgano de administración de la cooperativa esté constituido exclusivamente por uno o dos rectores, las certificaciones se expedirán y firmarán por éstos. Cuando exista simultaneidad entre asamblea general y consejo rector, por formar todos los socios a la vez parte de ambos órganos sociales, la certificación se expedirá y firmará por todos los socios de la sociedad cooperativa, salvo que se haya efectuado la designación de cargos de presidente y secretario.

3. Si la sociedad cooperativa está en fase de liquidación y ha cesado el consejo rector en sus funciones, las certificaciones se expedirán y firmarán por el liquidador o liquidadores que hayan sido nombrados.

4. En los casos de concurso de acreedores y otros en que la sociedad cooperativa esté intervenida, quienes hayan sido designados por parte de la Administración Pública para ejercer las funciones de interventor o por el órgano judicial para ejercer las funciones de administrador, habrán de autorizar con su firma los documentos que hayan de acceder al Registro de Cooperativas.

5. Las certificaciones se expedirán y se adverarán o autorizarán por quienes ocupen los cargos respectivos en el momento en que se lleve a cabo su redacción.

6. Las certificaciones deberán contener todas las circunstancias del acta necesarias para calificar la validez y regularidad del acuerdo adoptado, así como la fecha en que se expida la certificación.

7. En la certificación se indicará la fecha y el lugar de la celebración de la reunión del órgano social que toma el acuerdo, la existencia de quórum suficiente para su celebración y en su caso para adoptar el acuerdo que se certifica y la mayoría por la que se ha aprobado el mismo.

8. Las certificaciones de los acuerdos a que se refiere la disposición adicional primera del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, habrán de indicar que dichos acuerdos figuran dictaminados y ajustados a Derecho, por el letrado asesor en el libro de actas.

CAPÍTULO III

Inscripción de constitución de la sociedad cooperativa

Artículo 32. *Calificación previa del proyecto de estatutos sociales.*

1. Los promotores o gestores podrán solicitar la calificación previa del proyecto de estatutos sociales, antes de su elevación a escritura pública, a la que adjuntarán dos copias

en papel común. El Registro procederá a la calificación previa en el plazo de dos meses. La documentación anterior podrá presentarse, además:

En soporte electrónico de carácter físico.

Por remisión en formato electrónico a la dirección de correo electrónico que tenga habilitada al efecto el Registro de Cooperativas de Aragón.

2. Podrán acompañar los siguientes documentos:

Acta de la asamblea constituyente, en caso de haberse celebrado, redactada en los términos previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 8 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

Certificación acreditativa de que no existe otra sociedad cooperativa con idéntica denominación, prevista en el apartado 2 a) del artículo 11 del texto refundido, si obra en poder de los promotores.

3. En cualquier momento antes de dictarse Resolución de calificación previa, los promotores o gestores de la sociedad cooperativa en constitución podrán retirar a iniciativa propia la documentación presentada si desean efectuar alguna modificación en su texto, firmándose por éstos un documento que acredite dicha retirada provisional, o solicitar la suspensión del procedimiento de calificación previa con la misma finalidad. El procedimiento de calificación previa se iniciará al presentar el nuevo texto redactado con indicación de las modificaciones efectuadas.

4. En caso de que la documentación presentada a calificar adolezca de defectos subsanables, el Encargado del Registro de Cooperativas emitirá Resolución desfavorable de calificación previa que será motivada, haciendo constar los hechos y disposiciones infringidas, indicando con claridad los defectos de los que adolece y devolviéndose la documentación aportada. El plazo de subsanación será de tres meses a partir de la notificación, transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido a la subsanación de los defectos observados, se entenderá caducada la solicitud y se archivará en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

5. En el caso de calificación previa favorable del proyecto de estatutos, se devolverá a los gestores o promotores uno de los ejemplares debidamente diligenciado y sellado, junto con la Resolución correspondiente y la certificación negativa de denominación, si ésta fue aportada por los promotores de la sociedad. También se devolverá sellada el acta de la asamblea constituyente, en caso de haberse incluido entre la documentación presentada.

6. La calificación previa favorable vincula al Registro, que no podrá denegar ni aplazar la inscripción basándose en datos precalificados favorablemente. El acto objeto de inscripción deberá ser elevado a escritura pública en el plazo de seis meses desde la calificación previa favorable. Transcurrido este plazo sin que se haya producido la elevación a escritura pública, la calificación previa no vincula al Registro de Cooperativas, por lo que en atención a las circunstancias existentes o sobrevenidas podrá exigir la adecuación a éstas del contenido del documento calificado, o bien la ratificación del acuerdo por el mismo órgano social que lo adoptó.

7. Contra la Resolución de calificación previa podrán interponerse los recursos previstos en el artículo 25 de este Reglamento.

Artículo 33. *Certificación de denominación.*

1. La certificación de denominación negativa y reserva de la misma a favor del solicitante de que no existe otra cooperativa con igual denominación, expedida por la Sección Central del Registro de Cooperativas dependiente de la Administración General del Estado, debe hallarse vigente en el momento de procederse a su inscripción registral. En caso de que entre la fecha de solicitud y la inscripción o como resultado de la calificación de ésta se apreciasen defectos que hiciesen necesario la devolución a los solicitantes de dicha escritura para su subsanación y ello implicase caducidad del plazo de validez del citado certificado, será preciso aportar uno nuevo o bien prórroga que se halle vigente del anterior.

2. Junto con la denominación elegida que venga recogida en la citada certificación, deberá consignarse expresa y necesariamente la indicación «Sociedad Cooperativa» o «Sociedad Cooperativa Aragonesa», o sus abreviaturas «S. Coop.» o «S. Coop. Arag». Igualmente, podrá añadirse a las anteriores la expresión «Limitada» o, en su caso, la

abreviatura «Ltda». Dichas expresiones podrán colocarse, delante o detrás de la denominación elegida y formarán parte del nombre completo de la sociedad cooperativa.

Artículo 34. *Inscripción de la sociedad cooperativa.*

1. La escritura de constitución se deberá otorgar en el plazo de seis meses desde la fecha de la celebración de la asamblea constituyente o, de no haberse celebrado, en el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de la calificación previa favorable del proyecto de estatutos sociales.

2. La escritura recogerá lo previsto en el artículo 11, apartados 1 y 2 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

3. Los otorgantes podrán conferir en la escritura cualquier tipo de apoderamiento necesario tanto para el inicio como para el desarrollo de su actividad, incluso el de subsanación de la misma para el caso de que contenga algún defecto que obste a su inscripción.

4. Junto con la escritura de constitución se acreditará el cumplimiento de la obligación de liquidar el impuesto correspondiente por actos societarios o, en su caso, la solicitud de la exención correspondiente de conformidad con lo previsto en la normativa fiscal específica de las sociedades cooperativas. También se comunicará al Registro el número de identificación fiscal asignado a la entidad.

5. Las personas designadas al efecto en la escritura de constitución, deberán solicitar su inscripción en el Registro de Cooperativas en el plazo de un mes desde su otorgamiento. Transcurrido este plazo, el Registro podrá exigir la ratificación de dicha escritura, también en documento público, que habrá de presentarse en el plazo máximo de un mes desde su otorgamiento. En caso de que la solicitud de inscripción se produzca transcurridos seis meses desde el otorgamiento, se acompañará necesariamente la ratificación. Transcurridos doce meses desde el otorgamiento de la escritura de constitución sin que se haya solicitado la inscripción de la sociedad cooperativa, el Registro podrá denegar la inscripción con carácter definitivo.

6. El plazo máximo para la calificación de la escritura de constitución y su inscripción será de dos meses. Si el Registro de Cooperativas apreciara defectos subsanables, se estará a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 24 de este Reglamento.

CAPÍTULO IV

Inscripción de nombramiento y cese de los cargos sociales

Artículo 35. *Nombramiento de miembros del consejo rector, interventores, liquidadores y otros cargos.*

1. La inscripción del nombramiento de los miembros titulares y suplentes del consejo rector, de los interventores, liquidadores y otros cargos, se efectuará mediante certificación original por duplicado, que contenga el acuerdo del acta de la asamblea general y, en su caso, del consejo rector celebrado a continuación con la finalidad de proceder a la distribución de los cargos, expedida en la forma que se expresa en el artículo 31 de este Reglamento y en el plazo de seis meses desde que se adoptó el acuerdo. Sus firmas habrán de estar legitimadas o autenticadas en la forma que se establece en el artículo 30 del mismo, salvo que se haya elevado a escritura pública. En los casos de constitución de la sociedad, el nombramiento habrá de figurar en la escritura otorgada con tal motivo para su inscripción en el Registro de Cooperativas.

2. En caso de que se proceda sólo a la redistribución de cargos entre miembros del consejo rector ya inscritos con anterioridad en el Registro, por estar previsto en los estatutos sociales de la entidad, se presentará únicamente la certificación del acta de la reunión de dicho órgano social en la que se haya adoptado el acuerdo.

3. En la certificación en que conste el nombramiento de los miembros elegidos para los órganos sociales habrán de figurar también los que cesan en sus puestos, y la composición final de los órganos sociales, con la finalidad de que el Registro pueda comprobar la existencia del tracto sucesivo en su desempeño.

4. En aquellas sociedades cooperativas de menos de cinco socios en las que se haya optado en los estatutos por que todos sus integrantes formen a la vez parte de la asamblea general y del consejo rector o en aquellas en las que se haya optado por la existencia de rector o rectores, de conformidad con lo previsto en el apartado 9 del artículo 38 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, se asignarán los cargos de presidente y secretario por la asamblea general.

5. En el supuesto de que se eligieran personas no socios como miembros del consejo rector, por prever esta posibilidad los estatutos de la entidad, se expresará esta circunstancia en la certificación.

6. Para poder ser inscritos en el Registro, los socios designados para ocupar cargos como miembros del consejo rector, interventores, liquidadores y otros cargos, deberán aceptar expresamente el nombramiento efectuado y manifestar que no les afectan ninguna de las incapacidades e incompatibilidades para el ejercicio del mismo, de las previstas en los artículos 43, 44 y concordantes del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón. La aceptación y la manifestación citadas podrán acreditarse mediante referencia en tal sentido incluida en la propia certificación en virtud de la cual se solicite la inscripción de dichos acuerdos sociales.

7. En la certificación se harán constar los siguientes datos de cada uno de los miembros nombrados:

El nombre y apellidos.

La mayoría de edad.

El número de su documento de identidad o el número de identificación de extranjeros y su nacionalidad, en este último caso.

El domicilio, expresando vía pública, número o situación, la localidad y la provincia.

Tratándose de personas jurídicas se indicará:

La razón social.

Los datos de identificación registral.

La nacionalidad si fueren extranjeras.

El domicilio, en los términos expresados en la letra d) del apartado anterior.

El número de identificación fiscal.

La identidad de la persona física que la represente, con mención de los datos que se recogen en las letras a), b) y c) previstos anteriormente para ellas y la aceptación del cargo de ésta.

8. Cuando se elija a una persona jurídica, no procederá la inscripción en tanto no conste la identidad de la persona física que aquélla haya designado como representante suyo para el ejercicio de las funciones propias del cargo, debiendo expresar en la certificación ambos nombres. Si durante la vigencia del cargo se produjese un cambio en la persona del representante, el nuevo representante y la aceptación del cargo se inscribirá en el Registro de Cooperativas.

9. En los casos en que por falta de candidatos no sea posible cubrir todos los puestos, en la certificación se harán constar los que quedan vacantes.

Artículo 36. *Suplentes del consejo rector e interventores.*

1. Los suplentes elegidos para los órganos sociales deberán ser inscritos en el Registro de Cooperativas, siempre que su existencia esté prevista en los estatutos sociales de la sociedad cooperativa, que fijarán su número y demás circunstancias que les afecten. El suplente pasará a ostentar el cargo durante el tiempo que le quede al sustituido.

2. La sustitución de un miembro titular del consejo rector o de los interventores por un suplente, se efectuará mediante acuerdo del consejo rector en tal sentido. Para que el nuevo titular del cargo pueda ser inscrito en el Registro de Cooperativas, será precisa su inscripción previa como suplente en los términos establecidos en el artículo anterior.

Artículo 37. *Continuación, renuncia, destitución y sustitución de cargos.*

1. Transcurrido el período para el que hubiesen sido elegidos los miembros de los distintos órganos sociales, continuarán, no obstante, ostentando sus cargos de forma

interina hasta el momento en que se produzca su sustitución efectiva, salvo que el consejo rector declare que el cargo queda vacante por baja del socio en la cooperativa, incurrir éste en causa de incapacidad o incompatibilidad u otra causa prevista legal o estatutariamente. Ésta no surtirá efectos frente a terceros hasta la inscripción de los nuevos miembros titulares en el Registro de Cooperativas.

2. Cuando la renuncia dé lugar a que el cargo quede vacante, su inscripción se practicará mediante certificación expedida en los términos señalados en el artículo 35 de este Reglamento para la inscripción del nombramiento. Será necesario que en ella se haga constar de forma expresa que dichos cargos han sido declarados vacantes por el consejo rector.

3. En el caso de elección de consejeros con carácter interino, de conformidad con lo establecido en el artículo 38.6 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, la designación deberá ser comunicada mediante certificación expedida en los términos señalados en el artículo 35 de este Reglamento.

4. Producidas vacantes definitivas en el consejo rector que queden sin cubrir, éste sólo podrá seguir funcionando mientras exista un número de miembros suficiente para quedar válidamente constituido, debiendo nombrarse necesariamente presidente y secretario.

5. Si la separación del cargo hubiese sido acordada por Resolución judicial firme, su inscripción se practicará mediante testimonio de la misma.

6. La reanudación del tracto sucesivo interrumpido de las inscripciones de miembros de los órganos sociales de la entidad, se podrá efectuar mediante una única certificación expedida por el secretario, con el visto bueno del presidente actuales de la entidad, en la que consten por Orden cronológico las renovaciones producidas y no inscritas, junto con el resto de formalidades exigidas por el texto refundido y este Reglamento.

7. Si no se conservasen las actas que den testimonio de las variaciones sufridas en los órganos sociales, la reanudación del tracto sucesivo podrá efectuarse mediante acta de notoriedad tramitada con sujeción a las reglas establecidas en la legislación notarial.

8. Si producido y comunicado alguno de los supuestos que contempla este artículo y no exista solicitud en este sentido por parte de la cooperativa, el Registro requerirá a la misma para que aporte la certificación correspondiente o presente las alegaciones oportunas. A la vista de la documentación presentada, el Registro procederá a extender la correspondiente inscripción o archivará la solicitud incorporando la documentación al expediente.

CAPÍTULO V

Inscripción de delegación de facultades, otorgamientos de poder y de modificación de estatutos

Artículo 38. *Delegación de facultades y otorgamientos de poder.*

1. La inscripción del otorgamiento, modificación, sustitución o revocación de poderes y delegación de facultades, se realizará en virtud de escritura pública que contendrá la certificación del acuerdo adoptado por el consejo rector en la que constarán la identificación de los apoderados, la forma de su desempeño y la descripción de las facultades atribuidas o modificadas. Asimismo, en el caso de cooperativas de viviendas, se estará a lo establecido en el artículo 85.1 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

2. La asamblea general de la sociedad cooperativa podrá otorgar poderes en las mismas condiciones que los otorgados por el consejo rector, siempre que no se trate de facultades que se refieran a cuestiones que requieran necesariamente la decisión de dicho órgano social o tengan carácter de indelegables. En los casos en los que las facultades que se otorguen por decisión de la asamblea correspondan al ámbito de competencias del consejo rector, será necesario que en dicha asamblea se obtenga la aprobación expresa del acuerdo por la mayoría de los miembros del consejo rector que fuere necesaria para tomar el acuerdo en el seno del mismo.

3. En caso de que el Registro de Cooperativas aprecie que parte de las facultades conferidas no pueden ser objeto de delegación u otorgamiento, y siempre que la persona designada para ello lo solicite en la escritura pública o en documento aparte, el Registro podrá proceder a su inscripción parcial haciendo constar expresamente las que son objeto

de exclusión en la Resolución de inscripción, en la diligencia que se transcriba en la escritura pública y en el asiento registral correspondiente.

4. En las resoluciones del Registro de Cooperativas de inscripción de otorgamiento de poderes y delegación de facultades, así como en las diligencias que se transcriban en los documentos públicos correspondientes, se hará constar expresamente que el documento se inscribe sin perjuicio de la aplicación de los límites legales que resulten de aplicación con mención, en su caso, de los preceptos legales que los establezcan.

Artículo 39. *Inscripción de la escritura de modificación estatutaria.*

La inscripción de toda modificación estatutaria se practicará en virtud de escritura pública, salvo la que se refiere al traslado del domicilio social dentro o fuera del mismo término municipal, que podrá formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 41.1 de este Reglamento. Dicha escritura contendrá, al menos:

La certificación del acuerdo de modificación, adoptado por la asamblea general, expedida en la forma que se expresa en el artículo 31 de este Reglamento.

La transcripción literal de la redacción anterior y de la nueva redacción de los artículos que se modifican, adicionan, derogan o sustituyen, salvo en los casos en que se haya procedido a dar nueva redacción completa a los estatutos sociales, por adaptación a la legislación cooperativa vigente o por otras causas.

Certificación de denominación negativa vigente, expedida por la Sección Central del Registro de Cooperativas de la Administración General del Estado, en los casos en que la modificación afecte a la denominación de la cooperativa.

Artículo 40. *Inscripción de modificación estatutaria del ámbito territorial.*

1. Cuando una modificación estatutaria determine la competencia a favor de otro Registro de Cooperativas distinto del aragonés y la documentación necesaria se presente en el Registro de Cooperativas de Aragón, éste remitirá la documentación recibida al que estime facultado para su inscripción, notificando dicha remisión a la cooperativa.

2. El Registro de Cooperativas de Aragón remitirá certificación literal de todos los asientos registrales de la entidad al Registro de Cooperativas correspondiente. Al mismo tiempo remitirá original o copia del expediente relativo a la entidad, en función de la petición que en tal sentido reciba del registro que vaya a ser competente. La documentación se remitirá por el Registro de Cooperativas de Aragón en el plazo de quince días. El Registro de Cooperativas de Aragón habrá de conservar copia de los documentos que obren en el expediente y extenderá la correspondiente anotación preventiva en la hoja registral de la sociedad cooperativa hasta su comunicación por el registro correspondiente de la nueva inscripción de la entidad, en cuyo caso se extenderá la baja y el cierre de la hoja registral de la sociedad cooperativa.

3. Si la modificación estatutaria da lugar a que una sociedad cooperativa deba trasladar su inscripción al Registro de Cooperativas de Aragón desde otro registro, solicitará de éste la remisión de expediente registral original de la sociedad, así como certificación literal de todos los asientos registrales de la sociedad. Aprobada la modificación estatutaria, se inscribirán los antecedentes registrales como primer asiento de inscripción, practicándose a continuación el correspondiente a la modificación de estatutos, asignándole el número y clave que corresponda y conservando el anterior con el que figurase inscrita. Seguidamente comunicará de oficio al registro de origen tal inscripción, remitiéndole copia de la Resolución emitida al efecto, a fin de que éste cierre la hoja respectiva. En caso de que por cualquier circunstancia no se produjese la inscripción definitiva, el Registro de Cooperativas de Aragón lo comunicará al de origen, a fin de que proceda a cancelar la anotación preventiva que haya podido realizar.

4. Si una vez remitido el expediente no se recibiera en el plazo de tres meses notificación de la inscripción en el nuevo registro que haya de ser competente, el Registro de Cooperativas de Aragón requerirá de éste que en el plazo de un mes le informe sobre la situación del expediente.

5. En caso de que una vez remitido el expediente desde el Registro de Cooperativas de Aragón, la sociedad cooperativa aportase certificaciones de acuerdos sociales que por su

fecha de adopción hayan de ser inscritos con anterioridad al acuerdo que da lugar al traslado de registro, se remitirán al nuevo registro para que éste proceda a su inscripción. En caso de que el Registro de destino estime que la competencia corresponde al Registro de Cooperativas de Aragón, éste procederá a su inscripción siempre y cuando se acredite por aquel que la inscripción de la cooperativa se halla pendiente, a la espera de que se practiquen las que correspondan en el Registro de Cooperativas de Aragón. Una vez efectuadas en éste las nuevas inscripciones o denegadas con carácter definitivo, se remitirá al nuevo registro la documentación y certificación correspondientes que completen el expediente registral enviado con anterioridad. Este mismo sistema se utilizará a la inversa, en los casos en que la inscripción definitiva de la entidad haya de realizarse en el Registro de Cooperativas de Aragón.

Artículo 41. *Inscripción de acuerdo de cambio de domicilio.*

1. Para la inscripción del acuerdo de cambio de domicilio social dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, bastará con certificación expedida en iguales términos y forma que lo dispuesto en el artículo 31 de este Reglamento.

2. Si el Registro de Cooperativas tuviera constancia de un cambio de domicilio social no inscrito, requerirá a la entidad para que, en su caso, comunique el cambio producido en la forma prevista en este artículo.

3. En los casos de cambio de denominación de la vía pública en la que se encuentra el domicilio social, para su inscripción será necesaria certificación del acuerdo adoptado por el consejo rector de la sociedad cooperativa, en virtud de certificado expedido por el Ayuntamiento que haya acordado el cambio de denominación.

CAPÍTULO VI

Inscripción de fusión y escisión

Artículo 42. *Requisitos de la fusión.*

1. Las sociedades cooperativas que se fusionen en una nueva o que sean absorbidas por otra ya existente, quedarán disueltas, aunque no entrarán en liquidación y sus patrimonios y socios pasarán a la sociedad nueva o absorbente, que asumirá los derechos y obligaciones de las sociedades disueltas. Los fondos sociales de las sociedades disueltas, obligatorios y voluntarios, pasarán a integrarse en los de igual clase de la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

2. Si la fusión determinase la competencia de un registro diferente a aquel en el que estuviesen inscritas las sociedades cooperativas participantes, se aplicarán las normas correspondientes a la modificación del ámbito territorial previstas en el artículo 40 de este Reglamento.

Artículo 43. *Proyecto de fusión.*

1. Los consejos rectores de las sociedades cooperativas que participan en la fusión elaborarán un proyecto de fusión, que deberán suscribir como convenio previo y que contendrá al menos las menciones siguientes:

La denominación, clase y domicilio de las sociedades cooperativas que participen en la fusión y de la nueva sociedad cooperativa en su caso, así como los datos identificadores de la inscripción de aquellas en los registros de sociedades cooperativas correspondientes.

El sistema para fijar la cuantía que se reconoce a cada socio de las sociedades cooperativas que se extingan como aportación al capital social de la sociedad cooperativa nueva o absorbente, así como su participación en las reservas voluntarias de carácter repartible, cuando existan, estableciendo la cuantía resultante.

Los derechos y obligaciones que se reconozcan a los socios de la entidad extinguida en la cooperativa nueva o absorbente.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades cooperativas que se extingan habrán de considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

Los derechos que correspondan en la sociedad cooperativa nueva o absorbente a los titulares de participaciones especiales, títulos participativos u otros asimilables de las cooperativas que se extingan, en caso de que existan.

2. Aprobado el proyecto de fusión, no se podrán llevar a cabo la celebración de actos o contratos que puedan obstaculizar su aprobación definitiva o modificar sus términos.

3. El proyecto quedará sin efecto si la fusión no queda aprobada por todas las sociedades cooperativas que participan en ella en un plazo de seis meses desde que fue suscrito como convenio por los consejos rectores.

4. Al publicar la convocatoria de la asamblea general de cada una de las sociedades cooperativas intervinientes que hayan de aprobar la fusión, deberán ponerse a disposición de los socios, en el domicilio social, los siguientes documentos:

El proyecto de fusión.

Los informes redactados por los consejos rectores y, en su caso, los elaborados por los Interventores de cada una de las sociedades cooperativas, sobre la conveniencia y efectos de la fusión proyectada.

El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria explicativa de los tres últimos ejercicios de las sociedades cooperativas que participen en la fusión y, en su caso, los informes de gestión y de los auditores de cuentas, si las cuentas han sido auditadas.

El balance de fusión de cada una de las sociedades cooperativas cuando sea distinto al último anual aprobado. Podrá considerarse balance de fusión el último balance anual aprobado, siempre que hubiera sido cerrado dentro de los ocho meses anteriores a la fecha de celebración de la asamblea que haya de resolver sobre la fusión.

El proyecto de estatutos de la nueva sociedad cooperativa.

Los estatutos vigentes de todas las sociedades cooperativas que participen en la fusión.

La relación de los consejeros de las sociedades cooperativas que participan en la fusión y la fecha desde la que desempeñan sus cargos y, en su caso, quienes van a ser propuestos como consejeros a consecuencia de la fusión y su aceptación con expresión de los datos indicados en el artículo 35.6 de este Reglamento.

Artículo 44. *Acuerdo de fusión.*

1. El proyecto de fusión habrá de ser aprobado como acuerdo de fusión por las asambleas generales de las sociedades cooperativas que participen en ella, por mayoría de dos tercios de sus socios presentes o representados.

2. El acuerdo de fusión se publicará en el «Boletín Oficial de Aragón», así como en un diario de amplia difusión del ámbito respectivo. En el anuncio, que habrá de ser firmado por el presidente o secretario propuestos, habrá de constar:

El nombre de las sociedades cooperativas que participan.

Si se trata de la creación de una sociedad cooperativa nueva, la denominación que vaya a adoptar o en caso de tratarse de una que absorbe a otra u otras, la denominación de la que permanecerá como tal.

La fecha de adopción del acuerdo de fusión por las asambleas generales de las sociedades cooperativas participantes.

El derecho de oposición que asiste a los acreedores, en el plazo de dos meses desde la publicación.

3. El acuerdo de fusión no podrá ejecutarse antes de transcurridos dos meses desde el último anuncio. Si durante este plazo algún acreedor de la sociedad cooperativa se opusiese por escrito, el acuerdo no podrá llevarse a efecto sin que se aseguren o satisfagan los derechos del acreedor disconforme, que no podrá oponerse al pago, aunque sus créditos no hayan vencido. Los acreedores cuyos créditos se encuentren ya suficientemente garantizados al tiempo de anunciar el acuerdo de fusión no tendrán derecho de oposición.

Artículo 45. *Escritura de la fusión o absorción.*

1. La inscripción de la fusión, por creación de una nueva o por absorción, se realizará en virtud de escritura pública otorgada por todas las sociedades cooperativas participantes. La

escritura recogerá separadamente respecto de cada una de las sociedades intervinientes, además de las circunstancias generales, las siguientes:

Certificación del acta de la asamblea general en la que se haya aprobado el acuerdo de fusión, con expresión del quórum de asistencia a la misma, la mayoría por la que se adoptó el acuerdo y manifestación de haber procedido al cumplimiento de todas las formalidades exigidas por la normativa al respecto.

La manifestación de los otorgantes, bajo su responsabilidad, de que los socios han dispuesto de toda la información prevista en el artículo 43 de este Reglamento, con mención expresa de los documentos expuestos.

La declaración de los otorgantes respectivos sobre la inexistencia de oposición por parte de los acreedores o, en su caso, la identidad de quienes se hubiesen opuesto, el importe de su crédito y el pago del mismo o las garantías que hubiese prestado la cooperativa.

La identificación de los socios que hubieran ejercitado el derecho de separación y las condiciones del reembolso de sus aportaciones mediante declaración de los otorgantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 64 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, o la declaración de no haberse ejercitado el derecho por ningún socio.

Si alguna de las sociedades cooperativas que se fusionan se encontrara en algún proceso concursal, se hará constar la Resolución judicial que autorice a la sociedad a participar en la fusión.

2. A la escritura pública se incorporarán los siguientes documentos:

Copia de la publicación de los acuerdos en el «Boletín Oficial de Aragón» o en el Boletín Oficial de la Provincia donde esté ubicada la cooperativa y en el diario correspondiente al ámbito de las cooperativas.

El proyecto de fusión aprobado.

Certificado negativo de denominación, en su caso.

Los documentos señalados en el artículo 43.4. letras b), c), d) e) y g).

Artículo 46. *Fusión con sociedades no cooperativas.*

1. En aquellos casos de fusión en que de conformidad con lo previsto en los apartados 7 y 8 del artículo 64 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, participen sociedades laborales o agrarias de transformación junto con sociedades cooperativas de trabajo asociado o agrarias, respectivamente, se aplicará lo dispuesto en el artículo anterior, debiendo adoptarse los acuerdos por el órgano equivalente de las sociedades no cooperativas que se fusionen.

2. En las fusiones entre sociedades cooperativas y sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase, será de aplicación la normativa reguladora de la sociedad absorbente o que se constituya como consecuencia de la fusión. No obstante, por parte de las sociedades cooperativas que intervengan en el proceso, la adopción del acuerdo y las garantías de los derechos de socios y acreedores de las sociedades cooperativas participantes, se estará a lo dispuesto en el artículo 64 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón y en los artículos 32 y 44 de este Reglamento.

3. Si la entidad resultante de la fusión no fuera una sociedad cooperativa, el socio que haga uso del derecho de separación ha de recibir la liquidación de sus aportaciones dentro del mes siguiente a la fecha en que lo ejercite, no pudiendo formalizarse la fusión hasta que no se hayan pagado éstas.

4. Al fondo de educación y promoción, fondo de reserva obligatorio y fondo de reserva voluntario que tenga carácter de irrepartible, habrá que dar el destino previsto en el artículo 69 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón y en el artículo 52 de este Reglamento, en los casos en que la entidad resultante no fuese sociedad cooperativa. Mientras no se acredite el cumplimiento de este requisito, no se podrá emitir certificación que acredite la inexistencia de obstáculos para la inscripción de la sociedad en el registro correspondiente.

Artículo 47. *Inscripción de la fusión y cancelación de asientos.*

1. En los casos en que el Encargado del Registro de Cooperativas de Aragón tenga constancia de, la aprobación del proyecto de fusión por las asambleas de las cooperativas a fusionarse, que afecte a sociedades cooperativas inscritas en él, extenderá en su hoja registral la correspondiente anotación preventiva. Una vez inscrita la fusión, el Encargado del Registro cancelará de oficio los asientos de las sociedades cooperativas extinguidas.

2. Si la fusión determinase la competencia para inscribir del Registro de Cooperativas de Aragón y en este no estuviesen inscritas una o varias de las sociedades cooperativas participantes, reclamará expediente y certificación literal de los asientos registrales de las sociedades cooperativas afectadas por el proceso de fusión al registro en el que figuren inscritas. En aquellos casos de fusión en que participen sociedades laborales o agrarias de transformación junto con sociedades cooperativas y la entidad resultante sea una sociedad de esta naturaleza, la certificación literal expedida por el registro público correspondiente en que se hallen inscritas, se aportará por las propias entidades de naturaleza no cooperativa.

3. Inscrita la escritura de fusión, se notificará de oficio a los registros en que estuviesen inscritas las sociedades cooperativas o entidades extinguidas, al objeto de que por parte de éstos se extiendan los correspondientes asientos de cancelación. Así mismo, el Encargado del Registro de Cooperativas de Aragón extenderá el correspondiente asiento de cancelación de la hoja registral, una vez que por parte de otro registro que resulte competente para tramitar e inscribir la fusión, le sea comunicada la inscripción de la sociedad resultante.

4. Si la fusión diera lugar a la creación de una nueva sociedad, se abrirá a ésta la correspondiente hoja registral, practicándose en ella una primera inscripción en la que se recogerán las menciones legalmente exigidas para la constitución de una nueva sociedad y demás circunstancias del acuerdo de fusión.

5. Si la fusión se verificara por absorción, se inscribirán en la hoja abierta a la sociedad absorbente las modificaciones estatutarias que, en su caso, se hayan producido y demás circunstancias del acuerdo de fusión.

Artículo 48. *Escisión.*

1. La escisión se regirá en lo que resulte pertinente por las normas y conforme al procedimiento y plazos que se contienen en los artículos anteriores para la fusión, con las especialidades que se contienen en este artículo. A estos efectos, las referencias que se contienen en ellos a la fusión se entenderán, en su caso, hechas a la escisión.

2. La escisión podrá consistir en una de las siguientes modalidades:

División del patrimonio y del colectivo de socios de la sociedad cooperativa en dos o más partes, que pasarán en bloque a entidades de nueva creación o ya existentes con anterioridad.

Segregación de una o más partes del patrimonio y del colectivo de socios de una sociedad cooperativa, traspasando en bloque lo segregado a otra u otras cooperativas existentes o de nueva creación o a otro tipo de entidad.

En el primer caso, la escisión significará la extinción de la sociedad cooperativa originaria, permaneciendo ésta en el segundo caso.

3. En todos los casos, se entenderán entidades intervinientes en el proceso tanto las originarias, se extingan o no, como las nuevas que se creen, así como las que se beneficien por la agregación de la parte segregada de otra u otras.

4. El consejo rector de la sociedad cooperativa de origen habrá de redactar un proyecto de escisión. Si la parte que se escinde se integra en otra entidad distinta ya existente, los consejos rectores de las entidades que participan en el proceso deberán suscribir dicho proyecto como convenio previo.

5. Además de la puesta a disposición de los socios en el momento de convocatoria de la asamblea general de la documentación correspondiente al proceso de escisión, habrá de adjuntarse la descripción de la parte del patrimonio y de los socios que vayan a transferirse a las sociedades cooperativas resultantes o absorbentes. El acuerdo que se adopte habrá de contener también esta descripción.

6. La inscripción de la escisión se practicará en virtud de escritura pública que contendrá las indicaciones y documentos que se contienen en el artículo 45 de este Reglamento, que se refiere al proceso de fusión. Hará referencia también a la clase de escisión que se produce de entre las previstas en el apartado 2 de este artículo, indicando si se produce o no la extinción de la sociedad que se escinde, así como si las sociedades beneficiarias de la escisión son de nueva creación o ya existentes. A la escritura de escisión se acompañarán también los documentos a que se refiere este Reglamento para la fusión en el artículo 43.

7. Si la escisión produjera la extinción de la sociedad cooperativa por tratarse de un caso de división, el Encargado del Registro cancelará los asientos referentes a la misma, una vez producida la inscripción de la sociedad cooperativa o cooperativas resultantes en nueva hoja. En el caso de la absorción por cooperativas ya existentes, se practicará la inscripción, en las hojas correspondientes a las sociedades absorbentes. Cuando se trate de una segregación, una vez inscrita ésta en la hoja correspondiente a la cooperativa originaria, el registro competente inscribirá la nueva o nuevas sociedades cooperativas resultantes en nueva hoja.

8. Si todas o alguna de las sociedades cooperativas participantes en la escisión estuviesen o fuesen a ser inscritas en registro distinto, será de aplicación lo dispuesto al respecto en los artículos anteriores que se refieren a la fusión.

9. Tratándose de un traspaso a otra entidad no cooperativa, se inscribirá tal circunstancia en la hoja registra de la cooperativa, anotándose en la misma la comunicación de la inscripción definitiva en el registro de destino.

CAPÍTULO VII

Inscripción de transformación

Artículo 49. *Transformación en cooperativa de entidades que no tengan ese carácter.*

1. La escritura de transformación se otorgará por la entidad y, en su caso, por todos los socios que pasen a asumir algún tipo de responsabilidad personal por las deudas sociales.

2. La escritura de transformación contendrá necesariamente las menciones exigidas para la constitución de una sociedad cooperativa, señaladas en el artículo 11 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón. Indicará también que la transformación se realiza conforme al texto refundido y que por tanto el Registro de Cooperativas competente para su inscripción será el de esta Comunidad Autónoma. Incorporará, además de la exigida por la normativa aplicable a la sociedad que se transforma, la siguiente documentación:

Balance de la entidad confeccionado con motivo de dicha operación cerrado el día anterior a la adopción del acuerdo.

Relación de socios que se integran en la sociedad cooperativa y su participación en el capital social.

Contenido del acuerdo de transformación, con mención expresa de su aprobación por el órgano competente de la sociedad que se transforma.

Informe emitido con motivo de la transformación por el órgano que corresponda de dicha entidad, en las condiciones que exija, en su caso, la normativa que le sea aplicable.

Indicación de los socios que hayan ejercitado el derecho de separación o mención de que no existen socios con ese derecho o de que éste no ha sido ejercitado por ninguno.

Certificado negativo de denominación.

3. Asimismo, se acompañará certificación expedida por el Registro Mercantil o por cualquier otro en el que anteriormente se hallare inscrita la sociedad, en la que se declare la inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación y la transcripción literal de los asientos registrales que hayan de quedar vigentes así como, en su caso, constancia por parte del registrador correspondiente de que se ha procedido a extender nota de cierre provisional de la hoja de la sociedad que se transforma.

4. En lo relativo al derecho de separación de los socios, será de aplicación lo dispuesto en la normativa relativa a la sociedad que se transforma. A falta de previsión legal o estatutaria en esta materia, el acuerdo vinculará a todos los socios, incluso a los ausentes, si bien en el plazo de un mes desde la última de las publicaciones, los socios disidentes y los

no asistentes a la asamblea o junta general podrán separarse de la sociedad mediante escrito dirigido al órgano rector. La escritura habrá de contener las menciones previstas en dicha normativa.

5. En caso de que en la sociedad que se transforma figurasen saldos en fondos que tengan el carácter de irrepartibles y que por tanto hayan de integrarse en el fondo de reserva obligatorio de la nueva sociedad cooperativa o en otro que posea las mismas características de irrepartibilidad y destino, deberá acreditarse dicha circunstancia en la escritura.

6. Si la sociedad que se transforma está calificada como sociedad laboral, será preciso acompañar a la escritura certificación del registro administrativo correspondiente, acreditativo de la descalificación como sociedad de tal carácter.

7. Una vez inscrita la escritura de transformación en el Registro de Sociedades Cooperativas, en el plazo de diez días éste procederá a comunicarlo al registro o registros en el que figuraba inscrita con anterioridad.

Artículo 50. *Transformación de sociedades cooperativas en otro tipo de entidades.*

1. Las transformaciones reguladas en este artículo se regirán por la normativa aplicable a las sociedades a que dé lugar la transformación, si bien la escritura pública que documente la citada transformación deberá contener, al menos, lo siguiente:

Certificado que recoja el acuerdo expreso favorable a la transformación adoptado en asamblea general, aprobado por la mayoría necesaria que se requiere en el artículo 34 apartado 2 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

Declaración de los otorgantes sobre la inexistencia de socios en activo o dados de baja que tengan en la sociedad cooperativa algún tipo de responsabilidad personal por las deudas sociales, o el consentimiento de todos ellos en caso contrario.

Declaración de haber cumplido los requisitos y formalidades previstos en el citado texto refundido y en la normativa correspondiente al tipo de sociedad en la que se transforma la sociedad cooperativa, con mención expresa de las normas que han sido objeto de aplicación.

Manifestación de que el patrimonio cubre el capital social que queda totalmente desembolsado. Éste no podrá ser inferior al capital social mínimo establecido en los estatutos sociales de la sociedad cooperativa que se transforma.

Informe emitido al efecto por los interventores de la sociedad cooperativa que se transforma. En caso de no haberse nombrado interventores, el informe se emitirá por el consejo rector u órgano que los sustituya.

La manifestación de los otorgantes, bajo su responsabilidad, de que los socios han dispuesto de toda la información que señala la normativa que regula este proceso.

La identificación de los socios que hubieran ejercitado el derecho de separación conforme a lo dispuesto en el artículo 66 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, y las condiciones del reembolso de sus aportaciones y las garantías establecidas al efecto, o bien declaración de la inexistencia de socios que hayan ejercitado este derecho.

Indicación del saldo existente en el fondo de reserva obligatorio, el fondo de educación y promoción y cualesquiera otro fondo o reservas que estatutariamente no sean repartibles entre los socios, así como justificación de haber dado a dichas cantidades el destino previsto en el artículo 69 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

Un balance general de la sociedad cooperativa, cerrado el día anterior al acuerdo de transformación.

2. Además, podrá incluirse en la escritura o acompañar a ésta, copia de la publicación de los acuerdos en el «Boletín Oficial de Aragón» o en el Boletín Oficial de la Provincia en que esté ubicada la cooperativa, así como en un diario de amplia difusión en el ámbito territorial que corresponda.

3. Una vez examinada la escritura de transformación, el Registro expedirá certificación en la que se declare la inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación y la transcripción literal de los asientos registrales que hayan de quedar vigentes.

4. La expedición de la certificación prevista en el número anterior, dará lugar a la extensión de la oportuna nota de cancelación provisional mediante anotación preventiva. La cancelación registral definitiva en el Registro de Cooperativas se practicará en virtud de la

comunicación de inscripción de la escritura de transformación que en tal sentido se remita desde el Registro competente.

CAPÍTULO VIII

Disolución y liquidación

Artículo 51. *Disolución de la sociedad cooperativa y nombramiento de liquidadores.*

1. La disolución de una sociedad cooperativa por las causas previstas en el artículo 67 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, se inscribirá en el Registro de Cooperativas en virtud de escritura pública que contenga el acuerdo adoptado por la asamblea general en tal sentido o de testimonio de la Resolución judicial o administrativa que la declare.

2. Los liquidadores pueden nombrarse en la misma asamblea general en la que se acordó la disolución o en otra posterior. Los liquidadores se elegirán en el número previsto en los estatutos sociales, en votación secreta. Tanto si su nombramiento es simultáneo como posterior al acuerdo de disolución, se deberá hacer constar el modo de ejercitar sus funciones, pudiendo nombrar presidente y secretario de la comisión liquidadora.

3. La escritura de disolución se otorgará por el liquidador o liquidadores nombrados. En caso de no haberse procedido al nombramiento de éstos, se otorgará por el presidente y el secretario del consejo rector. La escritura habrá de contener, además de las circunstancias generales, lo siguiente:

Certificación del acta de la asamblea general en la que se adoptó el acuerdo de disolución con mención expresa de la causa que la determina.

En su caso, el cese del consejo rector, con expresa constancia de los nombres y apellidos de las personas que cesan y el nombramiento de liquidadores, que podrá ser simultáneo al acuerdo de disolución o posterior al mismo, con cumplimento de los requisitos del artículo 31 de este Reglamento.

Copia de la publicación de la disolución en el «Boletín Oficial de Aragón» o en el Boletín Oficial de la Provincia en que esté ubicada la cooperativa, así como en un diario de amplia difusión en su respectivo ámbito. Dicha publicación contendrá, al menos, el nombre de la sociedad cooperativa, la fecha de adopción del acuerdo, el domicilio social de la sociedad cooperativa o aquél en el que pueda consultarse la documentación, y el socio o socios liquidadores nombrados.

4. El nombramiento de los liquidadores se inscribirá en el Registro de Cooperativas siguiéndose los trámites y requisitos previstos para la inscripción de los miembros del consejo rector. En caso de nombramiento de liquidadores por el juez, su inscripción se efectuará mediante testimonio de la correspondiente Resolución judicial.

Artículo 52. *Liquidación de la sociedad cooperativa y cancelación de asientos registrales.*

1. Una vez disuelta la sociedad cooperativa, se abrirá el período de liquidación. Durante este período, conservará su personalidad jurídica y deberá añadir a su denominación la expresión «en liquidación».

2. La asamblea general que acuerde la aprobación del balance final confeccionado por los liquidadores y la distribución del activo habrá de convocarse y celebrarse con esta finalidad específica y será distinta de la que acordó la disolución. Los Liquidadores solicitarán del Registro de Cooperativas la cancelación de los asientos registrales de la entidad, otorgando para ello escritura pública en la que se solicite la inscripción de la liquidación de la sociedad y la extinción de sus asientos registrales. La escritura contendrá:

Certificación del acta de la asamblea general en la que conste la adopción del acuerdo de aprobar el balance final y el proyecto de distribución del activo.

Balance final de liquidación y proyecto de distribución del activo sobrante.

Manifestación de los liquidadores de que se han satisfecho íntegramente a los acreedores de la sociedad cooperativa sus créditos o consignado la totalidad de los mismos o, en su caso, asegurado el pago de los no vencidos.

Manifestación de los liquidadores de que se han observado las reglas de adjudicación del haber social en los términos y conforme al Orden de prelación regulados en el artículo 69 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón o, en su caso, por el artículo 90 f) del mismo texto. A estos efectos, se hará constar el destino de cada partida del activo y, en su caso, las cantidades que han sido reintegradas a los socios, así como la entidad en que han sido o serán consignadas o depositadas las partidas que tienen carácter irrepartible y el sobrante, si lo hubiera, al objeto de cumplir con la finalidad prevista en la letra e) del artículo 69 del texto refundido.

Solicitud de cancelación por el Registro de Cooperativas de los asientos registrales referentes a la entidad.

3. Además de la escritura citada en el número anterior, habrá de adjuntarse la siguiente documentación, que puede figurar también incorporada a la misma:

Justificación de la publicación en un diario de amplia difusión en el ámbito de la sociedad cooperativa de la aprobación por la asamblea general del balance final y del proyecto de distribución del activo. Dicha publicación contendrá, al menos:

– Nombre de la sociedad cooperativa en liquidación.
– Fecha en que se adoptó el acuerdo por la asamblea general.
– Valor total del activo y el pasivo social.
– Lugar en el que puede consultarse la documentación social de la liquidación.

Justificante de haber ingresado el sobrante de la liquidación y el importe del fondo de educación y promoción, en la entidad asociativa de entre las reguladas en el artículo 93 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón. En caso de que la sociedad cooperativa no se hallase asociada a una entidad asociativa de cooperativas podrá acordar el ingreso de dichas cantidades en otra entidad asociativa de cooperativas distinta. En defecto de lo anterior podrá efectuar el ingreso para su depósito en la caja del organismo del que dependa el Registro de Cooperativas de Aragón, para su destino final al fomento del cooperativismo y la economía social, a través del Consejo Aragonés del Cooperativismo u otra organización no lucrativa que incluya esta finalidad entre su objeto social.

4. La Artículo disolución, y la liquidación y extinción, habrán de documentarse en escrituras públicas distintas, salvo en el caso previsto en el artículo siguiente de este Reglamento, en que bastará una única escritura pública.

5. Simultáneamente a la petición de cancelación de asientos registrales, se depositarán en el Registro los libros sociales de la sociedad cooperativa y los documentos relativos a su tráfico. El Registro conservará dicha documentación durante un periodo de cinco años. Transcurrido ese plazo, los libros y la documentación podrán ser retirados por cualquiera de los liquidadores de la sociedad. Pasado un año desde el cumplimiento del plazo anterior, dicha documentación podrá ser destruida por el Registro de Cooperativas. En caso de que no sea posible su depósito, se deberá hacer constar la causa que lo motiva en el cuerpo de la escritura o en documento independiente. En caso de extravío, dicha circunstancia se pondrá de manifiesto en acta de manifestaciones notarial. En caso de hurto o robo, deberá presentarse denuncia policial.

6. El asiento de cancelación será único para inscribir todos los acuerdos relativos a la sociedad cooperativa que se extingue y en él se hará constar que se encuentran depositados en el Registro los libros y documentos a que se refiere el número anterior. El destino final de dicha documentación, señalado en el número anterior, se hará constar mediante anotación en la hoja registral de la sociedad cooperativa.

7. En el caso de publicación del balance final y del proyecto de distribución del activo, por imposibilidad de celebración de asamblea general, conforme a lo previsto en el apartado 7 del artículo 68 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, la escritura pública prevista en este artículo tendrá el mismo contenido, salvo la mención a la aprobación de aquellos por la asamblea, haciéndose constar las circunstancias que han dado lugar a la imposibilidad de su celebración. En estos supuestos no podrá hacerse uso de la posibilidad prevista en el artículo siguiente de otorgar una única escritura pública.

8. La escritura pública en la que se recojan los acuerdos de liquidación, podrá recoger la manifestación de los liquidadores de que ha transcurrido el plazo de seis meses previsto en

el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón para la impugnación del acuerdo, sin que se hayan formulado reclamaciones o de que es firme la sentencia que las hubiera resuelto. En caso de que su presentación se haya producido sin el cumplimiento de dicho requisito, la escritura se inscribirá una vez transcurrido el citado plazo, previa presentación por los liquidadores de certificación acreditativa del cumplimiento de las circunstancias mencionadas.

9. La inscripción de la extinción se comunicará por el Registro de Cooperativas a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que corresponda.

Artículo 53. *Procedimiento de disolución y liquidación abreviado.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68, apartado 9) del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, se podrán inscribir los acuerdos de disolución y liquidación mediante una única escritura pública, en aquellos casos en que entre la celebración de la asamblea general que acuerde la disolución y la que apruebe el balance final de liquidación de la sociedad cooperativa, que han de celebrarse de forma separada, transcurra un plazo no superior a dos meses y no existiesen acreedores ajenos a la sociedad.

2. Los acuerdos habrán de ser publicados en el «Boletín Oficial de Aragón» o en el Boletín Oficial de la Provincia en que esté ubicada la cooperativa, y en un diario de amplia difusión en su respectivo ámbito. En éste último podrán publicarse en anuncios separados o mediante uno solo, siempre que en dicho anuncio consten en él las siguientes menciones:

– Nombre de la sociedad cooperativa en liquidación.
– Fecha en que se adoptó por la asamblea general el acuerdo de disolución, y, en caso, fecha de la asamblea del nombramiento de liquidadores.
– Fecha en que se acordó por la misma la aprobación del balance final de liquidación.
– Valor total del activo y el pasivo social.
– Lugar en el que puede consultarse la documentación social de la liquidación.

3. La escritura común de disolución y liquidación habrá de contener, además de lo señalado en los artículos 51 y 52 de este Reglamento, la manifestación de los liquidadores, bajo su responsabilidad, de que no existen acreedores ajenos a la sociedad.

4. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior respecto del depósito de los libros sociales y demás documentación de la sociedad cooperativa, así como de la inscripción de los acuerdos sociales en la hoja registral de la sociedad cooperativa, teniendo en cuenta que, con independencia de haberse otorgado una única escritura, los acuerdos de disolución y nombramiento de liquidadores y cancelación habrán de inscribirse en asientos separados. También será de aplicación lo previsto en el apartado 8 del artículo anterior, en relación con la necesidad de que haya transcurrido el plazo de seis meses previsto en el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón para la impugnación del acuerdo.

5. En caso de que se hubiese optado por este procedimiento abreviado y en el transcurso de las operaciones de liquidación apareciesen acreedores externos a la entidad, o no se cumpliesen los plazos previstos en este artículo para la celebración de las correspondientes asambleas, éste procederá a inscribir únicamente el acuerdo de disolución y nombramiento de liquidadores, en base a la escritura presentada. Para inscribir la cancelación y extinción de la entidad será necesario aportar nueva escritura pública donde se recojan las posibles modificaciones de la anterior o se ratifiquen los acuerdos adoptados.

Artículo 54. *Reactivación de la sociedad cooperativa.*

1. La sociedad cooperativa disuelta podrá ser reactivada siempre que se elimine la causa que motivó la disolución y no haya comenzado el reembolso de aportaciones a los socios.

En caso de concurso, la reactivación sólo podrá ser acordada si la sociedad cooperativa llega a un convenio con sus acreedores.

2. La inscripción de la reactivación de la sociedad cooperativa se realizará mediante escritura pública que contendrá, al menos, las siguientes menciones:

Manifestación de los otorgantes de que ha desaparecido la causa que motivó la disolución.

Manifestación, bajo su responsabilidad, por el consejo rector o por los liquidadores, según que estos estuvieran o no inscritos, de que no ha comenzado el reembolso de las aportaciones a los socios.

Certificado del acuerdo de la asamblea general adoptado por una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, que contendrá el nombramiento del consejo rector y cese de los liquidadores, en el supuesto de que éstos estuviesen inscritos, con los requisitos establecidos en los artículos 30 y 34 de este Reglamento.

Copia del convenio acordado con los acreedores en caso de concurso.

3. La reactivación de la sociedad cooperativa producirá sus efectos desde la inscripción de la escritura pública que la contenga en el Registro.

CAPÍTULO IX

Procedimiento de descalificación e intervención temporal

Artículo 55. *Procedimiento de descalificación.*

1. El procedimiento para la descalificación de una sociedad cooperativa se llevará a cabo de conformidad con lo previsto en el artículo 95 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón. La descalificación podrá incoarse por cualquiera de las causas previstas en el apartado 1 de dicho precepto o por el incumplimiento de los plazos para la promoción de viviendas en régimen de cooperativa previstos en el apartado 7 del artículo 85 del mismo texto refundido. La iniciativa podrá partir de cualesquiera órganos públicos con competencia en materia de inspección cooperativa o de las entidades asociativas del sector previstas en el artículo 93 de dicho texto.

2. El procedimiento se iniciará mediante Orden al efecto emitida por el Consejero competente en materia de sociedades cooperativas, previo informe de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social en relación con las causas que dan lugar a su incoación. En la citada Orden se procederá al nombramiento de instructor y secretario del procedimiento sancionador.

3. La Orden de incoación del expediente se comunicará a la sociedad cooperativa otorgándole un plazo de quince días para realizar alegaciones, en cumplimiento del trámite de audiencia previsto en artículo 95, apartado 2 a) del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón. En dicha Orden se comunicará que por los hechos descritos en ella y los fundamentos de derecho que se expresen, puede corresponder la sanción de descalificación de la sociedad cooperativa y la cancelación de su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción. Si las alegaciones no se produjesen, la citada Orden podrá ser considerada propuesta de Resolución.

4. La Orden de incoación se comunicará al Departamento de la Comunidad Autónoma que corresponda en razón a la actividad de la sociedad cooperativa y a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, para que en el plazo máximo de dos meses emitan los informes que estimen procedentes en relación con el procedimiento iniciado. Si el expediente se hubiese iniciado a instancia de cualquiera de ellos y su propuesta se encontrara debidamente informada, podrá tenerse por evacuado el informe correspondiente.

5. Una vez finalizada la instrucción del expediente se emitirá la correspondiente propuesta de Resolución, que será comunicada a la sociedad, dándole un nuevo plazo de quince días para presentar las alegaciones que estime oportunas. Si en su momento no se hubiesen formulado alegaciones a la Orden de inicio y de la instrucción se concluyese el mantenimiento de la propuesta de sanción contenida en la misma, ésta se considerará propuesta de Resolución, sin que sea necesario comunicarla nuevamente a la sociedad cooperativa afectada, dictándose seguidamente la Orden descrita en el apartado siguiente.

6. La Orden del Consejero competente en materia de Registro de Cooperativas por la que se resuelva el procedimiento, se comunicará a la sociedad cooperativa afectada. También se notificará a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social y a las demás entidades públicas o privadas que hayan intervenido en el proceso de descalificación, así como al Departamento de la Comunidad Autónoma que corresponda en razón a la actividad de la sociedad cooperativa. Si la Orden impone la sanción de descalificación, implicará la

disolución forzosa de la sociedad cooperativa y el inicio de las operaciones tendentes a su liquidación.

Artículo 56. *Inscripción de la disolución y liquidación por descalificación.*

1. Para inscribir la disolución forzosa por descalificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 95 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón. El acuerdo de disolución de la sociedad cooperativa, adoptado en la Orden de descalificación por el titular del Departamento competente en materia de sociedades cooperativas, se inscribirá como anotación preventiva en la hoja registral de la sociedad. Tendrá carácter provisional en tanto en cuanto no sea firme por no haber transcurrido el plazo para recurrir. Si la sociedad procede al nombramiento de socios liquidadores se procederá a inscribir definitivamente en el Registro el acuerdo de disolución y dicho nombramiento. También adquirirá este carácter definitivo una vez transcurrido un mes desde que finalizó el plazo para recurrir, sin que conste al Registro la presentación del recurso correspondiente. En caso de tener constancia de su presentación, este hecho se hará constar mediante anotación preventiva en la correspondiente hoja registral, que pasará a convertirse en asiento definitivo en caso de que la Resolución del recurso confirmase la Orden recurrida.

2. Los socios liquidadores nombrados por la sociedad cooperativa se inscribirán mediante certificación expedida por éstos, con las firmas legitimadas notarialmente o autenticadas por funcionario competente, de conformidad con establecido en el artículo 31 de este Reglamento. Transcurridos tres meses desde la notificación de la Resolución a la sociedad sin tener constancia de la presentación de recurso contra la Orden de descalificación y la sociedad cooperativa no haya procedido a comunicar tal nombramiento, éste se efectuará por el Consejero que dictó la Orden de descalificación. La Orden en la que se acuerde éste, servirá de título para la inscripción de dichos liquidadores en el Registro de Cooperativas.

3. Para la práctica de las operaciones de liquidación y la inscripción de la cancelación en el Registro, se estará a lo dispuesto en el artículo 52 de este Reglamento.

Artículo 57. *Intervención temporal.*

1. En los casos en que de conformidad con lo previsto en el artículo 96 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, se acuerde la intervención temporal de una sociedad cooperativa, se procederá a su anotación en el Registro de Cooperativas.

2. En la anotación que se practique se hará constar la fecha del acuerdo, la de efectos de la intervención, la de su finalización, los límites establecidos, en su caso, a la misma, y los interventores nombrados y las facultades de éstos. Una vez transcurrido el periodo de la intervención, su cancelación se hará de oficio mediante nueva anotación, salvo que conste la concesión de prórroga de la misma, lo cual será también objeto de nueva anotación.

CAPÍTULO X

Otras anotaciones e inscripciones

Artículo 58. *Baja provisional en el índice de entidades.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 119 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades, la baja provisional en el índice de entidades de la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se inscribirá como nota marginal en la hoja registral de la sociedad cooperativa, previo mandamiento remitido desde la Delegación correspondiente. La nota marginal habrá de inscribirse de oficio directamente por el Encargado del Registro, en el plazo de diez días desde su recepción.

2. En la nota se hará constar que, de conformidad con lo establecido en el precepto citado, en lo sucesivo no podrá realizarse ninguna inscripción concerniente a la citada sociedad, sin que se presente por la sociedad certificación de alta en el índice de entidades.

3. Una vez presentada la certificación de alta, el Registro procederá de oficio a cancelar la nota marginal mediante otra nueva.

4. La baja provisional surtirá efectos también respecto de todos los acuerdos sociales que, hallándose pendientes de inscripción en el momento de anotación de la baja, se encuentren en fase de subsanación de defectos apreciados por el Registro.

Artículo 59. *Declaración de concurso.*

1. Los actos judiciales en materia concursal se inscribirán en el Registro de Cooperativas, de conformidad con lo dispuesto en la legislación concursal.
2. Serán objeto de inscripción los autos y sentencias a los que se refiere la legislación concursal, practicándose anotación preventiva en el caso de que la Resolución judicial no sea firme o inscripción en caso contrario.

Artículo 60. *Constitución y extinción de secciones o fases en sociedades cooperativas de viviendas.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85, apartado 2 a) del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, el acuerdo habrá de ser adoptado por el consejo rector, que para la extinción requerirá además acuerdo previo de la asamblea de la sección, y su inscripción se llevará a cabo en virtud de escritura pública que habrá de contener la certificación de dicho acuerdo.
2. Si el acuerdo ha sido ratificado o propuesto por la asamblea general, se hará constar así en la citada certificación.
3. En el acuerdo de constitución de la sección o secciones habrán de constar, al menos, los siguientes datos:

Su denominación.
Las características del tipo de promoción de viviendas a realizar, su número y la parcela en la que se pretende ejecutar.
Número de miembros de la comisión delegada y facultades que le vayan a corresponder, según los estatutos.

4. El domicilio de las secciones o promociones será el mismo que el de la sociedad cooperativa. En caso de que sus reuniones o gestión efectiva vayan a radicar en lugar distinto, se hará constar así en el acuerdo de constitución de la sección.
5. En caso de que en un mismo acuerdo del consejo rector se proceda a la constitución de distintas secciones, éste se inscribirá en un solo asiento, salvo que el Registro de Cooperativas aprecie la conveniencia de su inscripción en asientos separados.

Artículo 61. *Secciones de crédito.*

1. De conformidad con lo establecido por el artículo 6 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, la creación de secciones de crédito se inscribirá en el Registro de Cooperativas en la hoja correspondiente a la sociedad en la que se constituye. También se inscribirán los acuerdos de cierre de la sección y las modificaciones que afecten a su estructura o caracteres básicos.
2. La comunicación de los acuerdos de creación y cierre se efectuarán mediante escritura pública. Contendrá el acuerdo social de creación o extinción, los artículos de los estatutos sociales que se modifican con tal motivo, su forma de administración y los poderes o facultades conferidas o revocadas, la fecha de inicio de las operaciones o de su finalización, y el resto de menciones y requisitos exigidos por su normativa específica o que sean necesarios para su identificación y configuración básica.
3. El reglamento interno de la sección de crédito que en su caso sea elaborado y aprobado por la cooperativa, habrá de depositarse en el Registro de Cooperativas, así como las modificaciones que se produzcan en el mismo.
4. Las cuentas anuales de las secciones de crédito de las cooperativas habrán de depositarse en todo caso en el Registro de Cooperativas, así como los informes de auditoría a los que están obligadas.
5. Los acuerdos relativos a las secciones de crédito que sean objeto de inscripción en el Registro de Cooperativas, así como las cuentas anuales de la sección que se depositen y los informes de auditoría y los demás acuerdos o documentación que sea registrada o

depositada en el Registro, se trasladarán al Departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de entidades de crédito y seguros. También se le remitirá toda aquella documentación que éste pueda recabar del Registro en el marco del ejercicio de sus competencias.

Artículo 62. *Calificación como entidad sin ánimo de lucro.*

De conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del texto refundido de Ley de Cooperativas de Aragón, el Registro de Cooperativas de Aragón podrá calificar también como entidades sin ánimo de lucro tanto las sociedades cooperativas de nueva creación como las ya constituidas. Estas últimas deberán, para adquirir tal condición, modificar sus estatutos de acuerdo con lo previsto en el artículo 39 del Reglamento. Dicha circunstancia se hará constar en la Resolución emitida al efecto y en la hoja registral.

Para adquirir la calificación como entidad sin ánimo de lucro deberá constar expresa y detalladamente en los estatutos sociales de la entidad, los colectivos a los que, por sus peculiares características, va dirigido su objeto social.

Artículo 63. *Demanda de impugnación de los acuerdos sociales y de su suspensión.*

1. La demanda de impugnación de acuerdos sociales se anotará en el Registro de Cooperativas, de conformidad con la Resolución judicial que la comunique.

2. La anotación preventiva se cancelará en caso de que quede desestimada por sentencia firme o, en virtud de mandamiento judicial, cuando el demandante desista o haya caducado la instancia.

3. En caso de declararse la nulidad de todos o alguno de los acuerdos impugnados, se cancelará su inscripción y la de otros posteriores que fueren contradictorios con el pronunciamiento de la sentencia, mediante nuevo asiento de inscripción que así lo declare, de conformidad con el testimonio judicial de la sentencia firme que declare la nulidad.

4. La anotación preventiva de suspensión de acuerdos impugnados, acordada en Resolución judicial firme se practicará, sin más trámites, de conformidad con lo dispuesto en ella. Su cancelación se efectuará según con lo previsto en los dos apartados anteriores.

5. La solicitud de arbitraje y el laudo arbitral correspondiente también tendrán acceso al Registro, en los casos en que sea posible esta vía y ambas partes hayan optado por ella. Las correspondientes anotaciones o inscripciones registrales que se deriven seguirán el procedimiento previsto en los apartados anteriores de este artículo, en la medida en que sea posible su adaptación.

Artículo 64. *Superación de límites legales para determinadas clases de sociedades cooperativas, del plazo para la devolución de aportaciones al capital social y otras autorizaciones.*

1. La autorización conferida por el Departamento competente en materia de sociedades cooperativas, para superar los límites a la contratación de trabajadores por cuenta ajena por parte de las cooperativas de trabajo asociado establecidos en el apartado 4 del artículo 72 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, durante un plazo superior a tres meses, será objeto de anotación preventiva en el Registro de Cooperativas de Aragón.

2. También será objeto de anotación preventiva en el Registro de Cooperativas la autorización conferida por el Departamento competente en materia de sociedades cooperativas a una sociedad cooperativa agraria, para superar el límite del 50 % de operaciones con terceros no socios previsto en el apartado 3 del artículo 80 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

3. La autorización conferida por el Departamento competente en materia de sociedades cooperativas, de ampliación de los plazos para el reembolso de las aportaciones referidas en el apartado f) del artículo 53 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, a los socios que hayan causado baja, será objeto de anotación en el Registro de Cooperativas. En todo caso, será necesario que el acuerdo sea adoptado por la Cooperativa en Asamblea General aportando un balance de situación que acredite tal extremo.

4. También serán objeto de anotación preventiva la autorización para superar los plazos establecidos en el artículo 85.7 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

5. Con carácter previo a la Resolución, el Registro podrá solicitar informe del Departamento competente en función de la materia.

6. Para la autorización prevista en el número 1 de este artículo el Registro de Cooperativas deberá emitir la autorización en el plazo de quince días. En caso de silencio, se entenderá concedida dicha autorización. Para el resto de autorizaciones reguladas en este artículo el Registro de Cooperativas deberá emitir la autorización en el plazo de 3 meses.

7. En aquellas autorizaciones en las que se vean afectados intereses y derechos de terceros el Registro notificará a estos el contenido de la autorización.

Artículo 65. *Integración en un consorcio o grupo cooperativo.*

1. El acuerdo de integración en un consorcio o grupo cooperativo, a los que se refiere el artículo 91 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, se anotará en la hoja registral correspondiente a cada una de las cooperativas que lo integran.

2. El documento público que recoja la integración, habrá de incluir las certificaciones emitidas por los respectivos órganos de gobierno de las entidades de base que acuerden la integración. También incluirá los compromisos generales asumidos en el acuerdo de integración.

3. La baja en el grupo o consorcio se comunicará al Registro de Cooperativas, para su anotación en la hoja registral correspondiente a la sociedad cooperativa.

CAPÍTULO XI

Desarrollo de la pequeña empresa cooperativa

Artículo 66. *Órganos sociales.*

Los órganos sociales de la pequeña empresa cooperativa son la Asamblea General y el Consejo Rector. Ambos se regularán por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón con las siguientes particularidades:

En las pequeñas empresas cooperativas constituidas por dos únicos socios los acuerdos sociales que requieran mayoría de socios o de votos deberán adoptarse con el voto favorable de ambos.

El órgano de administración y representación de la pequeña empresa cooperativa, cuando se opte por la modalidad de consejo rector, estará integrado como mínimo por dos personas, en cuyo caso tendrán los cargos de presidente y secretario.

Artículo 67. *Capital social.*

El capital social de la pequeña empresa cooperativa se regirá por lo dispuesto en el artículo 48 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón. No obstante, en la pequeña empresa cooperativa integrada por dos socios, el importe total de las aportaciones obligatorias de cada socio no podrá superar el 50 %.

Artículo 68. *Disolución y liquidación.*

1. Será causa de disolución de la pequeña empresa cooperativa, además de las previstas en el artículo 67 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, la reducción del número de socios por debajo del mínimo de 2, si se mantiene durante un año de forma continuada.

2. En aquellas entidades integradas por dos socios, la liquidación de estas cooperativas deberá encomendarse a ambos.

§ 27

Decreto 56/2007, de 17 de abril, del Gobierno de Aragón por el que se autoriza la creación de la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, Equipamientos S.A

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 52, de 5 de mayo de 2007
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOA-d-2007-90259

El artículo 148 de la Constitución Española y el artículo 35 del Estatuto de Autonomía de Aragón confieren competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma para la ordenación de los recursos necesarios para realizar una adecuada prestación de los servicios públicos de acuerdo con los principios de eficacia, eficiencia y economía.

En ejercicio de estas competencias, el Gobierno de Aragón ha considerado la necesidad de reforzar la prestación de estos servicios en unas áreas determinadas del territorio para lo cual se ha venido desarrollando un proyecto de realización de un conjunto de instalaciones donde desarrollar los distintos servicios educativos y sanitarios, dirigido específicamente a la redacción de los proyectos, financiación, conservación, mantenimiento y explotación de los equipamientos públicos consistentes en los Institutos de Enseñanza Secundaria Segundo Chomón (Teruel) y Parque Goya (Zaragoza) y de los Centros de Salud de Tarazona, Fraga, la ciudad de Teruel y Parque Goya (Zaragoza), sus respectivas instalaciones y elementos accesorios de competencia de la Administración de la Comunidad Autónoma, así como la prestación de cuantos servicios de instalación y desarrollo requiera la disponibilidad de tales equipamientos.

Para garantizar el desarrollo de este proyecto en todos sus ámbitos se considera oportuna la creación de una empresa pública, que tendrá carácter de sociedad de propósito específico de tal proyecto y por lo tanto su existencia queda estrictamente ligada a su la instrumentación, gestión y ejecución.

Atendiendo a sus características se la configura como una empresa pública con forma de sociedad anónima, con capital de titularidad enteramente pública y participada al cien por cien por «Suelo y Vivienda de Aragón, S. L.»

Para la constitución de esta sociedad que se denominará «Suelo y Vivienda de Aragón Equipamientos, S. A.» han de cumplirse los requisitos formales y materiales establecidos en los artículos 83 y siguientes de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio.

Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón y el capítulo IV del Título VI de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, a propuesta del Consejero de Economía, Hacienda y Empleo y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 17 de abril de 2007,

DISPONGO:

Artículo 1. *Constitución.*

Se crea la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón Equipamientos, que revestirá la forma jurídica de sociedad anónima, como vehículo del proyecto que constituye su objeto social.

Artículo 2. *Objeto.*

La sociedad tendrá por único y exclusivo objeto el desarrollo del proyecto de realización de un conjunto de instalaciones dirigido específicamente a la redacción de los proyectos, financiación, conservación, mantenimiento y explotación de los equipamientos públicos consistentes en los Institutos de Enseñanza Superior Segundo Chomón (Teruel) y Parque Goya (Zaragoza) y de los Centros de Salud de Tarazona, Fraga, la ciudad de Teruel y Parque Goya (Zaragoza), sus respectivas instalaciones y elementos accesorios de competencia de la Administración de la Comunidad Autónoma, así como la prestación de cuantos servicios de instalación y desarrollo requiera la disponibilidad de tales equipamientos.

Para el ejercicio de las actividades del proyecto que constituye su objeto social podrá adquirir, transmitir, constituir, permutar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles e inmuebles permitidos por el ordenamiento jurídico, así como formalizar contratos, convenios y acuerdos con personas jurídicas públicas y particulares y obtener financiación privada en los mercados financieros.

Artículo 3. *Régimen jurídico.*

«Suelo y Vivienda de Aragón, Equipamientos, S. A.» actuará en régimen de derecho privado y de acuerdo con lo establecido por la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, la Ley de Sociedades Anónimas y sus Estatutos.

Artículo 4. *Alcance de sus actuaciones.*

La Sociedad podrá realizar cuantas actuaciones sean necesarias para el desarrollo del proyecto que constituye su objeto social, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente, sin que pueda realizar o tomar parte en otras actividades o proyectos que no formen parte de aquel que constituye su único fin.

Artículo 5. *Duración.*

La Sociedad dará comienzo a sus operaciones el día en que se otorgue la escritura de constitución y su duración estará directamente vinculada a la vida del proyecto extinguiéndose en el momento en que se haya cumplido su objeto social.

Artículo 6. *Capital social.*

1. El capital social en el momento de la constitución se fija en sesenta mil doscientos euros (60.200) totalmente suscrito y desembolsado, distribuido en cien acciones de clase y serie únicas de seiscientos dos euros de valor nominal cada una de ellas numeradas correlativamente de la una a la cien.

2. La Junta General podrá, tras la adopción de los acuerdos sociales que correspondan, reducir o aumentar el capital de la sociedad.

3. Las aportaciones sociales podrán hacerse en dinero o en cualquier clase de bienes y derechos de carácter patrimonial valorables en dinero.

Artículo 7. *Autorización a «Suelo y Vivienda de Aragón, S. L. U.».*

Se autoriza a la empresa pública «Suelo y Vivienda de Aragón, S. L. U.» a participar en el cien por cien del capital social de la empresa «Suelo y Vivienda de Aragón Equipamientos, S. A.», la cual queda adscrita al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

Artículo 8. *Organización y funcionamiento.*

1. La Sociedad se regirá por los acuerdos de la Junta General y las decisiones del Consejo de Administración adoptados dentro de sus respectivas atribuciones conforme a sus estatutos y la Ley de Sociedades Anónimas.

2. Existirá un consejo de administración formado por tres miembros en los términos expresados en los Estatutos de la sociedad.

3. Corresponde en todo caso al Gobierno de Aragón el conocimiento de la gestión social y de las distintas cuentas y programa de actuación, inversiones y financiación, siendo preceptiva su autorización previa a sus representantes para votar lo que proceda en los casos de aumento y reducción del capital social, transformación, fusión, escisión, disolución y liquidación de la sociedad.

Artículo 9. *Adscripción de bienes.*

Se podrá solicitar la adscripción de bienes de la Comunidad Autónoma de Aragón que sean precisos para el cumplimiento de los fines de la sociedad en los términos previstos en la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 2/2000, de 29 de junio.

Artículo 10. *Escritura Pública.*

Se habilita a «Suelo y Vivienda de Aragón, S. L. U.» a otorgar la correspondiente escritura pública de constitución y llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para la ejecución de la presente norma.

Disposición final primera.

Se aprueban los Estatutos de la empresa pública «Suelo y Vivienda de Aragón Equipamientos, S. A.» que se incorporan como anexo a este Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

Estatutos de la empresa pública «Suelo y Vivienda de Aragón, Equipamientos, S. A.»

TÍTULO I

De la constitución, naturaleza, denominación, objeto, domicilio y duración de la sociedad

Artículo 1. *Constitución, naturaleza, denominación y régimen jurídico.*

Con la denominación de «Suelo y Vivienda de Aragón Equipamientos, S. A.» se constituye, con la forma de sociedad anónima, una sociedad de propósito específico para el desarrollo del proyecto de ejecución y financiación de los equipamientos públicos consistentes en los Institutos de Enseñanza Superior Segundo Chomón (Teruel) y Parque Goya (Zaragoza) y de los Centros de Salud de Tarazona, Fraga, la ciudad de Teruel y Parque Goya (Zaragoza), sus respectivas instalaciones y elementos accesorios de competencia de la Administración de la Comunidad Autónoma, así como la prestación de cuantos servicios de instalación y desarrollo requiera la disponibilidad de tales equipamientos.

La Sociedad, que actuará en régimen de derecho privado, con las especialidades que las normas imponen a las empresas públicas, tendrá plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento del proyecto que constituye su único fin, patrimonio propio y administración autónoma.

Se regirá por lo dispuesto en la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, la Ley de Sociedades Anónimas y su normativa de desarrollo, las disposiciones de aplicación a las empresas de la Comunidad Autónoma de Aragón y los presentes Estatutos.

Artículo 2. *Objeto social.*

1. La sociedad tendrá por único y exclusivo objeto el desarrollo del proyecto de realización de un conjunto de instalaciones dirigido específicamente a la redacción de los proyectos, financiación, conservación, mantenimiento y explotación de los equipamientos públicos consistentes en los Institutos de Enseñanza Superior Segundo Chomón (Teruel) y Parque Goya (Zaragoza) y de los Centros de Salud de Tarazona, Fraga, la ciudad de Teruel y Parque Goya (Zaragoza), sus respectivas instalaciones y elementos accesorios de competencia de la Administración de la Comunidad Autónoma, así como la prestación de cuantos servicios de instalación y desarrollo requiera la disponibilidad de tales equipamientos.

2. Para el cumplimiento de este fin la sociedad realizará las siguientes funciones:

a) Obtener la financiación bancaria necesaria para abordar las inversiones.

b) Obtener la disponibilidad de los terrenos necesarios para el desarrollo de los equipamientos necesarios de los Departamentos del Gobierno de Aragón destinatarios últimos de los servicios del proyecto.

b) Promover y construir, por medio de contratos con terceros, los equipamientos objeto del proyecto.

c) Gestionar la operación y el mantenimiento de los centros con la posibilidad de subcontratar con operadores privados.

d) Realizar con los Departamentos competentes del Gobierno de Aragón los correspondientes contratos de arrendamiento operativo para la puesta a disposición de las instalaciones educativas y sanitarias objeto del proyecto por el plazo que se determine.

e) Transcurrido el plazo del arrendamiento operativo de las instalaciones entregar tales equipamientos al Gobierno de Aragón.

3. Para el ejercicio de las actividades del proyecto que constituye su objeto social la sociedad podrá adquirir, transmitir, constituir, permutar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles e inmuebles permitidos por el ordenamiento jurídico, así como formalizar contratos, convenios y acuerdos con personas jurídicas públicas y particulares y obtener financiación privada en los mercados financieros.

Artículo 3. *Domicilio social.*

1. El domicilio social se fija en Zaragoza, plaza de Antonio Beltrán Martínez, n.º 1, quedando facultado el Consejo de Administración para la modificación del domicilio dentro del mismo término municipal si ello se considera conveniente.

Artículo 4. *Duración.*

1. La sociedad dará comienzo a sus operaciones el día de su constitución.

2. La sociedad queda vinculada en su existencia a la duración del proyecto que constituye su objeto social, extinguiéndose en el momento en que éste finalice.

TÍTULO II

Del capital social y de las acciones

Artículo 5. *Capital social.*

1. El capital social en el momento de la constitución se fija en sesenta mil doscientos euros (60.200) totalmente suscrito y desembolsado, distribuido en cien acciones de clase y serie únicas de seiscientos dos euros de valor nominal cada una de ellas numeradas correlativamente de la una a la cien.

2. La Junta General podrá, tras la adopción de la preceptiva autorización del Gobierno de Aragón y los acuerdos sociales que correspondan, reducir o aumentar el capital de la sociedad.

3. Las aportaciones sociales podrán hacerse en dinero o en cualquier clase de bienes y derechos de carácter patrimonial valorables en dinero.

Artículo 6. *Modificación del capital social y transmisibilidad de las acciones.*

El aumento o reducción del capital social sólo podrá efectuarse con la previa autorización del Gobierno de Aragón en los casos en que el desarrollo del proyecto así lo exija. Igualmente podrá establecerse, con los mismos requisitos formales y materiales, la participación de un socio financiero si así lo requiriese el proyecto.

TÍTULO III

Órganos de gobierno de la sociedad

Artículo 7. *Órganos de la sociedad.*

La Administración y representación de la sociedad estará encomendada, dentro de sus respectivas esferas de competencia a:

1. La Junta General.
2. El Consejo de Administración.
3. El Director Gerente.

Artículo 8. *De la Junta General.*

La Junta General de Accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria se requerirá únicamente la presencia del 40 % del capital suscrito con derecho a voto para entender válidamente constituida la Junta.

La Junta General debidamente convocada y con la concurrencia de los accionistas señalada en el párrafo anterior, decidirá, por mayoría, los asuntos propios de la competencia de la Junta.

No obstante, cuando la Junta quede constituida con accionistas que representen menos del 50 % del capital suscrito con derecho a voto, sólo podrán adoptarse válidamente los acuerdos referidos en el art. 103 de la Ley de Sociedades Anónimas, con el voto favorable de las dos terceras partes del capital presente o representado en la Junta.

Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados en la Junta General.

Artículo 9. *Competencia de la Junta General.*

Serán de competencia de la Junta todos los asuntos que la Ley le atribuya, la emisión de obligaciones y la división del haber social. Entenderá además la Junta, de cuantos asuntos sean sometidos a su consideración por los Administradores, así como de aquellas otras funciones que los presentes Estatutos señalen como de su exclusiva competencia.

Artículo 10. *Junta ordinaria y extraordinaria.*

Las Juntas generales podrán ser ordinarias y extraordinarias y deberán ser convocadas por el Consejo de Administración.

Artículo 11. *Reuniones de la Junta.*

La Junta se reunirá cuando los Administradores lo estimen conveniente para la buena marcha del negocio y de las operaciones sociales y necesariamente con el carácter de ordinaria, dentro de los seis primeros meses siguientes a partir del momento de cierre del

ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Los Administradores deberán asistir a las Juntas Generales de Accionistas. Además podrá asistir, con voz pero sin voto, un representante de la entidad o entidades financieras que, en su caso, hayan provisto a la Sociedad de la financiación necesaria para construir y/o explotar los equipamientos públicos que la Sociedad gestione, sin perjuicio de que puedan asistir todas aquellas personas cuya presencia se estime oportuna siempre y cuando hayan sido oportunamente invitadas por el Presidente.

Artículo 12. *Presidencia de la Junta.*

La Junta será presidida por el Presidente del Consejo de Administración, desempeñando las funciones de Secretario aquel que lo sea del Consejo. Las actas de la Junta General serán autorizadas por la firma del Presidente y del Secretario y las certificaciones de dichas actas serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración.

Artículo 13. *Asistencia a la Junta.*

Para poder asistir a la Junta General con voz y voto será requisito imprescindible que los accionistas tengan inscritas sus acciones en el Libro Registro de Acciones, con cinco días de antelación por lo menos, a aquél en que haya de celebrarse la Junta.

Todo accionista que tenga derecho a voto tendrá derecho a hacerse representar por medio de otra persona aunque ésta no revista la condición de accionista. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada Junta.

Artículo 14. *Del Consejo de Administración.*

La sociedad será administrada por el Consejo de Administración, el cual asume su representación social y tiene plenitud de facultades sin más limitaciones que las reservadas por Ley a la Junta General

El Consejo de Administración estará integrado por tres miembros, designados por la Junta General, a uno de los cuales se le designará presidente.

En los casos de ausencia vacante o enfermedad le sustituirá el consejero de mayor edad.

Compete, asimismo, al Consejo la elección del Secretario que podrá ser o no Consejero. Si no concurriera éste a alguna reunión del Consejo, le sustituirá el Consejero de menor edad entre los asistentes a la reunión.

El cargo de consejero será renunciable, revocable y reelegible y su duración será fijada por la Junta General. Los consejeros no podrán tener una remuneración de carácter fijo y, en su caso, tanto ellos como el secretario no consejero, podrán percibir dietas por asistencia a las sesiones e indemnizaciones por los gastos de desplazamiento que se originen por la asistencia a las reuniones que se celebren.

Artículo 15. *Reuniones del Consejo.*

El Consejo quedará válidamente constituido cuando la mitad más uno de sus miembros se encuentren presentes o debidamente representados en la reunión. Los acuerdos se adoptarán por el voto afirmativo y concordante de la mayoría de los miembros presentes o representados en la reunión decidiendo en caso de empate, el voto del calidad del Presidente.

Podrá asistir a las reuniones, con voz pero sin voto, un representante de la entidad o entidades financieras que, en su caso, hayan provisto a la sociedad de la financiación necesaria para construir y/o explotar los equipamientos públicos que constituyen su objeto.

Artículo 16. *Acuerdos del Consejo.*

Las actas del consejo se extenderán en un libro especial destinado al efecto y serán aprobadas por los asistentes a la reunión y firmadas por el Presidente y el Secretario.

Artículo 17. *El Presidente.*

El Presidente del Consejo de Administración será considerado como Presidente de la sociedad y le corresponde la alta dirección de ésta, velando por el cumplimiento de los acuerdos de la Junta y el Consejo al cual representa permanentemente.

Llevará la firma social sin perjuicio de los acuerdos que sobre el uso de la citada firma social adopte el Consejo.

Igualmente le corresponden las facultades que le confieran las Leyes además de las siguientes:

a) Convocar y presidir las reuniones del Consejo de Administración y las Juntas Generales.

b) Otorgar el visto bueno a las certificaciones de las actas de cualquier Junta.

Artículo 18. *Director Gerente.*

La Sociedad tendrá un director gerente elegido por los miembros del Consejo de Administración, con la previsión de sustituciones que éste establezca, que ejercerá todas las facultades que el Consejo le confiera, además de las siguientes:

a) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos del Consejo.

b) Dirigir las actuaciones de la sociedad.

c) Representar judicial, comercial y administrativamente a la sociedad.

TÍTULO IV

Del régimen económico de la sociedad

Artículo 19. *Duración del ejercicio.*

El ejercicio social comenzará el día uno de enero y terminará el día treinta y uno de diciembre de cada año, salvo el primer ejercicio que dará comienzo el día en que se otorgue la Escritura Pública de constitución.

El Consejo de Administración estará obligado a formular en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio social las Cuentas Anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado. Las Cuentas Anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria.

Artículo 20. *Cuentas anuales.*

Las Cuentas Anuales y el informe de gestión deberán ser revisados, en su caso, por Auditores de Cuentas designados por la Junta General, los cuales en el plazo de un mes desde que les fueran entregadas las cuentas firmadas por los Administradores, emitirán un informe en los términos previstos en el artículo 203 de la Ley de Sociedades Anónimas. El nombramiento de los Auditores deberá de ajustarse a la Ley e inscribirse en el Registro Mercantil.

Artículo 21. *Régimen económico.*

Los recursos de la Sociedad destinados a financiar las actuaciones relacionadas con su objeto social estarán formados preferentemente por:

a) Los créditos y demás operaciones financieras que pueda concertar con entidades de crédito sin apoyo financiero de la Administración.

b) los ingresos ordinarios y extraordinarios obtenidos en el ejercicio de su actividad.

c) Cualquier recurso no previsto en los apartados anteriores que pueda serle atribuido por disposición legal.

TÍTULO V

Disolución y Liquidación de la sociedad

Artículo 22. *Disolución y liquidación.*

La sociedad se disolverá con la consecución de su objeto social, es decir, la realización del proyecto que constituye su fin definido en estos Estatutos.

En caso de que el proyecto no pudiera realizarse, previa autorización del Gobierno de Aragón la Junta general procederá a la disolución de la sociedad en los términos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas.

La liquidación de la sociedad se realizará por el Consejo de Administración con arreglo a los acuerdos de la Junta General y los estatutos.

TÍTULO VI

Jurisdicción

Artículo 23. *Jurisdicción.*

La sociedad estará sometida a las normas comunes sobre competencia y jurisdicción aplicables a las personas de derecho privado, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan en función de la naturaleza de los bienes y derechos que constituyen su patrimonio.

En el supuesto de existencia de varios socios, toda divergencia o cuestión que pudiera surgir entre la sociedad y sus accionistas y entre éstos y el Consejo de Administración, las partes, con renuncia de su fuero territorial propio se someten al de los juzgados y Tribunales de Zaragoza.

§ 28

Decreto 295/2001, de 6 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea la empresa pública «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.»

Comunidad Autónoma de Aragón
«BOA» núm. 149, de 19 de diciembre de 2001
Última modificación: 3 de agosto de 2016
Referencia: BOA-d-2001-90253

El Estatuto de Autonomía de Aragón en su artículo 35.1-7.ª atribuye competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma en materia de vivienda. El Gobierno de Aragón, consciente de la necesidad de disponer de un instrumento de gestión adecuado para la promoción de vivienda, considera que la Sociedad Mercantil en su forma de Sociedad de Responsabilidad Limitada es la vía adecuada para el desarrollo de esa política, en especial en sus aspectos mercantiles y de promoción de vivienda protegida.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por el Decreto Legislativo 1/2000, de 29 de junio, y el Capítulo IV del Título 6 de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por el Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, a propuesta del Consejero de Economía, Hacienda y Empleo, previa deliberación del Gobierno de Aragón, en su reunión del día 6 de noviembre de 2001,

DISPONGO:

Artículo 1. *Constitución y objeto.*

1. Se aprueba la creación de la empresa pública «Suelo y Vivienda de Aragón» S. L., bajo la forma jurídica de Sociedad de Responsabilidad Limitada.

2. La Sociedad tendrá por objeto:

I. La adquisición y gestión de suelo y patrimonio inmobiliario para su venta o alquiler, preferentemente de protección oficial, sin perjuicio de lo que previene el apartado c) de este artículo. Dicha actividad comprenderá:

a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles, ya sean de entes públicos, ya de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.

b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma, facilitando a los organismos competentes, y a los adjudicatarios legitimados al efectos, la libre disponibilidad de las viviendas y equipamientos gestionados y promovidos por la sociedad.

c) Cualquier otra actividad directamente relacionada con las anteriores que contribuya a la ejecución y desarrollo del objeto social, o que fuere necesaria; proporcionar, mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.

II. Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.

III. La ejecución retribuida, para terceros, sean personas físicas o jurídicas, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, jurídicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad, incluyendo el asesoramiento y asistencia en las materias citadas, a todo tipo de entidades, a cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, y la gestión de dichas entidades para la promoción y construcción en régimen cooperativo.

IV. La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.

V. Las acciones que tengan por objeto proyectar, construir, conservar, explotar y promocionar infraestructuras y equipamientos sociales, culturales y de vivienda competencia de la Comunidad Autónoma, así como los servicios que se puedan instalar o desarrollar en dichas infraestructuras y equipamientos.

VI. La adquisición y venta de suelo industrial, y la promoción y gestión de urbanizaciones en polígonos industriales, realizando obras de infraestructuras y dotación de servicios en los mismos.

VII. Servir como instrumento para la ejecución de las políticas establecidas por el Gobierno de Aragón para hacer efectivo el derecho a la vivienda reconocido por el artículo 47 de la Constitución y 27 del Estatuto de Autonomía de Aragón, colaborando con las Administraciones Públicas Aragonesas en la ejecución de acciones destinadas a la provisión de vivienda, en régimen de propiedad o alquiler, a las familias, ciudadanos o colectivos que se encuentren en situaciones de especial vulnerabilidad, todo ello de acuerdo con lo que en cada momento se establezcan por las normas estatales o de la Comunidad Autónoma de Aragón que resulten de aplicación.

3. Para la realización del objeto social, la Sociedad podrá:

a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar, permutar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización y edificación, así como su mantenimiento y explotación, dentro de su ámbito de actuación.

b) Realizar convenios con todo tipo de Entes Públicos o Privados.

c) Gestionar mediante enajenación, cesión del derecho de superficie o arrendamiento, incluso anticipadamente, las parcelas resultantes de la ordenación de terrenos, así como las edificaciones e instalaciones resultantes de la ejecución del planeamiento urbanístico.

d) Cualquier otra actuación tendente a posibilitar la realización de los fines indicados en el párrafo anterior.

e) Participar, previa autorización del Gobierno y en las condiciones que se determinen en cada caso, en otras empresas que tengan por objeto programas de construcción de viviendas o, en su caso, de signo equivalente.

Artículo 2. *Régimen jurídico.*

La Sociedad mencionada se regirá por lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2000, de 29 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, por los presentes Estatutos, por la vigente Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y demás preceptos legales ordenadores del Régimen Jurídico de las Sociedades de Responsabilidad Limitada, así como por la normativa general de aplicación a las empresas de la Comunidad Autónoma.

Artículo 3. *Duración.*

La duración de la Sociedad será indefinida y dará comienzo a sus operaciones el día de su constitución.

Artículo 4. *Capital Social.*

1. El capital social en el momento de la constitución se fija en 60.101,21 euros, totalmente suscrito y desembolsado, distribuido en cien participaciones de 601,01 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la una a la cien.
2. La Junta General podrá, tras la adopción de los acuerdos sociales que correspondan, reducir o aumentar el capital de la Sociedad. La participación, en la Sociedad de Responsabilidad Limitada que se funda, de la Administración de la Comunidad Autónoma no podrá ser inferior al cincuenta y uno por ciento de su capital.
3. Las aportaciones sociales podrán hacerse en dinero o en cualquier clase de bienes y derechos de carácter patrimonial valorables en dinero.

Artículo 5. *Organización y funcionamiento.*

1. La Sociedad se regirá por los Acuerdos de la Junta general y las decisiones del Consejo de Administración, adoptados dentro de sus respectivas atribuciones conforme a sus Estatutos y la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.
2. El Consejo de Administración estará formado por un mínimo de 5 y un máximo de 11 personas.
3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 84.3.f) de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por el Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, el Consejo de Gobierno se reserva las siguientes funciones: conocimiento anual de la gestión social y de las distintas cuentas, y el programa de actuación, inversiones y financiación. Asimismo será precisa la previa autorización en cada caso, a la representación de la Diputación General de Aragón, para votar lo que proceda en aumento y reducción del capital social, así como la transformación, fusión, escisión, disolución y liquidación de la Sociedad.

Artículo 6. *Adscripción de bienes.*

Se solicitará la adscripción de bienes de la Comunidad Autónoma de Aragón que sean precisos para el cumplimiento de los fines de la Sociedad en los términos permitidos por la Ley de Patrimonio y la Ley de Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 7. *Escritura pública.*

El Consejero de Economía, Hacienda y Empleo, otorgará la correspondiente escritura pública de constitución de Sociedad de Responsabilidad Limitada y procederá a llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para la ejecución de este Decreto.

Disposición final primera.

Se aprueban los Estatutos de la Empresa Pública «Suelo y Vivienda de Aragón, S. L.», que se incorporan como anexo a este Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

ANEXO

Estatutos de la Sociedad Mercantil «Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.»

TÍTULO I

De la constitución, naturaleza, denominación, objeto, domicilio y duración de la Sociedad

Artículo 1. *Constitución, naturaleza, denominación y régimen jurídico.*

Con la denominación «Suelo y Vivienda de Aragón, S. L.», se constituye una sociedad de Responsabilidad Limitada. La Sociedad, sin perjuicio de su dependencia del Departamento competente en materia de vivienda, tendrá personalidad jurídica propia, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento de sus fines, patrimonio propio y administración autónoma.

La Sociedad mencionada se regirá por lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2000, de 29 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, por los presentes Estatutos, por la vigente Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y demás preceptos legales ordenadores del Régimen Jurídico de las Sociedades de Responsabilidad Limitada, así como por la normativa de general aplicación a las empresas de la Comunidad Autónoma.

Artículo 2. *Objeto Social.*

1. La Sociedad tendrá por objeto:

I. La adquisición y gestión de suelo y patrimonio inmobiliario para su venta o alquiler, preferentemente de protección oficial, sin perjuicio de lo que previene el apartado c) de este artículo. Dicha actividad comprenderá:

a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles, ya sean de entes públicos, ya de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.

b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma, facilitando a los organismos competentes, y a los adjudicatarios legitimados al efectos, la libre disponibilidad de las viviendas y equipamientos gestionados y promovidos por la sociedad.

c) Cualquier otra actividad directamente relacionada con las anteriores que contribuya a la ejecución y desarrollo del objeto social, o que fuere necesaria; proporcionar, mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.

II. Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.

III. La ejecución retribuida, para terceros, sean personas físicas o jurídicas, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, jurídicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad, incluyendo el asesoramiento y asistencia en las materias citadas, a todo tipo de entidades, a cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, y la gestión de dichas entidades para la promoción y construcción en régimen cooperativo.

IV. La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.

V. Las acciones que tengan por objeto proyectar, construir, conservar, explotar y promocionar infraestructuras y equipamientos sociales, culturales y de vivienda competencia de la Comunidad Autónoma, así como los servicios que se puedan instalar o desarrollar en dichas infraestructuras y equipamientos.

VI. La adquisición y venta de suelo industrial, y la promoción y gestión de urbanizaciones en polígonos industriales, realizando obras de infraestructuras y dotación de servicios en los mismos.

VII. Servir como instrumento para la ejecución de las políticas establecidas por el Gobierno de Aragón para hacer efectivo el derecho a la Vivienda reconocido por el artículo 47 de la Constitución y 27 del Estatuto de Autonomía de Aragón, colaborando con las Administraciones Públicas Aragonesas en la ejecución de acciones destinadas a la provisión de vivienda, en régimen de propiedad o alquiler, a las familias, ciudadanos o colectivos que se encuentren en situaciones de especial vulnerabilidad, todo ello de acuerdo con lo que en cada momento se establezcan por las normas estatales o de la Comunidad Autónoma de Aragón que resulten de aplicación.

2. Para la realización del objeto social, la Sociedad podrá:

a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar, permutar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización y edificación, así como su mantenimiento y explotación, dentro de su ámbito de actuación.

b) Realizar convenios con todo tipo de Entes Públicos o Privados.

c) Gestionar mediante enajenación, cesión del derecho de superficie o arrendamiento, incluso anticipadamente, las parcelas resultantes de la ordenación de terrenos, así como las edificaciones e instalaciones resultantes de la ejecución del planeamiento urbanístico.

d) Cualquier otra actuación tendente a posibilitar la realización de los fines indicados en el párrafo anterior.

e) Participar, previa autorización del Gobierno y en las condiciones que se determinen en cada caso, en otras empresas que tengan por objeto programas de construcción de viviendas o, en su caso, actuaciones propias de su objeto social.

3. La ejecución de las obras se adjudicará por la Sociedad en régimen de libre concurrencia, sin que, en ningún caso, pueda la Sociedad ejecutarlas directamente, y respetando en los procedimientos de adjudicación los principios de publicidad y libre concurrencia.

Articulo 3. *Domicilio social.*

1. El domicilio social se fija en la ciudad de Zaragoza, edificio Pignatelli, paseo María Agustín, 36.

2. El Consejo de Administración podrá abrir, trasladar, modificar o suprimir todo tipo de oficinas, centros de trabajo, instalaciones, depósitos, sucursales, agencias o representaciones de la Sociedad en cualquier lugar, así como regular sus competencias, cometido y funcionamiento.

Artículo 4. *Duración y comienzo de las operaciones.*

La duración de la Sociedad será indefinida y dará comienzo a sus operaciones el día de su constitución.

TÍTULO II

Del capital social y de las acciones

CAPÍTULO I

El capital

Artículo 5. *El Capital social.*

1. El capital social en el momento de la constitución se fija en 60.101,21 euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por cien participaciones de 601,01 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la una a la cien.

2. La Junta General podrá, tras la adopción de los acuerdos sociales que correspondan, reducir o aumentar el capital de la Sociedad. La participación, en la Sociedad de Responsabilidad Limitada que se funda, de la Administración de la Comunidad Autónoma no podrá ser inferior al cincuenta y uno por ciento de su capital.

3. Las aportaciones sociales podrán hacerse en dinero o en cualquier clase de bienes y derechos de carácter patrimonial valorables en dinero.

CAPÍTULO II

Las participaciones

Artículo 6. *Participaciones sociales.*

1. Las participaciones serán nominativas y se extenderán en libros talonarios y se anotarán en el libro especial de la Sociedad, en el que se harán constar los titulares de las mismas, las sucesivas transferencias, en su caso, y la constitución de derechos reales, cargas y gravámenes sobre los mismos, correspondiendo la custodia al Secretario del Consejo de Administración.

2. La transmisibilidad de las participaciones sólo será posible a favor de Entidades o Corporaciones de Derecho Público, Empresas Públicas, Entidades oficiales de crédito y Cajas de Ahorro y en cuantía que no exceda del cuarenta y nueve por ciento del capital (49 %).

Artículo 7. *Transmisibilidad de participaciones.*

La venta o cesión de participaciones queda limitada en principio a las siguientes normas, además de las previstas en el artículo 59 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón:

a) El socio que proyecte transmitir sus participaciones deberá comunicarlo por escrito al Presidente del Consejo de Administración para que, previa notificación a los demás socios en el plazo de quince días, a contar de la recepción de la comunicación, puedan estos optar a la compra dentro de los 30 días siguientes. Si son varios los que desean adquirir las participaciones, se distribuirán entre ellos a prorrata de sus respectivas participaciones sociales, siempre que no superen los máximos del artículo cinco.

Caso de discrepancia sobre el precio, este será el que corresponda a cada acción según el último balance aprobado.

b) En el supuesto de que ninguno de los socios ejercitase el derecho de adquisición preferente, la Sociedad podrá en el plazo de treinta días siguientes al de conclusión del anterior, adquirir los títulos que se pretende enajenar, a los fines previstos en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

c) Si ningún socio, ni la Sociedad hiciese uso del derecho de adquisición preferente, el titular de las participaciones, en el plazo de tres meses, podrá enajenarlas a las personas jurídicas citadas en el número 2 del artículo 6, pues transcurridos estos, deberá nuevamente proceder a las notificaciones señaladas.

TÍTULO III

Órganos de gobierno de la Sociedad

Artículo 8. *Órganos Sociales.*

La Administración y representación de la Sociedad estará encomendada, dentro de sus respectivas esferas de competencias, a:

1. La Junta General.
2. El Consejo de Administración.
3. El Consejero Delegado.

Artículo 9. *De la Junta General.*

La Junta General debidamente convocada y constituida resuelve soberanamente y por mayoría de votos a cuyo efecto cada participación da derecho a un voto, los asuntos de su competencia y sus decisiones son obligatorias para todos los socios, incluso para los disidentes, los que asistiendo a la reunión se abstuvieran de votar, y para los que no asistieran a ella.

Artículo 10. *Facultades de la Junta General.*

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

La Junta General Ordinaria se reunirá antes del día primero de mayo de cada año para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas y balance del ejercicio anterior, resolver sobre distribución de beneficios, y acordar, cuando así proceda sobre nombramientos, ratificación y separación de Consejeros y demás órganos administrativos de la Sociedad.

Quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurra a ella la mayoría de los socios, o cualquiera que sea el número de éstos, si los concurrentes representan, por lo menos, la mitad del capital desembolsado. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta, cualquiera que sea el número de socios concurrentes a la misma. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

La Junta General Extraordinaria se convocará a la iniciativa del Consejo de Administración o a solicitud de socios que representen la décima parte del capital desembolsado, expresándose en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este último caso, la Junta deberá ser convocada en el plazo de treinta días siguientes a la fecha en que se hubiese requerido fehacientemente a los administradores para convocarla.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria, se entenderán convocadas y quedarán válidamente constituidas para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente o representado todo el capital desembolsado y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. Los acuerdos tomados en estas reuniones tendrán plena eficacia.

La Junta General tendrá las siguientes facultades:

a) Nombrar a las personas físicas que vayan a formar parte del Consejo de Administración.

b) Modificar los Estatutos Sociales.

c) Aumentar o disminuir el capital social.

d) Examinar, y en su caso, aprobar, los objetivos y presupuestos anuales de la Sociedad y el Balance del último ejercicio con la cuenta de Pérdidas y Ganancias presentado por el Consejo.

e) Las demás que la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada le atribuya.

Artículo 11. *Del Consejo de Administración.*

La Sociedad será administrada y regida por el Consejo de Administración, el cual asume la representación social y tiene plenitud de facultades sin más limitaciones que las reservadas por la Ley o por estos Estatutos de la Junta General.

El Consejo de Administración estará integrado por todos los Directores Generales y cargos asimilados del Departamento competente en materia de vivienda, y un representante del Departamento que tenga atribuida las funciones en materia de Economía. Será Presidente del Consejo de Administración, el Consejero del Departamento competente sobre la vivienda. Las personas físicas concretas serán designadas por la Junta General.

Los miembros del Consejo de Administración así designados perderán automáticamente su calidad de Consejeros al cesar en los respectivos cargos.

Artículo 12. *Funcionamiento del Consejo.*

El cargo de Consejero será renunciable, revocable y reelegible.

Los Consejeros no podrán tener una remuneración de carácter fijo, y en su caso, podrán percibir dietas por asistencia a las sesiones e indemnizaciones por los gastos de desplazamiento que origine la asistencia a las reuniones que se celebren.

Será Presidente del Consejo el titular del Departamento competente en materia de vivienda. El Vicepresidente, designado entre los Consejeros, será elegido por el propio Consejo. En los casos de ausencia, imposibilidad o incompatibilidad del Presidente, será sustituido por el Vicepresidente y éste, por el Consejero de mayor edad.

Compete, asimismo, al Consejo la elección del Secretario que podrá ser o no Consejero. Si no concurriera éste a alguna reunión del Consejo, le sustituirá el Consejero de menor edad entre los asistentes a la reunión.

Artículo 13. *Duración del Cargo de Consejero.*

Los Consejeros permanecerán en sus cargos en tanto en cuanto sigan desempeñando los puestos de Director General que hayan servido para designarlos como miembros del Consejo de Administración.

Artículo 14. *Reuniones del Consejo.*

El Consejo de Administración se reunirá en cuantas ocasiones lo convoque el Presidente o quien lo represente, y también cuando lo solicite una cuarta parte de los Consejeros.

Las reuniones tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en otro que determine el Presidente y que se señalará en la correspondiente convocatoria.

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión presentes y representados, la mitad más uno de sus componentes.

Si el número de consejeros es impar, se entenderá que queda cumplido el requisito anterior cuando concurran a la reunión entre presentes y representados mayor número de Consejeros que los que no asistan, ni están representados en la reunión.

Cada Consejero podrá conferir su representación a otro, pero ninguno de los presentes podrá tener más de una representación.

El Consejo de Administración podrá invitar a sus reuniones a cuantas personas estime conveniente para la buena marcha de la Sociedad.

Artículo 15. *Acuerdos del Consejo.*

Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de Consejeros, presentes o representados, sin perjuicio del quórum especial exigido por la Ley para los casos que determina. En caso de empate, decidirá el voto del Presidente o de quien haga sus veces.

Las actas del Consejo se extenderán en un libro especial destinado al efecto y serán aprobadas por los asistentes a la reunión y firmadas por el Presidente y el Secretario.

Artículo 16. *El Presidente.*

El Presidente del Consejo de Administración será considerado como Presidente de la Sociedad y le corresponde la alta dirección de la Compañía, velando por el cumplimiento de los acuerdos de la Junta General y el Consejo, al cual representa permanentemente.

Llevará la firma social, sin perjuicio de los acuerdos que sobre el uso de la citada firma social adopte el Consejo.

Asimismo, le corresponde cualquier otra facultad que por Leyes o por los Estatutos Sociales le estuvieren atribuidas.

Artículo 17. *Del Consejero Delegado.*

El Consejero Delegado será aquel miembro del Consejo de Administración que ostente el cargo de Director General responsable del área de vivienda en la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. Este Consejero ejercerá todas las facultades que le confiera el Consejo de Administración, además de las siguientes:

a) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos del Consejo.
b) Dirigir e inspeccionar los servicios y centros de la Sociedad.
c) Representar judicial, comercial y administrativamente a la Sociedad

El Consejero Delegado podrá delegar sus facultades en aquellos puestos de trabajo que estime conveniente para la buena marcha de la Sociedad.

TÍTULO IV

Del régimen económico de la Sociedad

Artículo 18. *Duración del ejercicio.*

El ejercicio social se inicia el día uno de enero y termina el treinta y uno de diciembre de cada año.

Por excepción el primer ejercicio dará comienzo en la fecha de inscripción en el registro mercantil de la constitución de la Sociedad y terminará el día treinta y uno de diciembre del mismo año.

El Consejo de Administración quedará obligado a formular antes del 10 de marzo siguiente al cierre del ejercicio el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, la Propuesta sobre distribución de beneficios y la Memoria.

Artículo 19. *Examen de los documentos contables.*

Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ser revisados por auditores de cuentas designados por la Junta General, los cuales emitirán el informe previsto en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada en el plazo de un mes desde que les fueran entregadas las cuentas firmadas por los Administradores.

El nombramiento de auditores deberá ajustarse a la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada e inscribirse en el Registro Mercantil.

La Junta General podrá, si así lo estima oportuno, designar a la Intervención General de la Administración Autonómica con objeto de que los Auditores de Cuentas se nombren de entre su personal.

Artículo 20. *Censura y vigilancia de la Gestión Social.*

El Consejo de Administración podrá disponer en cualquier momento la censura de las cuentas y de las actividades sociales por Auditores independientes de la Sociedad.

Antes de someter las cuentas de la Sociedad a la Junta General, el Consejo de Administración dispondrá la censura de aquellas por medio de especialistas de los expresados anteriormente.

TÍTULO V

Disolución y liquidación de la Sociedad

Artículo 21. *Disolución.*

La Sociedad se disolverá por acuerdo de la Junta General o por cualquiera de las demás causas previstas en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

Artículo 22. *Liquidación.*

La liquidación de la Sociedad se encomendará al Consejo de Administración, quedará constituido en Comisión Liquidadora, en número impar, y se realizara de acuerdo con la normativa reguladora de las Sociedades de Responsabilidad Limitada.

TÍTULO VI

Jurisdicción

Artículo 23. *Jurisdicción.*

La Sociedad estará sometida a las normas comunes sobre competencia y jurisdicción aplicables a las personas de Derecho Privado, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan en función de la naturaleza de los bienes y derecho que constituyen su patrimonio.

En el supuesto de la existencia de distintos socios, toda divergencia o cuestión que pueda surgir entre la Sociedad y sus accionistas, o entre estos como tales y el Consejo de Administración, tanto en el periodo de vigencia de la Sociedad, como en el de disolución, las partes, con renuncia de su fuero territorial propio, se someten al de los Juzgados y Tribunales de Zaragoza.