



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Máster

Políticas Públicas de Vivienda en Aragón 2022-2024
Análisis y Evaluación

Public Housing Policies in Aragon 2022-2024
Analysis and Evaluation

Autora

Ilham Jirari Najid

Director

Dr. Chaime Marcuello Servós

Facultad de Economía y Empresa
2024

*“No es verdad que la gente deja de perseguir sus sueños porque envejece,
envejecen porque dejan de perseguir sus sueños”.*

Gabriel García Márquez

*A mis padres que están en el cielo, símbolo de lucha y fortaleza
A mi pequeña familia que me acompañaron en todos los procesos
“Os quiero”*

*Con pleno agradecimiento al Dr. Chaime Marcuello Servós por su invaluable orientación, dedicación y apoyo. Su
paciencia y comprensión han sido fundamentales en este proceso de aprendizaje, del que me llevo un crecimiento
personal y académico incalculable.*

A continuación, agradezco a todos/as que me acompañaron en esta investigación

*A la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón “Oficina Social”, así como a la Sra.
Verónica Villagrasa , Teresa e Isabel, por el tiempo dedicado y la amable acogida.*

*También tengo mucho que agradecer a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, especialmente a la Sra. Pilar
Aguirre y a Paloma Bozman, así como a todos/as los equipos profesionales de cada una de sus áreas de trabajo. Su
apoyo ha sido esencial para mi trayectoria, aprendizaje, dedicación y desarrollo personal, y me ha brindado
oportunidades valiosas para crecer y completar este trabajo con éxito. Su contribución ha sido indispensable en cada
paso de este proceso.*

¡Gracias por todo!

Ilham

POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA EN ARAGÓN 2022-2024

Ilham Jirari Najid

Resumen: El presente trabajo tiene como objetivo analizar las políticas públicas de vivienda implementadas por las Administraciones Públicas en Aragón entre 2022 y 2024, a partir del artículo 47 de la Constitución Española de 1978, que reconoce el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada. Por otro lado, La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y el artículo 27 del Estatuto Aragonés son elementos fundamentales en los que poderes públicos deben impulsar las condiciones y los procedimientos para hacerles más efectivas y eficientes con el principio de igualdad y no discriminación. Además, la relevancia crítica del trabajador social en el ámbito de la vivienda, subrayándolo como un especialista clave dentro de las ciencias sociales. La cuestión social de la vivienda aborda múltiples dimensiones sociales, económicas, políticas y jurídicas, además de abordar el impacto de las consecutivas crisis financiera. Como consecuencia, el incremento del precio de vivienda comprada de o alquiler, a su vez, genera una situación de vulnerabilidad, exclusión social y el desahucio. En este contexto, el gobierno autonómico y municipal han diseñado medidas complementarias en concordancia con el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, facilitando el acceso al régimen de alquiler asequible o compra mediante la utilización racional del suelo, incentivando a los promotores, asimismo, la promoción de vivienda pública-privada.

La política de la rehabilitación de las viviendas o edificios para mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética y el debate sobre la política de tributación.

Palabras clave: Derecho a la vivienda, Mercado de vivienda, Vulnerabilidad, Rehabilitación, Accesibilidad, Eficiencia Energética, Trabajo Social, Tributación

Abstract: The aim of this paper is to analyse the public housing policies implemented by the Public Administrations in Aragon between 2022 and 2024, based on article 47 of the Spanish Constitution of 1978, which recognises the right to the enjoyment of decent and adequate housing. On the other hand, Law 12/2023, of 24 May, on the right to housing and Article 27 of the Aragonese Statute are fundamental elements in which public authorities must promote the conditions and procedures to make them more effective and efficient with the principle of equality and non-discrimination. Furthermore, the critical relevance of the social worker in the field of housing, underlining him/her as a key specialist within the social sciences. The social issue of housing addresses multiple social, economic, political and legal dimensions, as well as the impact of the ensuing financial crises. Consequently, the increase in the price of purchased or rented housing, in turn, generates a situation of vulnerability, social exclusion and eviction. In this context, the regional and municipal governments have designed complementary measures in accordance with the State Housing Plan 2022-2025, facilitating access to affordable rental or purchase through the rational use of land, providing incentives to developers, as well as the promotion of public-private housing.

The policy of rehabilitation of housing or buildings to improve accessibility and energy efficiency and the debate on taxation policy.

Keywords: Housing Rights, Housing Market, Vulnerability, Rehabilitation, Accessibility, Energy Efficiency, Social Work, Taxation

ÍNDICES DE CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN	7
II. EL DERECHO A LA VIVIENDA: ASPECTOS JURÍDICOS EN LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA	13
1. Definición de la vivienda	13
1.1. La vivienda protegida	13
1.2. Vivienda social	13
1.3. Vivienda asequible incentivada	14
1.4. Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector	14
2. Marco normativo	14
III. LA VIVIENDA EN ARAGÓN: DESAFÍOS Y DINÁMICAS DEL MERCADO	17
1. Desafío de la vivienda	17
2. El mercado de la vivienda en Aragón	20
IV. ESTRATEGIAS DE VIVIENDA SOCIAL E HERRAMIENTAS DE LA POLÍTICA PUBLICA DE VIVIENDA	24
1. POLÍTICAS PÚBLICA DE VIVIENDA EN ARAGÓN	25
1.1. Programas de ayudas a la vivienda	25
1.2. Políticas Públicas de Suelo y Vivienda de Aragón	29
1.3. Políticas Públicas de la Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda SLU	32
1.3.1. Programa Alza	32
1.3.2. Programa Flumen	33
V. POLÍTICAS DE REHABILITACIÓN	34
1. Conceptualización de la Rehabilitación	34
2. El marco normativo	35
3. Desafío de la Rehabilitación	36
4. Políticas Públicas de Rehabilitación	38
4.1. Suelo y vivienda de Aragón	38
4.2. La Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda	41
VI. Política Fiscal en Rehabilitación	48
VII. CONCLUSIÓN	51
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	53

I. INTRODUCCIÓN

El trabajo social en el ámbito de la vivienda es una especialidad de la disciplina. El trabajo social combina y necesita de las aportaciones del resto de las ciencias sociales, más en un campo tan interdisciplinar como en la vivienda. La declaración internacional dice: El trabajo social es una profesión basada en la práctica y una disciplina académica que promueve el cambio y el desarrollo social, la cohesión social, y el fortalecimiento y la liberación de las personas. Los principios de la justicia social, los derechos humanos, la responsabilidad colectiva y el respeto a la diversidad son fundamentales para el trabajo social. Respaldada por las teorías del trabajo social, las ciencias sociales, las humanidades y los conocimientos indígenas, el trabajo social involucra a las personas y las estructuras para hacer frente a desafíos de la vida y aumentar el bienestar.¹

Además, la Asociación Internacional de Trabajadores Sociales y la Federación Internacional de Trabajo Social (2002), definen la profesión de Trabajo Social se emplea en promover el cambio social y la solución de los problemas en las relaciones humanas, a la vez que ayuda a las personas a dotarse de poder y liberarse para conseguir un mayor bienestar. Apoyándose en las teorías de las ciencias humanas y de los sistemas sociales, interviene en el campo de las interacciones entre la persona y su medio. Los derechos de la persona y la justicia social son los principios fundamentales de la acción en Trabajo Social.²

Cabe resaltar la actuación del trabajador social mediante la intervención que forma parte del objeto de la disciplina, que está centrado en las situaciones de dificultad de las personas y los obstáculos del medio social que limitan o impiden el desarrollo humano. Situaciones que precisan de la intervención del trabajador social para transformar, mejorar o superar las dificultades, potenciar las capacidades y recursos, incidiendo tanto en las situaciones individuales, grupales o comunitarias, como en las del medio social. Etimológicamente, el término "intervención" hace referencia a la acción y efecto de intervenir; la palabra "intervenir" significa tomar parte en un asunto y también interceder o mediar por alguien (Diccionario de la Real Academia Española, 2001).

Dentro de este marco, la intervención del trabajador social permite contribuir a incrementar la calidad de vida de la ciudadanía, participar en el diseño de la planificación y evaluación de los planes, programas y proyectos de acción social orientados.³ Tal como explica Ander-Egg (1994), la evaluación es un proceso orientado a emitir un juicio de valor en el que se hace una valoración o estimación de objeto, situación o proceso de acuerdo con determinados criterios de valor con que se emite dicho juicio.⁴

El trabajo social en el ámbito de la vivienda es una especialidad, que requiere un debate profundo sobre la situación actual de la vivienda social, considerando siempre un enfoque basado en los derechos, política social, justicia e igualdad social, a los que esta debe ir vinculada como especialidad de la disciplina de la profesión del trabajo social.

¹<https://www.ifsw.org/what-is-social-work/global-definition-of-social-work/definicion-global-del-trabajo-social/>

² Zamanillo, T., Rodríguez, A. R., & Sáez, L. N. (2023). Entre el Trabajo Social y la Política Social. Trabajo social hoy, (100), 21-42.

³ Barranco Expósito, M. D. C. (2004). La intervención en trabajo social desde la calidad integrada. Alternativas. Cuadernos de Trabajo Social, N. 12 (diciembre 2004); pp. 79-102.

⁴ Aguilar Idáñez, M. J., & Ander-Egg, E. (1994). Evaluación de servicios y programas sociales. In Evaluación de servicios y programas sociales (pp. xiii-175).

Actualmente, la vivienda solo forma parte de la asignatura de la política social del grado Trabajo Social, abordando la problemática de la vivienda desde la perspectiva política. Sin embargo, falta una conexión clara con el rol del trabajador social en la gestión social de la vivienda.

El desarrollo de recomendaciones, informes o comunicaciones generados por parte de organismos internacionales y nacionales (Relator Especial de la ONU en materia de vivienda, Comisión Europea, Agencia de los Derechos Fundamentales de la UE (FRA), Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), Plataforma Europea contra la Pobreza y Exclusión Social, Defensor del Pueblo Español o Defensores Autonómicos, citando alguno de los más representativos en referencia a nuestro contexto territorial) pone de manifiesto el interés que la visión social de la vivienda posee en la consecución de la cohesión social, la lucha contra la pobreza o la exclusión social y cómo la cuestión social de la vivienda se ha convertido en un eje fundamental de análisis en los procesos de exclusión, vulnerabilidad social o pobreza de colectivos en situación de riesgo tradicionales pero, también, en colectivos sociales emergentes (jóvenes con sueldos precarios, trabajadores pobres, migrantes, mayores, etc.).⁵

Desde la perspectiva del derecho constitucional, así reconocido incide en el goce del contenido de otros derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE) y a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE); derechos, todos ellos, que guardan una relación estrecha con los valores de la calidad de vida –de la que habla el propio preámbulo de la norma fundamental– y del libre desarrollo de la personalidad en sociedad (artículo 10.1 CE). Esta incidencia e imbricación también se deduce de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y resalta en la doctrina del Tribunal Constitucional, que es receptiva de aquella. Todo lo cual modula, tanto el derecho de propiedad, como la libertad de empresa, cuando operan en el sector de la vivienda, desde el doble punto de vista de la función social que deben cumplir y del interés general, respectivamente (artículos 33.2, 38, 128.1 y 131.1 CE). Y ello sobre el trasfondo de la igualdad de todos los españoles en cualquier parte del territorio del Estado (artículo 139.1 CE) en los términos del artículo 14 CE y, en particular, de las personas y grupos sociales en situación de especial desventaja (artículo 48 CE) y los legítimos intereses de consumidores y usuarios, de acuerdo con el artículo 51.1 de la Constitución Española.⁶

Esta concepción moderna de los derechos de vivienda nos recuerda a las reformas impulsadas por Octavia Hill (1877), que propuso el acceso a la vivienda a todas personas que se encuentren en dificultad de disponer a un alquiler de precio asequible, consiguiendo así un consenso entre las clases sociales y por el bien común. También, afirma como la pobreza involucraba a las dos clases sociales, pues creía que todos contribuían a la pauperización de la mayoría de la población, pero reconocía que los ricos tenían mayor responsabilidad a la hora de buscar soluciones duraderas.⁷

⁵ Sánchez, A. B. G., Toset, E. M. J., & Rodríguez, P. M. O. (2017). Trabajo Social en el ámbito de vivienda: una aproximación a la formación e investigación como elementos de cualificación profesional. Documentos de trabajo social: Revista de trabajo y acción social, (59), 208-232.

⁶ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

⁷ Barranco-Expósito, C., Delgado-Toledo, M. C., Melin-Marchal, C., & Quintana-Martín, R. (2010). Trabajo social en vivienda: investigación sobre calidad de vida percibida. *Portularia*, 10(2), 101-112.

Dentro de este contexto, en España la política de vivienda se ha mantenido tenaz en lo fundamental a lo largo de los últimos sesenta años. Los cambios económicos o sociales, incluidos la instauración de la democracia y la nueva configuración político-administrativa del Estado, no han producido hasta ahora más que cambios puramente formales. A la que se añade la variabilidad continua de una normativa compleja y diversa, por las administraciones públicas en ocasiones no son justificadas.

“Frente a una legislación urbanística española de 1864, cuando ni siquiera se atisbaba una normativa específica sobre la vivienda obrera-para optimizar el rendimiento privado del mercado del suelo; no solo no prestó ninguna atención a la vivienda para las clases populares, sino que motivó la atrofia de una legislación paralela sobre casas baratas, que, en rigor, apenas ha llegado a plantearse en España” (Abadía, R. B., 2005).⁸ Este enfoque limitado contrasta con la idea de un estado de bienestar. “Un estado de bienestar, en el sentido, (...) de sostener, enriquecer, fomentar y promover el bienestar general de la vida humana en las condiciones bajo las cuales pueda existir en armonía el hombre y la naturaleza y lograr el requerimiento social, económico y otros de las generaciones presentes y futuras” (Van Gigh, 1990, p. 245).⁹

El trabajador social en el ámbito de la vivienda pública es fundamental, para mediar en la relación entre el arrendador y el arrendatario, a través de un contrato de arrendamiento que garantiza y respeta los derechos y obligaciones de ambas partes. En este sentido, el trabajador social se involucra en las políticas de vivienda para planificar, diseñar y promover una vivienda digna para los más necesitados. Facilita una aproximación a la situación real de la vivienda digna para sociólogos y politólogos en un contexto de política social. Junto a un equipo interdisciplinario, coordina con distintas áreas de trabajo, elaborando informes y comunicaciones dirigidas a los poderes públicos y organismos implicados en la defensa de los arrendatarios actuales y potenciales. Asimismo, tiene la capacidad de definir estrategias para erradicar la vulnerabilidad y la exclusión social, un reto complejo frente a la situación actual del mercado inmobiliario. Además, promueve la cohesión e integración social.

A continuación, esta investigación ayudará a visualizar el contexto de la vivienda social desde la perspectiva de las administraciones públicas y acentuará la necesidad de enfocar una nueva especialidad dentro de la disciplina del trabajo social, específicamente en el ámbito de la vivienda. Este enfoque cobra especial relevancia en el marco de la elaboración del trabajo de fin de Máster Universitario en Sociología de las Políticas Públicas y Sociales, en la Universidad de Zaragoza, durante el curso 2023-2024, sobre las Políticas Públicas de Vivienda en Aragón.

Mi experiencia en vivienda social se remonta a años atrás. En 2016 inicié mi trayectoria como auxiliar administrativa en la Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda, área de Gestión social, donde se ofrece un apoyo a las familias arrendatarias de viviendas de alquiler social por un equipo técnico y económico, en colaboración y coordinación continuada con el resto de las instancias que intervienen o pueden intervenir, destacando los Centros Municipales de Servicios Sociales, Centros de Salud, Instituto Aragonés de Servicios Sociales, Gobierno de Aragón, Asociaciones y entidades sociales. Paralelamente, inicié la carrera del Trabajo social en la facultad de ciencias sociales y del trabajo de la Universidad de Zaragoza, más adelante, empecé los estudios actuales del máster.

⁸ Abadía, R. B. (2005). Sobre vivienda, urbanismo y ciudad. *Acciones e investigaciones sociales*, (21), 5-58.

⁹ Barranco, C. (2009). Trabajo social, calidad de vida y estrategias resilientes. *Portularia*, 9(2), 133-145.

En abril de 2023, como becaria, realicé el trabajo de campo en la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón y en Suelo Vivienda de Aragón, ambos en la "Oficina Social". La Sra. Verónica Villagrasa, directora de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón, como tutora de mis prácticas, abordó la vivienda, haciendo referencia al elevado número de desahuciados, amparados por El Real Decreto-Ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad socioeconómica en vivienda, en contraste con La Ley de Enjuiciamiento Civil en el 20 de diciembre 2023, conocida también como "Desahucio Express". Posteriormente, en diciembre de 2023, en la Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda, dentro del área de Rehabilitación y Regeneración Urbana y Proyectos Europeos, se está desarrollando proyectos de rehabilitación mediante Programas Europeos. Estos proyectos que le permiten llevar a cabo actividades innovadoras, como mejoras en la gestión social, así como con la eficiencia energética en el ámbito de la vivienda, logrando una rehabilitación basada en altos criterios de sostenibilidad, con análisis socio-urbanísticos de barrios, instalación de energías renovables, e instalación de calefacción prototipo en viviendas. En ambas instituciones públicas, tuve la oportunidad de adquirir conocimientos, junto al equipo de profesionales, sobre el problema de la vivienda en la sociedad aragonesa, la vivienda social y la importancia de contar con trabajadores sociales especializados en este ámbito.

El propósito de esta investigación es determinar el impacto de las políticas de vivienda en la reducción del déficit habitacional y en la mejora de la calidad de vida y el bienestar social en la Comunidad Autónoma de Aragón, a través de la construcción de parques públicos de vivienda, programas de ayudas de alquiler y programas de rehabilitación. Para cumplir con este objetivo general, se abordarán las siguientes preguntas claves: En primer lugar, se analizará ¿Cuál ha sido el impacto de las políticas de vivienda en la reducción del déficit habitacional en la Comunidad Autónoma de Aragón? Se define y se evalúa la vivienda de interés social y la efectividad de la política de vivienda en Aragón.

A continuación, se investigará ¿Cómo han contribuido la construcción de parques públicos de vivienda, los programas de ayudas de alquiler y los programas de rehabilitación en la mejora de la calidad de vida y el bienestar social en Aragón? En este caso, se examina las estrategias implementadas por las administraciones públicas para abordar el déficit habitacional y mejorar la calidad de la vivienda durante el período de estudio.

Asimismo, se prestará atención a ¿Qué estrategias han implementado las administraciones públicas para paliar el déficit habitacional y mejorar la calidad de la vivienda durante el mismo período? Consiste en evaluar la política de rehabilitación y de la política de tributación. Esta evaluación permitirá entender mejor el papel del trabajador social en el contexto de las políticas de vivienda y su contribución al bienestar social.

La metodología empleada en esta investigación se centra en un enfoque cualitativo y cuantitativo para analizar la situación de la política de vivienda en Aragón durante 2022-2024. Sampieri (2014) enfatiza que las experiencias compartidas que la gente tiene y puede contar "*accounting prácticos*" hacen enriquecer las diferentes opiniones de las personas participantes sobre los modelos de intervención social en vivienda pública. Sin embargo, La investigación contribuye a crear la realidad; los «hechos» no son nunca neutros; detrás de los «datos» de una investigación existen compromisos y opciones teóricas que pertenecen al investigador y a la ciencia y no a la realidad misma. Por ello, la elección de unos u otros presupuestos teóricos, metodológicos y técnicos es decisiva en la orientación y la valoración del conocimiento (Bloor, 1976, Latour y Woolgar, 1988, Lizcano, 1993).¹⁰

En los campos de investigación, existe una abundancia de información. Por lo tanto es necesario delimitar y seleccionar la información relevante. A este sentido, solo se recopila aquella que sirve como referencia para esta investigación.

En consecuencia, se consideran fuentes directas de estudio aquellas que provienen del contexto natural y de las experiencias de los profesionales interdisciplinarios, como trabajadores/as sociales y arquitectos/as técnicos. Asimismo, fuentes académicas e institucionales. Y fuentes secundarias de las disciplinas sociológicas y de derecho, incluso, documentos académicos y libros desde las bases de datos de ProQuest, Alcorze, Cátedra Zaragoza Vivienda, Dialnet, Publicaciones Electrónicas del Gobierno de Aragón y de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. con acceso al público en general.

Grandi (1985), señala la investigación cualitativa es, en último término, análisis del discurso, pero un análisis que incorpora los procesos semióticos, imaginarios, sociológicos y psicológicos subyacentes al proceso de comunicación (Ibid., P.487).

De la misma forma, es crucial considerar varios aspectos claves como la normativa, los modelos de la vivienda social, los programas de las ayudas y la iniciativa para mejorar el acceso a la vivienda. Por todo ello, se destaca el Plan Estatal 2022-2025, La Ley de Arrendamientos Urbanos en el 25 de mayo de 2023, La Ley de propiedad horizontal de 49/1960, de 21 de julio y La Ley del 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que otorgan a los poderes públicos el poder de implantar políticas públicas que garantizan a las familias el acceso a una vivienda asequible y el disfrute de un hogar seguro y digno.

También, se busca analizar las políticas públicas de vivienda en Aragón y aquellos elementos y características de diferentes programas que previamente se pudieron diseñar ante una intervención pública justificada. "la génesis de toda intervención, cualquier solución es "parte de encontrar el problema" por lo que toda intervención (solución) debe basarse en una adecuada identificación del problema" (Wildavsky, 1979).

El análisis de un problema no es meramente dar una solución inmediata, más bien evaluar una estrategia diseñada a la espera de ser eficiente y aceptada." El análisis de problemas se sitúa en esa correlación entre fines y medios, aceptando que el campo en el que se desarrolla es complejo y para nada pacífico desde el punto de vista de los valores y los intereses que rodean y afectan a toda política. Nos acercamos así a una cierta confusión entre ciencia que estudia un cierto objeto y el propio objeto a estudiar" (Lane, 1993, p. 227).¹¹

¹⁰ Nogueira, M. A., & Nogueira, L. C. (2002). Hacia una correcta comprensión de la metodología cualitativa. *Política y Sociedad*, 39(2), 481-496.

¹¹ Subirats, J. (1993). Análisis de políticas y gestión públicas: promesas y riesgos de una vida en común. *Ekonomiaz*, 26, 144-149.

Como punto de partida, el trabajo se divide estructuralmente de siete partes, están interrelacionadas y abordan temas que se alejan de lo habitual en investigaciones convencionales. Por lo tanto, se planteó varias preguntas que nos derivan a completar los objetivos marcados.

En el primer apartado, se encuentra la introducción donde se define la profesión del trabajo social como disciplina y el rol del trabajador social en el ámbito de la vivienda como especialidad de esta. Además, un breve resumen sobre mi experiencia en el ámbito social y los campos de investigaciones. A la vez, se determina los objetivos generales y específicos, y describir la metodología del trabajo, poniendo en énfasis las fuentes de información primarias y secundarias.

En el segundo apartado, ¿Cuál ha sido el impacto de las políticas de vivienda en la reducción del déficit habitacional en la Comunidad Autónoma de Aragón?, aquí se define la vivienda de forma exhaustiva dentro de los aspectos jurídicos vinculados principalmente a La Constitución Española y a La Ley del derecho a la vivienda.

En el tercer apartado, ¿La cuestión social de la vivienda?; se analiza la situación de la vivienda en Aragón, la política territorial y el mercado de la vivienda en Aragón.

En la cuarta parte, ¿Modelos y programas de vivienda en Aragón? . En este caso, se desarrolla la situación del mercado de la vivienda en Aragón 2022-2024, los desafíos, poniendo el enfoque en los modelos de vivienda social a nivel autonómico y municipal. Además, los programas de ayudas que promueven el acceso a viviendas asequibles.

La quinta parte, ¿Qué estrategias han implementado las administraciones públicas para paliar el déficit habitacional y mejorar la calidad de la vivienda durante el mismo período? Se identifico las estrategias de vivienda social y herramientas Sin explorar sobre pequeños municipios o comarcas, teniendo en cuenta que la distribución de las ayudas en función del territorio y población, incluso las necesidades de cada zona.

Y por último ¿Qué es la política de rehabilitación y cuáles son las líneas de acción? en este apartado se desarrolla los fundamentos conceptuales y jurídicos de la rehabilitación de viviendas y edificios, las políticas públicas en proceso y finalmente el debate sobre la política fiscal en el mismo ámbito. El papel del trabajador social en el contexto de las políticas de vivienda y su contribución al bienestar social.

Uno de los aspectos a destacar en este trabajo de investigación fue la discrecionalidad y la ética al manejar cualquier documento interno o externo, que es un deber contemplado en el artículo 5 y el conjunto de La Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

II. EL DERECHO A LA VIVIENDA: ASPECTOS JURÍDICOS EN LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA

1. Definición de la vivienda

La vivienda constituye, ante todo, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas. Sin embargo, desde el punto de vista de su soporte físico, también constituye un bien que acota un sector económico dedicado a su producción, puesta en el mercado y su gestión. De hecho, en el conjunto de la edificación urbana, la vivienda ocupa el 80% del espacio construido y, como tal, es un factor determinante de la estructuración espacial. Este papel trascendental de la vivienda se refleja en su reconocimiento a nivel internacional del derecho a un nivel de vida adecuado en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966.¹² Las administraciones competentes, abordan la conceptualización de la vivienda, reflejando su complejidad y la multidimensionalidad del concepto. A continuación se presentan las definiciones más comunes y relevantes que serán de uso en este trabajo.

1.1. La vivienda protegida

Es aquella sometida a un régimen especial cuyo destino es el de ser residencia habitual para personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda, tanto en ámbitos urbanos como en el medio rural. La Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, articula las políticas de planificación y programación públicas sobre dos categorías de vivienda protegida: vivienda social y vivienda protegida de precio limitado.

1.2. Vivienda social

la vivienda de titularidad pública destinada al arrendamiento, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social, cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente. La vivienda social podrá ser construida en terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

La gestión de la vivienda social será llevada directamente por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, o mediante fórmulas de colaboración público-privada, que sean compatibles con el carácter de esta.

De la misma forma, se identifica La vivienda social de emergencia destinada a atender situaciones de emergencia, ofreciendo solución habitacional a corto plazo y de forma temporal, con carácter universal y hasta que se provea de una vivienda alternativa permanente, a personas y familias en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda adecuada, independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las personas afectadas.

¹² <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

1.3. Vivienda asequible incentivada

Se trata de una vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. Los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas estarán vinculados a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.

1.4. Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector

El conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, destinados a satisfacer la necesidad de vivienda o alojamiento de personas u hogares en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social, o proveer vivienda asequible a amplias capas de la sociedad. En este caso se puede distinguir dos tipos de residencias, la primera es residencia habitual constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho y la segunda es residencia secundaria que se utiliza por su propietario para estancias temporales o intermitentes, y que no constituye su residencia habitual.

2. Marco normativo

El ejercicio efectivo del derecho a la vivienda en los estados miembros de la Unión Europea consiste en promover el acceso a la vivienda en estándares adecuados, prevenir y reducir la situación de las personas sin hogar con el objetivo de su eliminación gradual, así mismo, facilitar el acceso a la vivienda digna con precios accesibles y adecuados para personas de escasos recursos.¹³

A nivel nacional, La Constitución española (CE) reconoce, en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada e impone seguidamente a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho.¹⁴

A pesar de su formulación jurídica, La Ley 12/2023, de 24 de mayo, no supone el reconocimiento legislativo de un derecho a la vivienda, de manera que no puede considerarse cumplida la Resolución del Parlamento Europeo de 21 de enero de 2021 sobre el acceso a la vivienda digna y asequible para todos y, en consecuencia, tampoco que se garantice este derecho, declarado un derecho fundamental según la STJUE 10 de septiembre de 2014 (asunto C-34/13; Monika Kušionová y SMART Capital, a.s.).

El legislador español no configura el derecho al disfrute de una vivienda como un derecho subjetivo ejercitable frente a los poderes públicos y al reconocimiento meramente formal del derecho «a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta Ley» (art. 8.1 de La Ley 12/2023), que se concibe como un instrumento al servicio de las Administraciones Públicas para alcanzar los objetivos marcados en sus planes; al tiempo que se imponen ciertos límites a los propietarios de vivienda (especialmente en el caso de los grandes tenedores). Estos límites se vinculan, particularmente, al deber del propietario

¹³ La Carta Social Europea 1991 (art.31).

¹⁴ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

de destinar la vivienda al uso habitacional o residencial que le es propio y a proteger a ocupantes de una vivienda en supuestos de vulnerabilidad económica (Lago., 2023)¹⁵

En el marco de esta normativa, en el ámbito de las competencias exclusivas, la Comunidad Autónoma de Aragón ejercerá la potestad legislativa, la potestad reglamentaria, la función ejecutiva y el establecimiento de políticas propias, respetando lo dispuesto en los artículos 140 y 149.1 de la Constitución Española. A este efecto le corresponde a la Comunidad Autónoma de Aragón, en su décima sobre la 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.¹⁶ Para cumplir con lo previsto, cabe destacar la existencia del Plan Estatal de la vivienda que marca tanto los objetivos como las medidas para diseñar Políticas Públicas de Vivienda donde intervienen diferentes agentes, desde las Administraciones Públicas, entidades Privadas y entidades del Tercer Sector. Todas ellas, haciendo hincapié en la participación y la elaboración del plan incluso su implantación.

Paralelamente, será de gran importancia mencionar el anterior Plan Estatal 2018-2021, cuyos programas y ayudas siguen vigentes, a causa de la crisis económica-financiera iniciada en el año 2007, así como la crisis sanitaria y económica iniciada en 2020 a causa de la pandemia del COVID-19 han condicionado y están condicionando significativamente la evolución de dichas ayudas en los últimos años. En este contexto, la política de vivienda ha sido prioritaria en destacar aquellas medidas que promueven ciertas mejoras regulatorias introducidas a través del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que recuperó un mayor equilibrio entre arrendatarios y arrendadores e introdujo importantes medidas para incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles. Además, de estas medidas, el estado adoptó medidas de carácter estructural a medio y largo plazo.

En primer lugar, a través de medidas presupuestarias y de financiación contribuyendo así en la orientación de los recursos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia a través de programas específicos en materia de rehabilitación residencial, y vivienda social regulados a través del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, a lo que se han sumado las mejoras introducidas a través del Real Decreto-Ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Y, en segundo lugar, la elaboración de un Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda.¹⁷

Del mismo modo, el Gobierno de Aragón aprobó El Decreto 233/2018, de 18 de diciembre, por lo que regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021 con el objetivo de fomentar la accesibilidad en las viviendas a través de ayudas subsidiarias de préstamos convenidos y ayudas al alquiler de vivienda, así mismo ofrecer programa, de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual. Este programa

¹⁵ Lago, J. M. B. (2023). La Ley por el derecho a la vivienda y el derecho subjetivo a la vivienda: The Spanish statute on the right to adequate housing and the subjective right to adequate housing. Cuadernos de Derecho Privado, 3(6), 2-9.

¹⁶ Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón

¹⁷ Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

resulto un alivio para aquellas personas que estuvieron afectados por procesos de desahucio de su vivienda habitual, al ser objeto de lanzamiento derivado de ejecución hipotecaria o de demanda de desahucio por impago de renta del alquiler y no disponga de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda. Este programa fue el más destacado durante la pandemia. Además, el plan aragonés de vivienda 2018-2021 promueve programa de fomento de la mejora de eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, el programa de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, de la regeneración y renovación urbana y rural, programa de ayuda a los jóvenes y programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.¹⁸

Finalizada la vigencia del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, desde el Gobierno central se aprueba un nuevo plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, el periodo de nuestro interés en esta investigación, en el que se regula un nuevo paquete de ayudas estatales a la vivienda, en El Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, y el Bono Alquiler Joven que se constituye como ayuda adicional para el impulso al acceso a la vivienda y en su caso a la emancipación de los jóvenes.

El Plan Estatal 2022-2025, tiene como objetivos a corto plazo en facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos con menos recursos mediante ayudas directas al alquiler, a aquellos arrendatarios con menos recursos, en prestar soluciones habitacionales a las personas víctimas de violencia de género y personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables en los municipios y en las poblaciones de pequeño tamaño. A su vez, el plan fomenta el alquiler de vivienda con ayudas a los arrendadores mediante seguros de protección de la renta arrendaticia frente a impagos o destrozos en el mueble, objetivos que se contrastan más adelante en este trabajo.

El plan tiene como objetivos a medio plazo, en incrementar la oferta de vivienda en alquiler social mediante el impulso del parque público de vivienda, estableciendo ayudas a la adquisición de viviendas por las administraciones públicas o sus entidades vinculadas o dependientes. Y incrementar viviendas alquiler asequible para personas mayores o con discapacidad así mismo a los jóvenes mediante ayudas a la promoción de viviendas con diseño, instalaciones y servicios que respondan a sus especiales circunstancias, ya sean de titularidad pública o privada, y ya sean de nueva edificación o procedentes de la rehabilitación de edificios preexistentes que se vayan a destinar durante un plazo determinado al alquiler asequible con rentas limitadas y para arrendatarios con ingresos limitados. Sin perjuicio de la ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes que también se incorpora en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España que actuará de forma determinante y complementaria.¹⁹ En la Comunidad Autónoma de Aragón, se aprueba El Decreto 73/2023, de 17 de mayo, por el que se aprueban el Plan de Vivienda 2022-2025 y medidas complementarias en materia de rehabilitación energética de viviendas. 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

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

¹⁹ 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

energético casi nulo o energéticamente eficientes, se financia con fondos del Mecanismo Europeo de Recuperación y Resiliencia.²⁰

Estamos ante una realidad lejos de ser resuelta, mientras que se considere el derecho a la vivienda una obligación de los poderes públicos en ofrecer una vivienda para cada demandante como algo legítimo y justo.

En la Declaración de Naciones Unidas sobre el derecho a la vivienda digna NO exige que el Estado construya viviendas para toda la población. Una de las ideas erróneas más frecuentes vinculadas al derecho a una vivienda adecuada es que requiere que el Estado construya viviendas para toda la población, y que las personas que carecen de vivienda puedan pedirla automáticamente al gobierno. Si bien la mayoría de los gobiernos participan en cierta medida en la construcción de viviendas, el derecho a una vivienda adecuada evidentemente no obliga al gobierno a construir el parque de viviendas para toda la nación.²¹

No obstante, el derecho a la vivienda digna en el contexto de las competencias del Gobierno de Aragón se contempla en la protección de los ciudadanos mediante normas y leyes haciendo hincapié en facilitar el acceso a un régimen de propiedad, utilizando de forma racional el suelo de la vivienda pública y protegida prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados.²²

III. LA VIVIENDA EN ARAGÓN: DESAFÍOS Y DINÁMICAS DEL MERCADO

1. Desafío de la vivienda

Explorar la complejidad y dificultad de la vivienda adecuada, segura y asequible, es abarcar sobre una serie de problemas interrelacionados que se centran en un territorio determinado que le convierte con el tiempo en un espacio vital y sostenible, capaz de desarrollar múltiples elementos culturales de la comunidad, podría ser una zona delimitada o espacio abierto sin fronteras construyendo así identidades y formar lazos sociales unidos. Zoido (2010, p. 89) en su conceptualización sobre el territorio, es uno de los desafíos a la hora de definir la política pública de la vivienda, es “espacio geográfico atribuido a una comunidad humana, que lo ocupa, delimita, administra, tiene en él su principal recurso material y lo vive cargándolo de múltiples atribuciones culturales”.

En el contexto de las políticas públicas de vivienda, el territorio es un espacio que representa la situación socioeconómica y sociocultural de la comunidad que lo habita, hace que su gestión compleja y desafiante. Asimismo, es un elemento integral en la entidad y la vida cotidiana donde se toma decisiones de dimensión social y cultural.

De la misma forma, el territorio en su concepto de carácter holístico, pues hace referencia a procesos económicos, sociales, jurídicos, políticos, culturales y ambientales. A ello, cabe destacar que las reflexiones de los autores sobre el territorio resaltan la complejidad del concepto y la diversidad de matices que encierra: “el territorio es entendido como recurso, como patrimonio, como paisaje cultural, como bien público, como espacio de solidaridad,

²⁰ DECRETO 73/2023, de 17 de mayo, del Gobierno de Aragón

²¹ El Derecho a una vivienda adecuada, folleto N.º 21. Revista 1. Naciones Unidas.

²² Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón (art. 27).

como legado” (Romero & Farinós, 2004, p. 7).²³ Abordar las políticas públicas de vivienda en Aragón, es indagar en primer lugar sobre el territorio contemplado en el estatuto de autonomía de Aragón (art. 2) con el histórico de Aragón, comprende los municipios, comarcas y provincias de Huesca, Teruel y Zaragoza.

La problemática de la vivienda en Aragón como en otras autonomías españolas es un tema complejo y heterogéneo atribuido a aspectos territoriales, económicos, sociales y políticos. Siguiendo a Hildenbrand (1996) la ordenación del territorio es una política pública típica del estado del bienestar, orientada a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

Por tanto, es una competencia de los gobiernos y de las administraciones públicas, no de los agentes privados –aunque estos pueden jugar un papel importante–, cuyos destinatarios últimos son las personas. La referencia al estado del bienestar implica que el orden en el espacio influye positivamente en la calidad de vida de la población y negativamente el desorden territorial. Este es un punto de consenso muy amplio.²⁴

Otro aspecto que destacar, es La desigualdad territorial y la dispersión de las zonas densas de población en Zaragoza, Huesca y Teruel, pueblos desiertos, algunos con 6 habitantes. Como resultado de las políticas de familia en Aragón, se registró durante el año 2022 (INE) una tasa bruta de natalidad ²⁵de 6,73%, frente a una tasa de Envejecimiento en personas mayores de 70 años de 22,15%, datos según el indicador de crecimiento y estructura de la población ²⁶en Aragón (2023, INE). Al mismo tiempo, la comunidad autónoma de Aragón califica los datos como una mejora.

En los últimos años, Aragón percibió una mejora poblacional, en diciembre de 2023 con una población de 1.349.372 personas, lo que supone un incremento de 66 habitantes en el último año, en el que la población fue de 1.349.306 personas. Aragón es la 11ª Comunidad Autónoma de España en cuanto a población se refiere.

Al mismo tiempo, presenta una densidad de población moderada, con 28 habitantes por Km², está en el puesto 4 de las CC.AA. en cuanto a densidad.

Al inicio del año 2024 residen en Aragón 1.348.918 personas, lo que supone un aumento de 155 en el cuarto trimestre de 2023. dicho crecimiento de la población aragonesa se debe al aumento de la población de nacionalidad extranjera durante el cuarto trimestre de 2023 en 598 personas que compensa la pérdida de población de nacionalidad española de 443 personas.

Aragón conocerá una evolución poblacional hasta el año 2039, datos proporcionados mediante las proyecciones de población que constituyen una simulación estadística del tamaño y estructura demográfica de la población que residiría en Aragón.

En el caso de que se mantengan las actuales tendencias demográficas. Según las proyecciones publicadas, en los 15 próximos años Aragón ganaría 103.952 habitantes (un

²³ Climent-López, E. A. (2024). Posibilidades y límites de la ordenación territorial mediante instrumentos especiales: el caso de Aragón (No. ART-2024-138126).

²⁴ Climent-López, E. A. (2024). Posibilidades y límites de la ordenación territorial mediante instrumentos especiales: el caso de Aragón (No. ART-2024-138126).

²⁵ El término “Tasa Bruta de Natalidad” se emplea cuando el indicador se refiere al total de nacimientos ocurridos en un determinado ámbito geográfico (total nacional, comunidad autónoma o provincia), mientras que cuando se evalúa el fenómeno restringido a un subconjunto poblacional, dentro del ámbito geográfico considerado, el indicador se denomina simplemente “Tasa de Natalidad”.

²⁶ Se define como el incremento en el número de individuos pertenecientes a un determinado ámbito en el año t por cada 1.000 habitantes. Es decir:

$$CT_t = \frac{P_{01-01-(t+1)} - P_{01-01-t}}{P_{01-01-t} \cdot 1000}$$

7,7%), alcanzando una población de 1.453.324 en 2039. El porcentaje de población de 65 y más años, que en Aragón en 2025 se sitúa en el 22,6% de la población alcanzará en 2039 el 27,6%.²⁷ No obstante, el aumento poblacional queda inferior a lo estimado, en contraste con una desigualdad territorial difícil de solucionar.

En el marco de las Políticas Públicas de Vivienda, esto refleja una desigualdad territorial, está vinculada con la pobreza, ya que las desemejanzas geográficas a menudo reflejan y perpetúan niveles desiguales de acceso a recursos, oportunidades y servicios, lo que impacta directamente en las condiciones de vida y el bienestar de las comunidades más desfavorecidas.

Según el informe del estado de pobreza (2022), la pobreza y la exclusión social se distribuyen diferencialmente en los territorios en función de la configuración histórica de las comunidades autónomas, la posición geográfica, la naturaleza de la economía y la evolución del producto interior bruto, la distribución de la población y otros aspectos estructurales; pero también dependen de la gestión política, la inversión pública del Estado, la inversión de fondos europeos y las políticas comunes, es decir, de las distintas estrategias de cohesión e integración social que se ponen en marcha en los distintos niveles de la administración local, regional, nacional y europeo.

En el 2023, el indicador AROPE ²⁸, el 20,4% de la población aragonesa, se encontraban en una situación de riesgo de pobreza o exclusión social, mientras que para el total de España este porcentaje fue del 26,5%. Y por lo consiguiente, los ciudadanos carecen de la capacidad para solventar los gastos de la vivienda, que actualmente supera el 40%. Aunque las proyecciones publicadas, en los 15 próximos años Aragón ganaría 103.952 habitantes (un 7,7%), alcanzando una población de 1.453.324 en 2039²⁹.

El territorio geográfico de Aragón y que esté vinculado a la vivienda forma parte de los objetivos de La Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, artículo 2 de la ordenación del territorio, establece los principios de equilibrio demográfico, socioeconómico y ambiental fomentando la calidad de vida, la cohesión social, proporcionando criterios de interés general y social para la ubicación de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios, fomentando la coordinación de los sectores implicados.³⁰

La crisis financiera y sanitaria entre otra crisis intercontinental no son los únicos causantes de la brecha territorial, se le añade el problema de la financiación territorial. En los términos que interesan aquí, el territorio es una significativa fuente de desigualdad y la cohesión territorial debería ser, no solo desde un punto de vista formal, un importante objetivo político.

En los últimos diez años, en este sistema se ha observado múltiples deficiencias con relación a la gestión y administración de los parques de vivienda, lo que ha llevado a, por un lado, vender las viviendas a los inquilinos para liberar al sector público de un patrimonio muy costoso de mantener y con altos índices de endeudamiento de los arrendatarios. Y, por otro, substituir la fijación política de las rentas de alquiler por unos mecanismos que garanticen un equilibrio de explotación.

²⁷ Estadística continua de población. (ECP). A 1 de enero 2024

²⁸ La tasa AROPE es un indicador compuesto por la suma de tres subindicadores que representan a tres conjuntos de población: personas en riesgo de pobreza, personas con privación material y social severa y personas en hogares con baja intensidad de empleo

²⁹ Proyecciones de población de Aragón 2024-2039. (INE, 2023)

³⁰ Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de La Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

Además, de lo mencionado hasta ahora, y en relación con el sector social del alquiler, desde la década de los 80, se han sucedido reajustes progresivos en las políticas generales, las ayudas estatales directas para el alquiler están reduciéndose, mientras que las ayudas para el acceso a la propiedad se incrementan. Por todo ello, las principales problemáticas detectadas en las aglomeraciones de viviendas sociales son, entre otras la mala gestión financiera y gasto público marginales de desempleados de larga duración y personas mayores, una concentración creciente de colectivos con rentas bajas y trabajadores pobres y la falta de recursos orientados a una intervención integral (Trilla, 2001; Mira, 2001) ³¹.

Actualmente, disponer de un hogar es un proceso complejo y difícil debido a su coste, si nos enfocamos en la tipología familiar tradicional y el tamaño de la vivienda, observamos el aumento de las personas mayores que viven solos, familias monoparentales y hogares unipersonales así mismo un incremento de inmigrantes. Estos factores demandan con fuerza un cambio de estrategia para equilibrar la oferta y la demanda en el acceso de una vivienda. "Cuestiones como la asequibilidad, el estado de la vivienda y condiciones de vida, o el problema de acceso a la vivienda de determinados grupos sociales, apuntan hacia donde deben realizarse los esfuerzos en materia de reglamentación jurídica e implementación de medidas relacionadas con la vivienda, buscando la armonía necesaria entre el marco jurídico e institucional y los análisis de las diferentes realidades territoriales que conforman el ámbito de la vivienda, el hábitat y los ciudadanos" (Juan, 2010).³²

Finalmente, la vivienda considerada un bien de primera necesidad y la capacidad del mercado para provisionar una hogar pone de manifiesto la importancia de evaluar la efectividad de las políticas de vivienda.

2. El mercado de la vivienda en Aragón

Maldonado, J. L. (2002) en su definición sobre el mercado de vivienda es la entidad que establece y regula la producción y el acceso a la vivienda. Debido a las diferencias en el producto vivienda y a las desigualdades de los que tratan de acceder a ella, el desequilibrio entre la oferta y demanda, nos encontramos en realidad con diversos mercados de vivienda, caracterizados por las formas de acceso, por la forma de la vivienda, por los requisitos de renta, por su uso diferencial y por las características de los demandantes.³³

El desequilibrio entre la oferta y demanda genera una subida continua en los precios de alquiler y venta, dificultando así el acceso a la vivienda para los colectivos más desfavorecidos. esto justifica que la promoción de la vivienda es un mercado atractivo para inversores nacionales y extranjeros incluso para los fondos buitres.³⁴

Por otra parte, el informe anual 2023 del banco de España, indica que la compraventa de vivienda se ha reducido desde el último trimestre de 2022, un 12% por encima de los registros de 2019. Además, se destaca el dinamismo del mercado de segunda mano, que en 2023 supuso cerca del 90% de total de las transacciones.³⁵

³¹ Medina, F. R. (2016). Vivienda e intervención social. Dykinson.

³² Medina, F. R. (2016). Vivienda e intervención social. Dykinson.

³³ Maldonado, J. L. (2002). Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades

³⁴ Un fondo buitre es una institución de inversión libre o de capital riesgo cuyo modelo de negocio es invertir en deudas públicas de instituciones en riesgo o bancarota. Recuperada de <https://arquitas.com/fondos-buitres-ancianos-viviendas/>

³⁵ De España, B. (2024). Capítulo 4. El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad. *Informe Anual-Banco de España*, (2023), 230-300.

Asimismo, el porcentaje de población que habita en una vivienda en alquiler se sitúa apenas en el 17 por ciento, frente a la media de la Unión Europea que está muy cerca del 30 por ciento. Esto lo sitúa como el país europeo con el mayor índice de vivienda por cada 1.000 habitantes así como uno de los que tiene un parque de viviendas en alquiler.³⁶

Esta situación marca una diferencia con los países europeos más avanzados que destacan en sus políticas públicas de vivienda, abogan en su mayoría por una dotación amplia de vivienda social, asequible y de alquiler. Mientras que el estado opta por la construcción de viviendas protegidas que gozan de subvenciones y altas ventajas para los promotores. “La construcción de viviendas a través de una abundante legislación hasta mediados de los setenta: bajo este paraguas legal los promotores disfrutaban de amplias ayudas financieras, préstamos cualificados, facilidades de suministros de materiales de la construcción (la llamada política ayuda “a la piedra”) con el objetivo de hacer accesible la compra de vivienda a las diferentes capas de población durante este periodo” (Sánchez-Martínez, 2002).³⁷

El mercado de la vivienda en Aragón sigue siendo el motor de la actividad económica, contribuyendo al producto interior de la zona, Tanto la vivienda como el empleo son dos mercados interconectados por el flujo monetario y la producción, generando ingresos que satisfacen necesidades de uso alternativo. En la provincia de Zaragoza, la tasa del paro fue del 9,48%, en la provincia de Teruel del 9,73% y en la provincia de Huesca del 8,91%. Los salarios en Aragón han ascendido un 3,69% en términos interanuales con el último dato disponible del tercer trimestre 2022, moderándose la tasa de crecimiento con respecto a trimestres precedentes, en los que se alcanzó la mayor tasa de la serie histórica.³⁸ Al mismo tiempo, Aragón registró la tasa de emancipación joven en el primer semestre de 2023 del 16,2 por ciento, casi idéntico a la del conjunto de España, y 1,2 puntos mayor que la del primer semestre de 2022. Con respecto a la tasa de actividad y de empleo durante 2023 se mantuvieron bastante estables, con respecto a un año antes, fijándose en el 54% y en 45,3 %, respectivamente. Además, la tasa de paro, del 16,9 % era inferior a la del conjunto español. Por lo que se considera Aragón la tercera comunidad autónoma con un mayor tasa de parcialidad.³⁹

Esta evidencia indica que la renta y el empleo son determinantes en la toma de decisiones por la mayoría de los jóvenes, de continuar viviendo en el núcleo familiar tradicional, compuesto por abuelos, padres, hijos /as y nietos/as. Los ingresos vinculados a personas activas ya sean ocupadas o desempleadas. Influyen en gran medida el sobreesfuerzo y la sobrecarga financiera para el pago del alquiler de la vivienda. Es más, el alquiler en solitario supondría a una persona joven gastarse el 59,3% de su sueldo y en una habitación suponía el 24,8 % del sueldo joven mediano.⁴⁰ Consecuencia de ello, una amplia mayoría de jóvenes tarda en abandonar el hogar familiar.

³⁶ Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas

³⁷ Sánchez Martínez, M. T. (2002). La política de vivienda en España. Análisis de sus efectos redistributivos.

³⁸ Mercado Inmobiliario de Aragón 4º Trimestre 2022 (Catedra en Mercado Inmobiliario Universidad de Zaragoza)

³⁹ El Consejo de la Juventud de España. (1º er. 2023) Observatorio de Emancipación. Principales resultados autonómicos. Pág. 3.

⁴⁰ El Consejo de la Juventud de España. (1º er. 2023). Pág. 3.

En el año 2022, la tasa de emancipación se estancó en el 15,9 %, no obstante, en el primer semestre de 2023, el porcentaje de personas jóvenes que vivían fuera del hogar familiar subió ligeramente al 16,3 %, con un incremento de 0,4 puntos porcentuales.

Esto demuestra que todavía debajo de los porcentajes que existían antes de la crisis ocasionada por la pandemia COVID-19 y muy lejos de los resultados anteriores a la Gran Recesión de 2008, cuando se superaba el 25,0 % de personas jóvenes emancipadas.

Aun así, la tasa de emancipación seguía muy por debajo de la media de la Unión Europea, del 31,9 % en 2021. ⁴¹

Estos datos hacen entender que los jóvenes cada vez pierden el interés de independizarse por el elevado gasto invertido en una vivienda, este obstáculo hace que se restriegan sus oportunidades de crecimiento en diferentes aspectos de la vida profesional y personal.

En España el mercado de la vivienda presenta ciertas dificultades para el acceso a la vivienda de la ciudadanía, especialmente a los jóvenes, que se encuentran inmersos en una latente demanda de emancipación no satisfecha que contribuye a limitar, como ya se ha mencionado, sus posibilidades de desarrollo vital. ⁴²

En consecuencia, los datos ofrecidos por el consejo de la juventud demuestran un mapa conceptual de la degradación de la situación socioeconómica de los jóvenes, que cada vez tienen dificultades en emanciparse y formar una familia. Frente a la modernización y el avance social, los jóvenes españoles en general y los aragoneses en particular siguen apegados a sus familiares a causa de la precariedad económica, una inflación que sigue afectando las economías domésticas obligándolos a gestionar recortes en gastos. Hasta un punto de permitir carencias materiales en elementos esenciales, que nos hace recordar cómo era la situación económica en el siglo XIX. A este efecto, las carencias materiales se producen cuando el hogar no puede permitirse acumular retrasos en el pago del alquiler, hipoteca, recibos relacionados con la vivienda o compras a plazos, carencia en los suministros, a la que se suma, hacer frente a gastos imprevistos; recortes en la cesta de compra o permitir ir de vacaciones; renovación del coche y de los electrodomésticos. ⁴³

Igualmente para los demás colectivos, especialmente personas mayores, que presentan situación de vulnerabilidad socioeconómica y residencial. Las actualizaciones continuas de los precios de alquiler y las carencias de accesibilidad dentro de las viviendas, les hace perder la calidad de vida y el bienestar social. El fenómeno del aumento de precios, a pesar de los acuerdos establecidos por el Banco Central Europeo, queda reflejado en la subida del costo los productos, especialmente en el ámbito de vivienda. La inflación sigue alcanzando niveles elevados, cerrando el cuarto trimestre de 2022 en Aragón en el 5,9%.

Al cierre de este trimestre, el Banco Central Europeo situó los tipos de interés en un 2,5%, habiéndolos incrementado recientemente al 3%. El EURIBOR ha venido anticipando este cambio de política de tipos de interés, pasando del -0,24% del primer trimestre, al 3,02% al final del cuarto trimestre, situándose en la actualidad cercano al 3,5%. Por otro lado, el precio de la vivienda en venta en Aragón durante el mes de diciembre ha sido de 1.333 euros/m², con un incremento trimestral del 0,69% y una mejora interanual del 0,91%.

En la provincia de Zaragoza el precio medio fue de 1.377 €/m², muy próximo a la provincia de Huesca (1.354 €/m²) y a distancia de la provincia de Teruel (875 €/m²). En cuanto a la

⁴¹ El Consejo de la Juventud de España. (1º er. 2023) Observatorio de Emancipación. Resumen ejecutivo. Pág.4.

⁴² 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

⁴³ Instituto Nacional de Estadística. Ine.es. Recuperado el 13 de agosto de 2024, de <https://www.ine.es>

vivienda en alquiler, El precio ofertado en Aragón durante diciembre de 2022 ha sido de 8,26 euros/m²/mes, cerca del máximo de la serie (8,29), con un aumento trimestral del 0,45% y una mejora interanual del 4,43%. En la provincia de Zaragoza el precio medio fue de 8,44 €/m²/mes, en la provincia de Huesca de 7,95 €/m²/mes y en la provincia de Teruel de 6,09 €/m²/mes, todos ellos muy cerca de máximos históricos.⁴⁴ "Existen diversos mercados de vivienda urbana, dependiendo de la combinación de las variables anteriormente citadas. Hay un mercado de viviendas en alquiler y otro en propiedad, claramente diferenciados. Pero también existen distinciones en cuanto a la localización, las dimensiones, las tipologías de la vivienda. Considerando a la población, también podemos establecer distintos submercados formados por demandantes de distintas características, en relación con la edad, los ingresos y el origen"⁴⁵ (Maldonado, J. L., 2002).

Durante el 2023, la inflación nuevamente registró una subida histórica, impactando todos los mercados de consumo, especialmente el inmobiliario. Los hogares españoles en general, y los aragoneses en particular, sufrieron de manera significativa, lo que se manifestó en los precios de alquiler y en el Euribor para viviendas hipotecadas.

Además, La tasa de variación anual del IPC en Aragón en abril de 2023, ha sido del 3,3%, 6 décimas superior a la del mes anterior. La variación mensual del IPC (Índice de Precios al Consumo) ha sido del 0,4%, de forma que la inflación acumulada en 2023 es del 1,2%.

Cabe destacar la subida del 8,2% de los precios de Vestido y calzado, hasta situarse su tasa interanual en el 0,6%, que contrasta con el descenso de los precios de Vivienda del -2%, y una variación interanual del -11,6% (expansión, 2023)⁴⁶.

También, el precio de oferta de la vivienda en alquiler en Aragón durante marzo de 2023 ha sido de 8,8 €/m²/mes, alcanzando nuevos máximos de la serie, con un incremento trimestral del 1,3% y un ascenso interanual del 5,4%.

En la provincia de Zaragoza el precio medio ha sido de 9,1 €/m²/mes, en la provincia de Huesca de 8,4 €/m²/mes y en la provincia de Teruel de 6,3 €/m²/mes. En las capitales Zaragoza 9,5 €/m²/mes, Huesca 8 €/m²/mes y Teruel 7 €/m²/mes.⁴⁷

Por último, los analistas financieros, estiman una subida continua del mercado de compra y alquiler de vivienda hasta el año 2026, consecuencia de una especulación entre oferta y demanda, recuperación de ingresos de los hogares después de la pandemia incluso la subida salarial. Por todo ello, parece que la políticas públicas de vivienda y el mercado inmobiliario seguían caminos divergentes.⁴⁸

En definitiva, en cuanto al alquiler, es necesario analizar las políticas adoptadas por los poderes públicos a pesar de La Ley de vivienda.

⁴⁴ Mercado Inmobiliario de Aragón 4º Trimestre 2022 (Catedra en Mercado Inmobiliario Universidad de Zaragoza)

⁴⁵ Maldonado, J. L. (2002). Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades. RES. Revista Española de Sociología, (2), 59-75.

⁴⁶ IPC de Aragón. (2023, mayo 12). Datosmacro.com. Recuperado de <https://datosmacro.expansion.com/ipc-paises/espana-comunidades-autonomas/aragon?dr=2023-04>

⁴⁷ Mercado Inmobiliario de Aragón 4º Trimestre 2022 (Catedra en Mercado Inmobiliario Universidad de Zaragoza)

⁴⁸ ¿Cuál es la previsiones para los próximos años? Moreno. J. Recuperado de [Https://bankinter.es](https://bankinter.es)

IV. ESTRATEGIAS DE VIVIENDA SOCIAL E HERRAMIENTAS DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA

La vivienda es un espacio de desarrollo personal y familiar donde se toman decisiones que facilitan la cohesión social de los ciudadanos. Esto implica la necesidad de contar con una vivienda adecuada. Sin embargo, las políticas sociales han sido vistas más como herramientas para impulsar el desarrollo económico. La concentración de viviendas sociales en determinados barrios podría ayudar a evitar la desigualdades y la exclusión social. Trilla (2003), sostiene que la vivienda representa uno de los ejes más importantes de desarrollo personal y familiar, y un elemento decisivo en la integración y cohesión social de los barrios y ciudades. A pesar de la relevancia de la vivienda en estos ámbitos, en España no ha sido considerada tradicionalmente como pieza de encaje en las políticas sociales, sino como elemento vertebrador de políticas de fomento económico. Tomando como base lo planteado, podemos afirmar que existe un dilema social desde décadas, difícil de satisfacer las necesidades sumergibles, a una población cada vez diversa y envejecida.

El desequilibrio poblacional y la despoblación territorial en Aragón. España y su trayectoria, por lo que respecta a su particular sistema de vivienda, presenta rasgos distintivos y problemáticas intrínsecas que han sido abordadas de manera específica y con mayor o menor éxito a través del diseño de las políticas de vivienda y regulaciones paralelas (Montserrat, Teresa 2012)⁴⁹. En el contexto de desequilibrio poblacional y desafío socio económico, la conceptualización de la vivienda social según La Ley derecho a la vivienda es una titularidad pública, destinado al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También, será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente. A su vez, La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.⁵⁰ Además, la gestión de la vivienda social se gestiona de manera directa por las administraciones públicas o 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 esta.

El estudio de la vivienda puede abordarse desde múltiples dimensiones. La complejidad de su análisis estriba en la confluencia de atributos que definen su naturaleza: es un bien que entraña una dimensión social, al ser de uso necesario; una vertiente económica, pues es a la vez objeto de inversión y de especulación; y tiene una indudable componente territorial, dada su notable impronta espacial en las ciudades y, cada día más, en el resto del territorio. Es, por tanto, un bien con implicaciones sociales, económicas y territoriales,

⁴⁹ Montserrat, P. E., & Teresa, S. M. M. (2012). La política de vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro. *Revista Galega de Economía*, 21.

⁵⁰ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de La Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

sujeto a decisiones políticas de las que se derivan consecuencias sobre las oportunidades y condiciones de alojamiento de la población (Rodríguez, C. D., 2003)⁵¹.

Por último, tenemos la vivienda protegida sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos, como en el medio rural. A los efectos de esta ley, se establecen las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.

1. POLÍTICAS PÚBLICA DE VIVIENDA EN ARAGÓN

La Dirección General competente en materia de Vivienda es el responsable de la gestión pública de la Red de Viviendas para Alquiler Social de Aragón mediante gestión directa e indirecta a través de entidades colaboradoras podrían tener el carácter de administraciones públicas 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 acreditadas para esta gestión por el órgano competente en materia de bienestar social.⁵²

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, 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, para colectivos sociales 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.

Suelo y vivienda de Aragón SLU. es la gestora de la Red de las bolsas de viviendas para alquiler social regional, labor económica y social, una gestión asumida desde el 2021 que se añade a las demás en concepto de promoción directa o convenida con los ayuntamientos de su propiedad. Así SVA gestiona en la actualidad más de 1000 viviendas repartidas por todo Aragón.⁵³

1.1. Programas de ayudas a la vivienda

El presente Plan Estatal 2022-2025 por objeto adecuar y estructurar las aportaciones previstas que se destinan al mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos concedidas al amparo de planes estatales de vivienda, anteriores y a la concesión de nuevas subvenciones; para facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con dificultades económicas; para ayudar a las víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables a dicho acceso.

⁵¹ Rodríguez, C. D. (2003). La vivienda en España. Reflexiones sobre un desencuentro. Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales.

⁵² 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. Artículo 3.

⁵³ 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.

También fomentar la promoción y/o rehabilitación de edificios de viviendas, mejorar la accesibilidad de y en nuestras viviendas, o viviendas que vayan a ser destinadas al alquiler para personas mayores y personas con especial atención a las personas con discapacidad. El anterior Gobierno de Aragón, ejecuto una convocatoria de las ayudas de alquiler para tres años desde 2021 hasta 2023 que hasta la actualidad no está resuelta. Lo que está por ver es, si se podrán atender al mismo tiempo las primeras correspondientes a este ejercicio. Las bases de la orden, sujetas al plan estatal, son idénticas a la de 2023 y cuentan con la misma partida presupuestaria, 4,95 millones, por lo que se podrían cubrir las necesidades de más de 3.400 personas, teniendo en cuenta los últimos datos del procedimiento completado. No obstante, En el transcurso del año 2024, el Gobierno de Aragón ha abierto una nueva convocatoria para facilitar el acceso a la vivienda, una convocatoria contemplada en el plan estatal y aragonés de 2022-2025 y distribuida según los grupos destinatarios, aplicando el principio de igualdad y no discriminación, personas víctimas de violencia de género, a todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, cumpliendo con los requerimientos legales y contractuales establecidos en la legislación y normativa vigente, sin sufrir discriminación, exclusión, acoso o violencia de ningún tipo (art 6.1). Junto a los demás grupos vulnerables, en encontrar sus libertades en un espacio digno para ellas/ellos, se contempla en la Disposición adicional séptima. En los procedimientos penales que se sigan por delito de usurpación del apartado 2 del artículo 245 del Código Penal, en caso de sustanciarse con carácter cautelar la medida de desalojo y restitución del inmueble objeto del delito a su legítimo poseedor y siempre que entre quienes ocupen la vivienda se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de La Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad, se dará traslado a las Administraciones Autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, con el fin de que puedan adoptar las medidas de protección que correspondan.

Igualmente, las ayudas de alquiler se distribuyen en función de las rentas familiares, más bien a sus necesidades económica y social. A este efecto, El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, que regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en su artículo 27.c y la Orden VMV/936/2023, de 17 de julio, por la que se convocan ayudas al alquiler de vivienda para el año 2023, en su artículo 5.1.2.b, establecen los requisitos de la renta de la unidad familiar:

a. Que la suma total de las rentas anuales de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento sean iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general, de personas con discapacidad o víctimas de terrorismo y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33 %.

En el supuesto de alquiler o cesión de habitación no se incluirá al resto de personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las rentas del arrendatario o cesionario.

CONVOCATORIA AYUDAS DE ALQUILER 2024

RENTA DE LA UNIDAD FAMILIAR EN SITUACIÓN GENERAL				
TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR	IPREM ⁵⁴	Precio mensual de alquiler	AYUDA MÁXIMA
Vivienda	La suma total de las rentas anuales de las personas que forman el domicilio habitual	Iguales o inferiores a 3 (IPREM).	Inferior o igual a 600€	Hasta 50% de: -Precio mensual de alquiler o -Cesión del uso de la vivienda -o Habitación habitual
	Familia numerosa de categoría general de personas con discapacidad o víctimas de terrorismo	Hasta 4 veces el IPREM		
	Familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33 %	Hasta 5 veces el IPREM		
Habitación	Alquiler o cesión de habitación	Según Rentas del arrendatario o cesionario.	Igual o inferior a 300€	

(Cuadro 1)

Fuente: La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o de un contrato de cesión de uso o de arrendamiento o cesión de uso de una habitación

b. Que las rentas anuales de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada consten o no como titulares del contrato de arrendamiento fueren, antes del devenir de la vulnerabilidad, iguales o inferiores a 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 5,5 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general, de personas con discapacidad o víctimas del terrorismo y de 6 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33 %."A estos efectos tendrán la consideración de víctimas del terrorismo las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, los amenazados y secuestrados, así como el cónyuge o pareja de hecho y los hijos de los anteriores y de los fallecidos.

⁵⁴) veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples

CONVOCATORIA AYUDAS DE ALQUILER 2024

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	RENTA DE LA UNIDAD FAMILIAR SITUACIÓN DE ESPECIAL VULNERABILIDAD (ANTES DEL DEVENIR DE LA VULNERABILIDAD POR UN PERIODO DE 2 AÑOS)			
	IPREM ⁵⁵	CUANTÍA PARA DETERMINAR	AYUDA MÁXIMA	COMPATIBILIDAD Y EXCEPCIÓN
Vivienda	Igual O Inferior a 5 veces el indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) Renta alquiler <900	Competencia de la comunidad autónoma en determinar la cuantía (de forma individualizada o generalizada para supuestos similares)	hasta el 100 % de la renta arrendaticia mensual	No compatible con ningún ayuda de alquiler del plan estatal 2022-2025 No compatible con ningún ayuda complementaria autonómica La comunidad autónoma o administración local debe informar sobre la situación de vulnerabilidad (preceptiva y vinculante) Seguimiento de los servicios sociales
	5,5 veces el IPREM Renta alquiler <900			
	6 veces el IPREM Renta alquiler <900			
Habitación	-			

(Cuadro 2)

Fuente: La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o de un contrato de cesión de uso o de arrendamiento o cesión de uso de una habitación

Cabe destacar que el Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida, es el programa estrella, por los fondos europeos, tanto en alquiler como en ayudas de rehabilitación, que se mencionará más adelante en este trabajo. Según Cardona (2002) la definición de vulnerabilidad se refiere a un factor de riesgo interno de un sujeto o sistema expuesto a una amenaza, correspondiente a su predisposición intrínseca a ser afectado o de ser susceptible a sufrir un daño. La vulnerabilidad, en otras palabras, es la predisposición o susceptibilidad física, económica, política o social que tiene una comunidad de ser afectada o de sufrir daños en caso de que un fenómeno desestabilizador de origen natural o antrópico se manifieste.

Si bien es cierto que algunas circunstancias sociales pueden considerarse como aspectos asociados con la vulnerabilidad desde la perspectiva de los desastres, no siempre dichos aspectos pueden considerarse como la vulnerabilidad misma.

Un ejemplo es el caso de la pobreza, la cual puede considerarse como un factor o como una causa de la vulnerabilidad ante cierto tipo de sucesos, más la pobreza no es la vulnerabilidad a la cual se está haciendo referencia. Por esta razón, es necesario estudiar detenidamente los factores que hacen que las poblaciones sean vulnerables a los fenómenos que caracterizan a las amenazas. "En la mayoría de los casos, la reducción de la vulnerabilidad está ligada de manera indisoluble a intervención de las necesidades básicas de desarrollo prevalecientes, razón por la cual se puede afirmar que existe una relación

⁵⁵ 20 % como mínimo, de forma que no superen 3 veces el IPREM

El esfuerzo para el pago de la renta arrendaticia, incluidas las repercusiones autorizadas por la legislación aplicable, satisfechas por la persona arrendataria, supere el 30 % de los ingresos netos de la misma.

A estos efectos el cómputo de los ingresos netos se realizará en cómputo anual aplicando, en su caso, los prorrateos que correspondan.

entre las condiciones de marginalidad económica y la vulnerabilidad vista desde la perspectiva de los desastres” (Cardona y Barbat, 2000). Por otra parte, la vulnerabilidad está íntimamente ligada a la degradación ambiental, no solo urbana sino en general del entorno natural intervenido o en proceso de transformación.⁵⁶

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, consolida la especial vulnerabilidad en el diseño de sus políticas, deriva el control y la gestión de los índices de vulnerabilidad a las administraciones competentes en la materia, en el ámbito territorial, las zonas que precisen actuaciones de regeneración y renovación urbana para avanzar en la erradicación de situaciones de infravivienda, a través de acciones integradas que prevengan y reparen la exclusión social y residencial de la población residente.

En relación con lo anterior, El Gobierno de Aragón ha diseñado un programa con objeto de dar una respuesta inmediata, mediante adjudicación directa, a la necesidad habitacional de los colectivos más vulnerables. Se conceden ayudas de hasta el 100 % del alquiler y de hasta el 100 % de los gastos de comunidad, mantenimiento y suministros de las viviendas, con la limitación de 600 euros mensuales de alquiler (en algunos supuestos hasta 900 euros mensuales) y de 200 euros mensuales para los gastos referidos. Especial atención se hace a que la vivienda que se arriende responda a las circunstancias y características personales de la persona vulnerable en términos de localización, seguridad, accesibilidad y cualquier otra variable que deba considerarse.

Se concibe para unidades de convivencia con ingresos anteriores a la vulnerabilidad sobrevenida de 5 veces el IPREM y posteriores a la misma de 3 veces el IPREM, en ambos casos con carácter general y sin perjuicio de algunas particularidades.

La unidad de convivencia ha debido tener una reducción de sus ingresos netos superior al 20 % y el esfuerzo devenido para hacer frente al alquiler ha de ser superior al 40 % de sus ingresos. Se concede para alquileres de hasta 900 euros al mes y en una cuantía de hasta el 100 % de la renta arrendaticia. Con excepción a lo mencionado, La financiación de los programas 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 y de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida ha de ser prioritaria.

1.2. Políticas Públicas de Suelo y Vivienda de Aragón

Para paliar el déficit de vivienda social, en el año 2022, el Gobierno de Aragón distribuye 29 millones para viviendas sociales de alquiler asequible, los fondos se repartirán en dos fases entre 40 localidades para la construcción de 898 hogares repartidas en dos fases hasta 2026. Además, El Gobierno de Aragón anuncio el nuevo Plan Aragonés Más Vivienda 2024-2030, es una estrategia política que consiste en planificar nuevas medidas para atenuar la demanda de la vivienda de alquiler social en la comunidad autónoma. Actualmente existe una necesidad de 16000 viviendas que, en particular, como solución, frente a la bajísima tasa de emancipación juvenil. Unos 47.000 jóvenes aragoneses que siguen compartiendo casa con sus padres porque, en la mayoría de los casos, no encuentran una alternativa posible de emancipación, recalando el elevado y creciente precio de los alquileres y, además, las dificultades de acceso al crédito para su adquisición.

⁵⁶ Cardona, O. D. (2002). La necesidad de repensar de manera holística los conceptos de vulnerabilidad y riesgo.

Para este último caso, y con el Plan Aragón Más Vivienda 2024-2030, el Gobierno de Aragón destinará ayudas directas para la compra. A ello se destinará 300 millones de inversión pública, 120 procederán de fondos autonómicos, 107 de fondos europeos y 73 serán de origen estatal. Una inversión que generará cerca de 6.000 puestos de trabajo, una importante inyección para el mercado laboral aragonés. en seis años con el objetivo de promover vivienda pública en la Comunidad Autónoma y facilitar el acceso a miles de aragoneses, sobre todo los jóvenes, que en estos momentos se topan con serias dificultades para adquirir un inmueble o pagar un alquiler. Por otra parte, El Gobierno de Aragón planifica ampliar el parque de vivienda, consecuencia de un balance negativo durante los últimos ocho años, se construyeron 86 viviendas públicas, casi un tercio de los cuales quedaron inacabadas asimismo la bajada de los fondos europeos destinados a la vivienda durante 2023 con un 1,46%. Asimismo, La falta de la eficacia en la apertura de los programas del plan estatal de acceso a la vivienda, referidos a las ayudas al alquiler, a las ayudas a los jóvenes para la adquisición de vivienda en el medio rural, a los colectivos vulnerables y a la accesibilidad en todo caso.

Esta estrategia, incluye materias normativas como La Ley de Vivienda de Aragón y la Directriz Especial de Suelos Dotacionales, ambas en tramitación, cuatro planes autonómicos propios, seis instrumentos y la ejecución de seis programas del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025, más otras seis líneas de Fondos Europeos MMR. Con finalidad que los ciudadanos con más necesidades tengan una vivienda digna tal como está contemplado en el artículo 47 de la constitución española y el 27 del Estatuto de Autonomía de Aragón.⁵⁷

Cabe destacar, uno de los principales retos de la sociedad aragonesa y española es facilitar el acceso a la vivienda, de calidad, y donde poder desarrollar un escenario vital propio. Con el objetivo de paliar la actual situación de escasez de vivienda pública, los poderes públicos están adoptando diversas iniciativas tendentes a dar solución a este problema a la vez que se da cumplimiento y materialización del derecho constitucional y estatutario del disfrute de una vivienda digna y adecuada presente en los artículos 47 de la Constitución Española y 27 del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril. Una de las medidas es el incremento del parque público de vivienda. A tal fin, 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, contiene un programa de incremento del parque público de alquiler.

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 61).

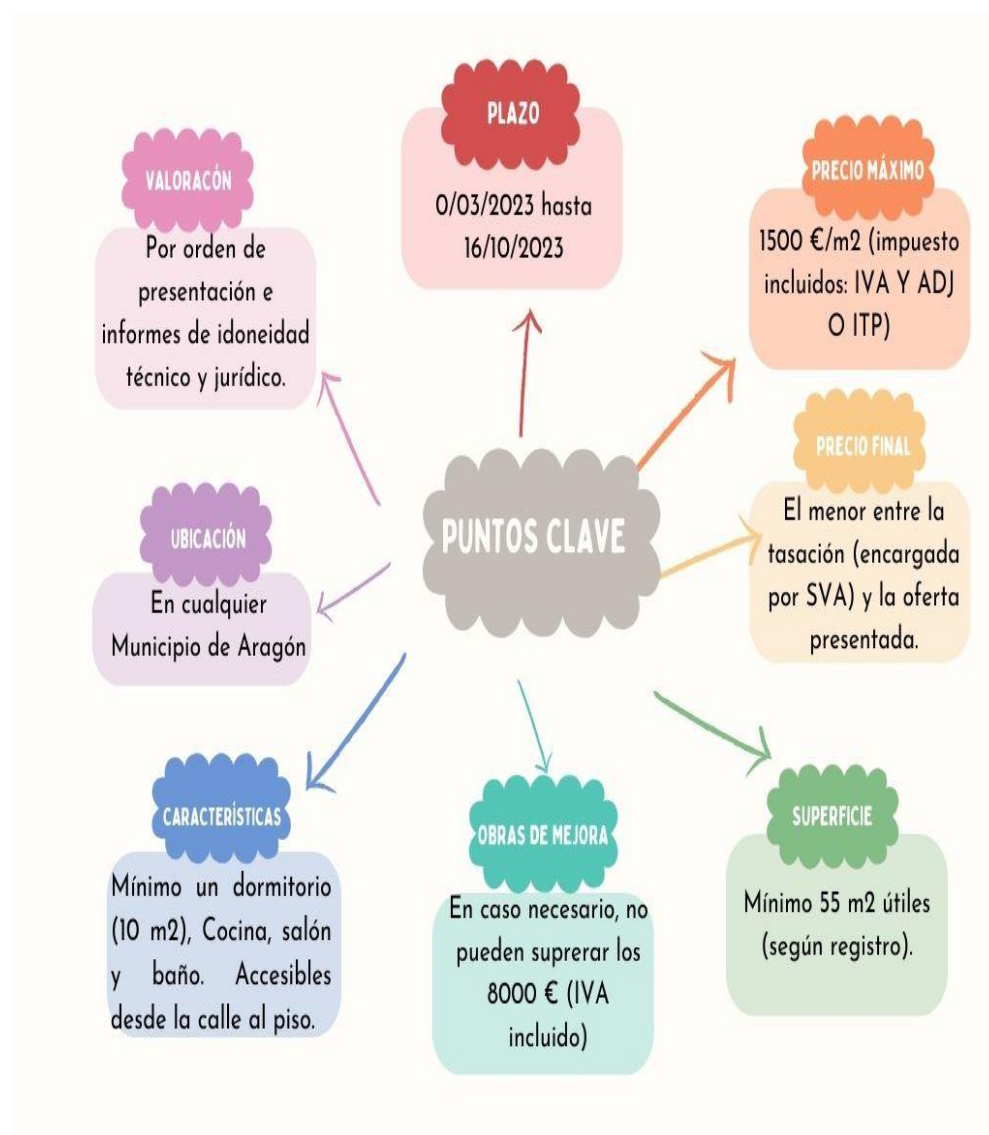
Por último, en el marco de las políticas públicas de vivienda, la ampliación del parque de vivienda mediante Suelo y Vivienda de Aragón, SLU, se anunció la convocatoria pública 2023, de adquisición de viviendas en Aragón para la ampliación del parque público de vivienda de alquiler, convocando a las personas físicas y jurídicas interesadas a la presentación de solicitudes para la adquisición por la sociedad convocante, del pleno

⁵⁷ El Gobierno de Aragón presenta el Plan Aragón Más Vivienda 2024-2030. SVA

dominio de viviendas situadas en la Comunidad Autónoma de Aragón que reúnan los requisitos técnicos y jurídicos establecidos en las bases reguladoras.

La adquisición de las viviendas por Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. se realizará a través de un llamamiento público para que las personas físicas y jurídicas que dispongan de viviendas puedan ofrecerlas a la Comunidad Autónoma para su compra, lo que supondrá el incremento del parque público de viviendas propiedad del sector público autonómico con el objetivo de aumentar la oferta de vivienda con destino al alquiler. A continuación esquema de los puntos clave para la adquisición de viviendas durante el 2023, con condiciones habitables, la convocatoria anunciada dirigida a viviendas de segunda mano y obra nueva en todo Aragón.

Puntos clave para Adquisición de viviendas 2023-2025



Fuente: Vivienda y Suelo Aragón 2023 (Elaboración Propia)

1.3. Políticas Públicas de la Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda SLU

1.3.1. Programa Alza

En respuesta a la creciente demanda de vivienda, Zaragoza Vivienda impulsa programas de Alquiler asequible, que ofrecen garantía y seguridad a los propietarios, evitando situaciones de impagos u okupas.

La Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda, SLU. La puesta en funcionamiento y gestión del Programa Alquiler Zaragoza (ALZA) en la ciudad de Zaragoza, cuyo objetivo es dinamizar el mercado de alquiler a través de aportación de vivienda por parte de los particulares y su arrendamiento a precio asequible. A través del Programa ALZA se pretende la recuperación de viviendas vacías en la ciudad de Zaragoza, según los datos de INE año 2023, fueron de 15.732 un 4,6% del total de las propiedades. con la finalidad de incrementar el número de viviendas en alquiler, garantizando a los propietarios el cobro y la gestión integral de su vivienda y a los inquilinos un precio asequible. Para ello, Zaragoza Vivienda establecerá un sistema de garantías para el propietario a cambio de fijar unos precios máximos de los alquileres.

Zaragoza Vivienda desarrolla la actividad de intermediación en el arrendamiento de las viviendas incluidas en el programa Alquiler Zaragoza entre arrendador y arrendatario, velando por el buen fin de la relación arrendaticia. Asimismo, asesora al/a la titular de la vivienda cedida y al/a la inquilino/a para la celebración del contrato de arrendamiento, en el que actuará como mandatario del cedente.

Dicho contrato se registrará por lo establecido en el Título II de La Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil. Zaragoza Vivienda presta asesoramiento en relación con las incidencias que suscite la relación arrendaticia, realizando la gestión, administración y cobro de la renta. Para facilitar la gestión previa a la cesión de la vivienda por el propietario y el acceso a la misma por el inquilino. También, contará con la participación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria como agente colaborador.

Para garantizar la durabilidad del programa y la estabilidad de las familias en las nuevas viviendas, se estableció como requisito que los propietarios con una hasta cuatro viviendas deben ceder su vivienda por un mínimo de 5 años, en el caso de personas físicas, y 7 años si son personas jurídicas (art. 9 LAU). Para los propietarios con más de 5 viviendas, la cesión debe ser de 10 años.⁵⁸

Para ello, los ingresos mínimos de los arrendatarios serán superiores a 1,25 veces el IPREM ponderado (14.122,50 €) e inferiores a 3,8 veces el IPREM ponderados (42.932,40€). Además, el alquiler no superará el 30% de sus ingresos netos, excluidos los gastos de comunidad. Por otra parte, Los arrendatarios cuyos ingresos sean superiores a 1,25 IPREM ponderado e inferiores a 2,5 IPREM ponderado podrán obtener una reducción en el alquiler.

⁵⁸ Condiciones Del Programa Alquiler Zaragoza (ALZA). Zaragoza Vivienda SLU

Programa Alza: Características viviendas

Características de viviendas (medias)		Viviendas cedidas	Viviendas en trámite
Antigüedad edificio	52 años	228	99
Superficie útil	67 m²	327	
N.º Dormitorios	3		
N.º Baños	1		
Con ascensor	69%		
Solicitan subvención	78%		

(Tabla 1)

Fuente: Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda SLU 2024

Programa Alza: Distribución por barrios 2024

Viviendas cedidas por barrio	
Delicias	52
San José, Torrero, la Paz,	48
El Rabal – la Jota	35
Las fuentes	36
Casco- San pablo	21
Casco- San Vicente Paul	
La almorzara	11
Oliver- -Valdefierro	7
Centro	3
Universidad	3
Casablanca-Romareda	3
Valdespartera	2
Actur-Rey Fernando	4
Barrios rurales	2
Mirabueno	1
Total	228

(Tabla 2)

Fuente: Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda SLU 2024

1.3.2. Programa Flumen

Zaragoza vivienda presenta una nueva estrategia de vivienda que se aparte de lo convencional, al ofrecer alquileres sociales a precios asequibles, por debajo del mercado. Se trata de 32 viviendas protegidas VPA de régimen general, con características modernas para asegurar un hogar digno y adaptado a los requisitos del siglo XXI, equipadas con tecnología avanzada para una alta eficiencia energética, asimismo se realizaron bajo el estándar de Passivhaus, el más eficiencia en materia de eficiencia energética muy superior a la clase A, que respeta el medio ambiente, la salud y mejora la calidad de vida.

Zaragoza Vivienda va a aplicar a todos/as los alquileres el mismo precio unitario de 494, 10€ al mes, más gastos (90.13€/mes). Además, los arrendatarios podrán contar con una reducción en el precio del arrendamiento hasta 100€ en la renta mensual, disponible para aquellas unidades con ingresos anuales inferiores a 2,5 IPREM (actualmente 30.000€). los contratos con duración de 7 años y prorrogables hasta 3 años.

Por lo consiguiente, es un modelo que representa arrendatarios de otra clase social con un enfoque distinto.

V. POLÍTICAS DE REHABILITACIÓN

1. Conceptualización de la Rehabilitación

La rehabilitación de vivienda se considera como el proceso por el cual un edificio repara y mejora sus prestaciones, en obras y actuaciones que repercuten en la mejora de la calidad de vida de las personas que lo habitan. La necesidad de rehabilitar una vivienda generalmente responde a razones que son multidimensionales, entre ellas, las más recurrentes son realizar obras para lograr mejoras en salud, seguridad, accesibilidad, habitabilidad y ahorro de energía, incluso la evaluación del valor patrimonial del inmueble y mejora de la eficiencia energética a través del uso de energías limpias, entre otras.⁵⁹

En relación con la Constitución Española, no existe una referencia expresa relacionada con la rehabilitación y la regeneración urbana, más bien, están englobadas en el artículo 45, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y el deber de conservarlo. Así mismo, Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida, defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.⁶⁰

En el contexto de las condiciones de vida materiales y el bienestar, contar con una vivienda que reúna las condiciones mínimas adecuadas de habitabilidad, sea económicamente asequible y esté situada en un entorno seguro, constituyen elementos básicos para cubrir las necesidades de calidad de vida y bienestar de las personas. Dentro de este marco, la calidad de la vivienda se refiere no solo a las condiciones del entorno como el ruido, contaminación, problemas medioambientales, delincuencia y vandalismo. Además, los problemas estructurales tal como las humedades en paredes, suelos, techos incluso goteras originados en la mayoría de los casos por la calidad de la construcción, el material usado así mismo la cercanía a los ríos o edificios construidos al lado de barrancos, comprometen seriamente el estado y la durabilidad de la vivienda.

La organización mundial de salud señala que las malas condiciones de habitabilidad puede exponer a las personas a una serie de riesgos para la salud. Además, las deficiencias estructurales aumentan la probabilidad de que las personas se resbalen o se caigan y sufran traumatismos. Por otro lado, la discapacidad o el envejecimiento de las personas dificulta la accesibilidad dentro de la vivienda y en la comunidad de vecinos.

De la misma forma, la falta de recursos económicos y sociales de los propietarios de las viviendas eleva el riesgo de sufrir aislamiento no deseado y depresión, algo frecuente en los edificios construidos antes los años ochenta que necesitan ascensores, ventilación adecuada durante el invierno y verano, instalación de energía o su adecuación, incluso

⁵⁹ Guía Ciudadana de impulso a la Rehabilitación Guías Observatorio 2030 · CSCAE

⁶⁰ Constitución Española 1978(artículo 45)

servicios de suministros. A tal efecto, el retraso en iniciar el proceso en estos edificios puede resultar aumento de enfermedades respiratorias, cardiovasculares e Incluso enfermedades infecciosas y transmisibles.⁶¹

2. El marco normativo

El marco regulatorio que rige las políticas de vivienda y rehabilitación es fundamental, para garantizar la adecuada planificación y ejecución de proyectos que buscan mejorar la calidad de vida y la sostenibilidad en el entorno construido.

junto con otras estrategias estatales y políticas públicas sectoriales, incluirán una planificación plurianual que podrá estar relacionada con medidas sobre financiación, fiscalidad, regulación y facilitación de viviendas a precios asequibles mediante colaboración público-privada, para promover el acceso a la vivienda y mejorar la calidad del parque residencial y su entorno, contribuyendo a alcanzar los objetivos de los planes.⁶²

Las obras de rehabilitación se regulan por la normativa de ámbito estatal, la autonómica y por las ordenanzas locales. Hay que conocer bien los derechos y las obligaciones que se desprenden de estas regulaciones para poder tenerlas en cuenta en el momento que queremos realizar unas obras de rehabilitación. Además, la política de rehabilitación es una política expansiva y de fomento de la propiedad, comenzó a reorientarse hacia la rehabilitación y el alquiler, con el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, regulado por El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Los siguientes planes estatales: el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, regulado por El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 regulado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, sirven para confirmar y reforzar este cambio de modelo (ibid.). Sin embargo, existe un desequilibrio entre la nueva construcción y la actividad de rehabilitación y entre la tenencia de vivienda en propiedad y en alquiler, lo que supone el total de las viviendas construidas entre el año 1962 y el año 2020, el 31,5 % fueron viviendas protegidas, es decir, unos 5,7 millones de viviendas que se promovieron al amparo de algún régimen de protección pública, pero que en su mayoría y pese al importante esfuerzo público realizado en su promoción y construcción, han dejado de estar sujetas, en plazos relativamente cortos, a ningún tipo de límite de venta o alquiler (ibid.)

En los planes mencionados, serán de gran importancia las acciones del gobierno que promuevan el uso y la ocupación eficiente del patrimonio residencial, incluyendo la conservación, mantenimiento y rehabilitación de viviendas que sean residencias habituales y cumplan con los requisitos de habitabilidad establecidos en La Ley, así como las que contribuyan a mejorar la eficiencia energética y fomenten la utilización de energías renovables.

Las políticas públicas de rehabilitación de viviendas tienen por objetivo promover el uso y disfrute efectivo de las viviendas, bajo el régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora. En consecuencia, asegurar la habitabilidad de las viviendas haciendo hincapié a los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal.

⁶¹ SALUD, V. Y. Directrices de la OMS sobre vivienda y salud.

⁶² Ley12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. artículo 24.

3. Desafío de la Rehabilitación

Es preciso contemplar que la accesibilidad universal, se refiere al proceso administrativo para solicitar una vivienda social y no el acceso directo, tal como se sabe de adelanto que existe una crisis inmobiliaria que no se ajusta con la situación económica de los solicitantes. A la que se añade un desequilibrio entre los entornos urbanos y las grandes ciudades, incluso en el medio rural tal como se mencionó antes en la política territorial de Aragón.

Las políticas públicas actuales impulsan las estrategias de rehabilitar las viviendas deterioradas y parques públicos, mejorando su habilidad y acceso conforme a las normas y directrices nacionales e internacionales, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, teniendo en cuenta la eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales y contemplando de forma específica las características de la vivienda en el medio rural. Por ello, La mayoría de las viviendas construidas entre los años 40 y 80 no disponen del adecuado aislamiento térmico, contienen numerosos puentes térmicos y crean áreas de condensación, lo que provoca humedades en las paredes en numerosas ocasiones.

Existe, además, otro problema añadido: las fuertes fluctuaciones en los valores de los diferentes tipos de energía utilizados están provocando la aparición de la llamada pobreza energética, cuando las familias se ven imposibilitadas para poder llegar a un nivel de confort térmico mínimo consecuencia de limitaciones económicas. Dotar a las viviendas de aislamiento térmico suficiente evitará que se produzcan pérdidas de calor y frío no deseadas. Además, tendrá un impacto positivo en cuanto al ahorro energético y a la reducción de emisiones al medio ambiente. Todo ello repercute en la salud general, pero también en una mayor facilidad para la socialización y la convivencia en el hogar.

El 80% del parque edificado en España tiene más de 20 años. Esto lo convierte en el más longevo de Europa, con aproximadamente 10 millones de viviendas susceptibles de ser rehabilitadas. Si atendemos a los datos oficiales, cada año se rehabilitan unas 30.000 viviendas; cuando países como Francia, Alemania, Italia, Bélgica o Portugal llevan años rehabilitando sus respectivos parques edificados a un ritmo del 1,5%-2% anual. Esto significa que la tasa de gran rehabilitación se sitúa entre 8 y 10 veces por debajo de las medias de los países europeos con los que podemos compararnos.

Lluís Camerón (2022), señala que Las viviendas y edificios no renovados van a acusar una depreciación progresiva causada por la merma de su valor de uso y por la previsión del coste de renovación para reponerlo y cumplir con las nuevas exigencias.⁶³

La pandemia de COVID-19, ha causado una crisis económica, social y de salud. La magnitud del problema ha requerido una respuesta conjunta a nivel europeo. Se ha puesto en marcha un ambicioso Fondo de Recuperación para contribuir al proceso de reconstrucción de las economías en el mundo post-COVID-19 a partir de 2021, con el fin de dar respuesta a medio plazo.⁶⁴

Más de la mitad de las viviendas de Aragón, en línea con el conjunto del país, se levantaron antes de 1980, antes de la entrada en vigor de la primera normativa de

⁶³ Los retos de la rehabilitación integral de viviendas. Recuperado de <https://blog.arquitectura.com/los-retos-de-la-rehabilitacion-integral-de-viviendas>. presidencia en el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE).

⁶⁴ 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.

construcción. En la Comunidad, según el INE, hay más de 386.000 viviendas construidas antes de esa fecha. Muchas de esas casas, más de 270.000, se edificaron en los años 50, 60 y 70. En comparación con otras ciudades europeas, Zaragoza tiene un parque de viviendas relativamente reciente, ya que una cuarta parte de los edificios datan de los años 70. El desarrollismo cambió el paisaje urbano con construcciones que primaban la cantidad frente a la calidad. "Es un tipo de vivienda con unas características bastante malas, sobre todo en relación con los cerramientos y los acabados. Además, no tienen ascensor, están ubicadas en edificios muy altos y son muy pequeñas, normalmente. Y eso se nota, entre otras cosas, en una sensación térmica mala ". Explica el Arquitecto Ramón Beltrán (2022) Un tercio de la población de Zaragoza vive ahora en esas casas que se levantaron antes de 1979, cuando se promulgó la primera normativa edificatoria.⁶⁵

En este contexto, el nuevo instrumento de recuperación *Next Generation EU* permitirá a España movilizar un volumen de inversión sin precedentes y, en este contexto, se aprobó el 7 de octubre de 2020, el marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, que traza la hoja de ruta para la modernización de la economía española. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado posteriormente por El Real Decreto-Ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, es un proyecto de país que requiere de la implicación de todos los agentes económicos y sociales, de todos los niveles de gobierno y del conjunto de los recursos de la administración pública.

Los proyectos que constituyen el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia permitirán la realización de reformas estructurales en los próximos años, mediante cambios normativos e inversiones, y por lo tanto, permitirán un cambio del modelo productivo para la recuperación de la economía tras la pandemia causada por la COVID-19 y, además, una transformación hacia una estructura más resiliente e inclusiva, de especial relevancia, todo ello, para el interés público, social y económico.

Por lo tanto, los poderes públicos han promovido los programas de ayudas directas a la rehabilitación, una oportunidad para todos los propietarios que desean rehabilitar sus viviendas o comunidades de vecinos, a este efecto Existe un gran número de ayudas a distintos niveles: local, autonómico y estatal. Cada una de ellas establece sus requisitos y el rango de actuación.

En este caso, El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) establece que casi un 40% de las inversiones se destinarán a la transición ecológica. En el marco de este Plan de Recuperación se financian Proyectos Estratégicos para la Recuperación y transformación Económica (PERTE) que sirvan para apuntalar las áreas asociadas a la transición energética en la que España está bien posicionada, como el PERTE de Energías renovables, Hidrógeno Renovable y Almacenamiento (ERHA).

Para lograrlo se ponen en marcha las siguientes actuaciones:

- Existe 25 medidas transformadoras encaminadas al desarrollo de tecnología capacidades industriales, nuevos modelos de negocio y su implantación en el tejido productivo del país. El sello distintivo Energía NextGen para dar seguimiento a los proyectos relacionados con un mismo objetivo estratégico que reciban distintas ayudas.

⁶⁵ Parque inmobiliario. Recuperado de <https://www.cartv.es/aragonnoticias/aragon/como-adaptar-las-viviendas-aragonesas-a-las-nuevas-normativas-la-mitad-de-ellas-se-contruyeron-antes-de-1980-11409>

- Se añaden otras 17 medidas de acompañamiento para favorecer el desarrollo del PERTE, como formación y capacitación que permita la adaptación de las industrias a las nuevas tecnologías y aprovechar las oportunidades de generación de empleo.
- Un sistema de seguimiento, evaluación y análisis del impacto en la cadena de valor de transición energética en España.

El PERTE, ERHA, fue el cuarto de los proyectos estratégicos del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia en ser anunciado. Se articula a través de convocatorias en las que pueden participar las empresas en régimen de concurrencia competitiva, lo que permitirá seleccionar los mejores proyectos. Las convocatorias compartirán unos criterios de selección comunes que tendrán en cuenta la participación de pymes, el impacto sobre la cohesión territorial, la creación de empleo y la innovación.

El Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico tiene previsto que el grueso de las líneas de ayuda y actuaciones estén disponibles entre el 2022 y 2023, y los proyectos beneficiarios se ejecutarán hasta 2026. Sus instrumentos y medidas movilizarán una inversión total superior a 16.300 millones de euros para construir una transición energética *designed & made in Spain*, maximizando las oportunidades económicas, industriales, laborales, de innovación y de implicación de la ciudadanía y las Pymes. Permitirá crear más de 280.000 empleos, entre directos, indirectos e inducidos en el resto de la economía.⁶⁶

4. Políticas Públicas de Rehabilitación

4.1. Suelo y vivienda de Aragón

Durante el mismo periodo 2021-2022, el gobierno de Aragón, convocó El Programa de Rehabilitación Energética de edificios (PREE), con el objetivo de dar un impulso a la sostenibilidad de la edificación existente en nuestro país, mediante actuaciones que van desde cambios en la envolvente térmica a la sustitución de instalaciones de generación térmica con combustibles de origen fósil por generación térmica basada en fuentes renovables como la biomasa, la geotermia, la solar térmica, la bomba de calor, o la generación eléctrica renovable para el autoconsumo y la incorporación de tecnologías de regulación y control, así como la mejora en la eficiencia energética en la iluminación.

En este caso afectará el conjunto de municipios, localidades y comarcas del Territorio Aragonés, en edificios de vivienda unifamiliar, de tipología residencial colectiva de vivienda y de cualquier otro uso como edificios administrativos, sanitarios, docentes y culturales.

La actuación subvencionables cuya aplicación previstas en el artículo 13 de las bases reguladoras que deberán cumplir los requisitos que se establecen en esta Orden, y demás normativa de aplicación, para cada una de ellas en mejorar la eficiencia energética de la envolvente térmica y uso de energías renovables en las instalaciones térmicas de calefacción, climatización, refrigeración, ventilación y agua caliente sanitaria, también de las instalaciones de iluminación, en edificios construidos según El Real Decreto 737/2020, de 4 de agosto, construidos con anterioridad a 2007 y en el artículo 2.1 de La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (Ley Orgánica de Educación).

Según La Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, artículo 7 sobre la concesión reguladora de las ayudas, en este caso las ayudas concedidas por ambas administraciones el gobierno de Aragón y La sociedad Municipal de Zaragoza vivienda

⁶⁶<https://planderecuperacion.gob.es/como-acceder-a-los-fondos/pertes/perte-de-energias-renovables-hidrogeno-renovable-y-almacenamiento>

presentan compatibilidades cuando se trata de Programa Rehabilitación Energética de Edificios existentes en Aragón (PREE), Ayudas y subvenciones para las instalaciones de generación de energía a partir de energías renovables en Aragón cofinanciadas con FEDER, y que en ningún caso la suma de todas las subvenciones podrá superar el 80% del coste total de la actuación que se subvenciona. Sin embargo existe incompatibilidades con las Ayudas económicas para la rehabilitación de edificios en los ámbitos del Área de Regeneración y Renovación Urbanas (ARRU) de Zaragoza 2018-2021, Ayudas para la rehabilitación de accesibilidad en edificios y viviendas en Aragón, anualidad 2021. Ambas ayudas que no superen los 80%.

En el periodo 2022-2024, el departamento de vertebración del territorio, movilidad y vivienda convoca nuevas ayudas en materia de rehabilitación residencial del plan de recuperación, transformación y resiliencia contemplado en El Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre. A su vez, es la hoja de ruta para la implementación del instrumento de recuperación *Next Generation* Eu en España. En este caso, el plan insta en activar un sector de la rehabilitación que permita generar empleo y actividad en el corto plazo y que garantice un ritmo de renovación sostenible del parque edificado en el medio y largo plazo, cumpliendo los objetivos marcados en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC), y en la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE).

En el marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y, específicamente, en relación con la inversión: Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social, en entornos residenciales, incluida dentro del componente 2 "Implementación de la Agenda Urbana Española

Plan de rehabilitación y regeneración urbana", del siguiente programa:

- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio (P3).
- Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas (P4).
- Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación (P5).

Son programas destinados a los propietarios o usufructuarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Las administraciones públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las administraciones públicas propietarias de los inmuebles.

Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de La Ley49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, o equivalente en normas forales de aplicación. Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal. e) Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de La Ley49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, o equivalente en normas forales de aplicación, y por cooperativas en régimen de cesión de

uso de sus viviendas y a las empresas arrendatarias o concesionar o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa. Estas ayudas se abonarán con cargo al Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2022, con un importe máximo de 17.464.470 euros con la siguiente distribución en programas:

DISTRIBUCIÓN DE LAS AYUDAS DE REHABILITACIÓN 2022

	PARTIDA PRESUPUESTARIA	PRESUPUESTO 2021
Programa 3	13050/4312/780241/32427	8.800.000,00 €
Programa 4	13050/4312/780241/32427	7.305.000,00 €
Programa 5	13050/4312/780241/32427	1.359.470,00 €
TOTAL	-	17.464.470,00 €

(Tabla 1)

Fuente: RD Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre (elaboración propia)

La distribución de fondos en los tres programas de ayudas previstas se establece, en función del número de solicitudes esperadas de cada una de las líneas y considerando el reparto territorial, a lo que se refiere a Zaragoza, Huesca y Teruel incluidos los pequeños municipios y comarcas. Además, en función de la tipología de vivienda predominante en cada caso.

DISTRIBUCIÓN DE FONDOS AYUDAS (2023)

Provincia	Programa 3		Programa 4		Programa 5		Total	
Huesca	20%	1.760.000€	20%	1.461.000 €	20%	271.894€	20%	3.492.894 €
Teruel	20%	1.760.000 €	20%	1.461.000 €	20%	271.894 €	20%	3.492.894 €
Zaragoza	60%	5.280.000 €	60%	4.383.000 €	60%	815.682 €	60%	10.478.682 €
Total		8.800.000 €		7.305.000 €		1.359.470 €		17.464.470 €

(Tabla 2)

Fuente: RD Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre (elaboración propia)

la evaluación de estas ayudas destinadas a la rehabilitación, están limitados a una partida presupuestaria determinada o de concurrencia competitiva, como resultado solicitudes que cumplen con los requisitos pero no podrán ser beneficiarios por el agotamiento del presupuesto destinado a un programa u otro. Actualmente, el programa cuatro, considerando la cuantía máxima unitaria de la subvención de 3.000 €/vivienda, este presupuesto correspondería a 1.461 viviendas en la provincia de Zaragoza quedo suspendido por agotamiento del crédito presupuestario, consecuencia de un elevado número de solicitudes, de forma que a 15 de febrero de 2023 se han presentado ya 1699 solicitudes solo en la provincia de zaragoza para no generar falsas expectativas en ciudadanos, técnicos y empresas.

4.2. La Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U., en adelante Zaragoza Vivienda, es una sociedad mercantil de carácter unipersonal de capital íntegramente municipal, ostentando, según dispone el artículo 1.3 de los Estatutos de la Sociedad Municipal, la condición de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Zaragoza para la prestación de servicios y actividades comprendidos en su objeto social.

Entre sus objetivos el de lograr una mayor eficacia en la acción municipal del fomento de la rehabilitación urbana, de la vivienda y otras edificaciones y urbanización del suelo, para conseguir una revitalización integral de zonas urbanas degradadas. La Ordenanza General Municipal y Bases Reguladoras de Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza y del Sector Público, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 23 de mayo de 2016, y de aplicación directa a Zaragoza Vivienda, en su artículo 2 apartado 2º establece que "A las entregas dinerarias sin contraprestación que realicen las fundaciones, los consorcios y las sociedades mercantiles integrantes del sector público del Ayuntamiento de Zaragoza, les serán de aplicación los principios generales de gestión establecidos en el artículo 4 y en el deber de información exigido en el artículo 8, así como las previsiones a dichas entidades que se hagan en el resto del articulado de esta ordenanza. Estas entregas dinerarias sin contraprestación deberán estar relacionadas con el objeto de la actividad que desarrollan, según lo dispuesto en sus normas de creación". Además, las entregas dinerarias sin contraprestación que realice Zaragoza Vivienda se regirán por el derecho privado. La Sociedad Municipal ha venido gestionando a lo largo de los últimos años las convocatorias municipales de ayudas a la rehabilitación edificatoria de uso residencial.

Durante los ejercicios 2021 y 2022, Zaragoza Vivienda y previo convocatoria de ayudas económicas para la rehabilitación de edificios en los ámbitos del área de regeneración y renovación urbanas (ARRU) de zaragoza 2018-2021, donde se concedió entregas dinerarios sin contraprestación destinadas a la rehabilitación edificatoria de uso residencial, ateniéndose a los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ordenanza, de Publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad y no discriminación, eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados y eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.⁶⁷

El ámbito del Área de Regeneración y Renovación Urbana de Zaragoza se encuentra delimitado, a los efectos previstos en el artículo 48.a del R.D. 106/2018, con fecha 23 de mayo de 2006. Asimismo, Las condiciones para la financiación y la ejecución de las actuaciones en esta ARRU⁶⁸, se encuentran reguladas en el Capítulo VIII del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, que regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así como en el Capítulo VII del Decreto 223/2018 de 18 de diciembre de 2018, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021, referentes al Programa 7 de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

Esta rehabilitación, tiene como 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

⁶⁷

https://zaragozavivienda.es/M09_RESPONSABILIDADSOCIAL/documentos/memoria%20RSC%202022%20ZV.pdf

⁶⁸ Área de Regeneración y Renovación Urbana

en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural de Zaragoza.

Está claro que la política pública en rehabilitación vinculada a los presupuestos generales del estado además, y de interés público conocer el funcionamiento del reparto de cualquier actuación. En ello, la dotación económica de las diferentes administraciones participantes para la subvención de las actuaciones de rehabilitación asciende a un total de 1.414.000€. El porcentaje de subvención concedida por las tres administraciones no superará el 60% del presupuesto subvencionable, correspondiendo un 40% de aportación al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 10% a la Comunidad Autónoma de Aragón, un 10% el Ayuntamiento de Zaragoza y un 40% de particulares.

CONVOCATORIA AYUDAS DE REHABILITACIÓN 2021-2022

Actuación	Coste Total	Ministerio	Gobierno de Aragón	Ayuntamiento	Particulares
Rehabilitación	2.356.666,68 €	942.666,67 €	235.666,67 €	235.666,67 €	942.666,67 €
% Participación	100 %	40 %	10 %	10 %	40 %

(Tabla 3)

Fuente: zaragoza vivienda 2021 (elaboración propia)

Las estrategias seguidas en la política pública de rehabilitación durante el periodo 2021-2022 en que las ayudas lleguen al mayor posible a propietarios, con necesidad de rehabilitar viviendas, elementos comunes de los edificios y sus locales. Por ello, se consideró los siguientes aspectos a la hora de dotar la ayuda económica.

En primer lugar, se otorgó la preferencia a edificios antiguos contruidos antes de 1996, con necesidad de accesibilidad para posibilitar el acceso hasta las viviendas y el uso de las zonas comunes para personas mayores de 65 años y/o con discapacidad mayor o igual al 33 %. Igualmente serán excepcionales las obras de conservación necesarias en edificios terminados después del 1 de enero de 1996 para reparar graves daños estructurales o de cubiertas.

Por otra parte, los beneficiarios de estas ayudas fueron las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos que destinen las viviendas a domicilio habitual y permanente para sí o de sus arrendatarios. Con inciso, cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de esta, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y en su caso locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

Por lo consiguiente, La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste subvencionable de la actuación, que incluirá los costes desglosados según los tipos de actuaciones subvencionables establecidos en la disposición quinta, y no podrá exceder de los porcentajes ni de los límites cuantitativos correspondientes según el tipo de actuación, tal y como se recoge en el desglose del siguiente tabla:

ACTUACIÓN SUBVENCIONABLES EN EDIFICIOS Y CUANTÍAS DE AYUDAS (2021-2022)

Actuaciones subvencionables en edificios y cuantías de ayudas					
OBRAS SUBVENCIONABLES			AYUDAS		
ARTÍCULO		Condiciones	Unitaria	Global	%
Art.36 MEJORA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD	Mejora de la envolvente térmica	Reducción demanda del 35%	18.000 €/ vivienda a y 180 €/m² local	18.000 €/ Vivienda y 180€/ m² local	60 %
	Instalación calefacción, refrigeración, ACS, ventilación				
	Mejora de eficiencia energética de instalaciones				
	Ahorro de agua, reducción de vertidos				
	Recogida y separación de residuos				
	Mejora de parámetros DB-HR				
	Mejora de parámetros DB-HS o reducción radón				
	Fomento de movilidad sostenible en elementos comunes				
	Fachadas o cubiertas vegetales				
Art 43.1 R-CONSE	Conservación cimentación, estructura o instalaciones	Cumplimiento De normativa	12.000 €/ vivienda a y 120 €/m² local		
	Conservación cubiertas, fachadas, azoteas, medianeras, desamiantado				
ART 43.2 SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	Ascensores, salvaescaleras y dispositivos accesibles				
	Productos de apoyo para uso elementos comunes				
	Elementos de información o aviso				
	Dispositivos electrónicos de comunicación				
	Domótica para autonomía personal				
	Accesibilidad universal en elementos comunes				
	Mejora cumplimiento DB-SUA				

Fuente: zaragoza vivienda 2021 (elaboración propia)

Actualmente, la sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda está desarrollando varios proyectos de rehabilitación a través de ayudas europeas para la rehabilitación de edificios y viviendas, en este caso, el proyecto INCUBE tiene como objetivo promover la rehabilitación de edificios aportando nuevas soluciones, procesos y técnicas de rehabilitación basadas en 4 pilares de innovación que son la industrialización, tecnologías de generación de energía renovable y almacenamiento, digitalización y Nuevos modelos de negocio para aumentar la colaboración y productividad.

Además, el proyecto Horizonte cuyo objetivo es el de mejorar la precisión de los análisis del desempeño energético de los edificios, tratando de reducir la brecha entre su eficiencia teórica y la real, al tiempo que se acerque al usuario el funcionamiento de los certificados energéticos, En este sentido, el proyecto busca ofrecer un marco y un conjunto de herramientas de evaluación del rendimiento global del edificio desde el punto de vista del ciclo de vida teniendo en cuenta su sostenibilidad, construcción y / o renovación eficiente ayudando en la posterior toma de decisiones de inversión.

Destacar el proyecto NeutralPath, Réflex y Supershine sus objetivos se basan en la descarbonización de los edificios, análisis y actuación de los ciudadanos con las nuevas líneas de la eficiencia energética.⁶⁹

Las ayudas destinadas a la rehabilitación residencial se distribuyen según el tipo de ayuda, solicitantes destinatarios asimismo la dotación máxima por cada vivienda.

⁶⁹ https://www.zaragozavivienda.es/M08_PROYECTOSEUROPEOS/01%20ENACTIVO/index.asp#gsc.tab=0

CONVOCATORIA DE AYUDAS DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL 2024-2025

Línea	Tipo Ayuda	Solicitante	Dotación 2024	Ayuda Max./Viv	% p. Sub.
L1	Eficiencia energética edificios	Comunidades de propietarios	3.000.000,00€	21.400, 00 €	60%
L2.1	Accesibilidad en edificios	Comunidades de propietarios	1.000.000,00 €	6.000,00 €	40%
L2.2	Accesibilidad en vivienda	Propietarios usufructuarios de vivienda	500.000,00 €	6.000,00 €	50%
L3	Complementaria L1 y L2.1. rentas limitadas	Propietarios usufructuarios de vivienda	250.000,00 €	5.000 (L1) 2.500 (L2.1)	35%
L4	Programa Alza	Propietarios de viviendas cedidas a Alza	1.250.000,00 €	8.000,00 €	60-80%

Fuente: Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L. (2024)

El programa articula las ayudas para la rehabilitación de edificios de uso eminentemente residencial y viviendas, incluidas las unifamiliares, y para la regeneración y renovación urbana en determinados barrios o entornos urbanos. Para ello, el ámbito de la actuación deberá delimitarse como un Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP), lo que implica que debe cumplir dos condiciones: ser un barrio o zona delimitada territorialmente por la administración local o autonómica correspondiente (puede ser discontinua) y que al menos un 50% de la edificabilidad sobre rasante, excluida la planta baja, tenga como uso principal el residencial.⁷⁰

NextGeneration EU Programa 1: Barrios - Fase II

El programa de barrios a por objetivo la reurbanización o mejora del entorno físico en el ámbito delimitado por el entorno residencial de rehabilitación programada (ERRP) complementarias al desarrollo de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en los edificios residenciales. Dichas actuaciones son las que se describen en la Memoria Programa presentada para el Programa 1 de Barrios en espacios públicos en el caso de Aloy Sala y espacios privados de uso público en el CUI Vizconde Escoriaza.

⁷⁰ <https://www.transportes.gob.es/ministerio/proyectos-singulares/prtr/vivienda-y-agenda-urbana/programa-de-ayuda-las-actuaciones-de-rehabilitacion-nivel-de-barrio>.

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN PARA LA RECUPERACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL EN ENTORNOS RESIDENCIALES

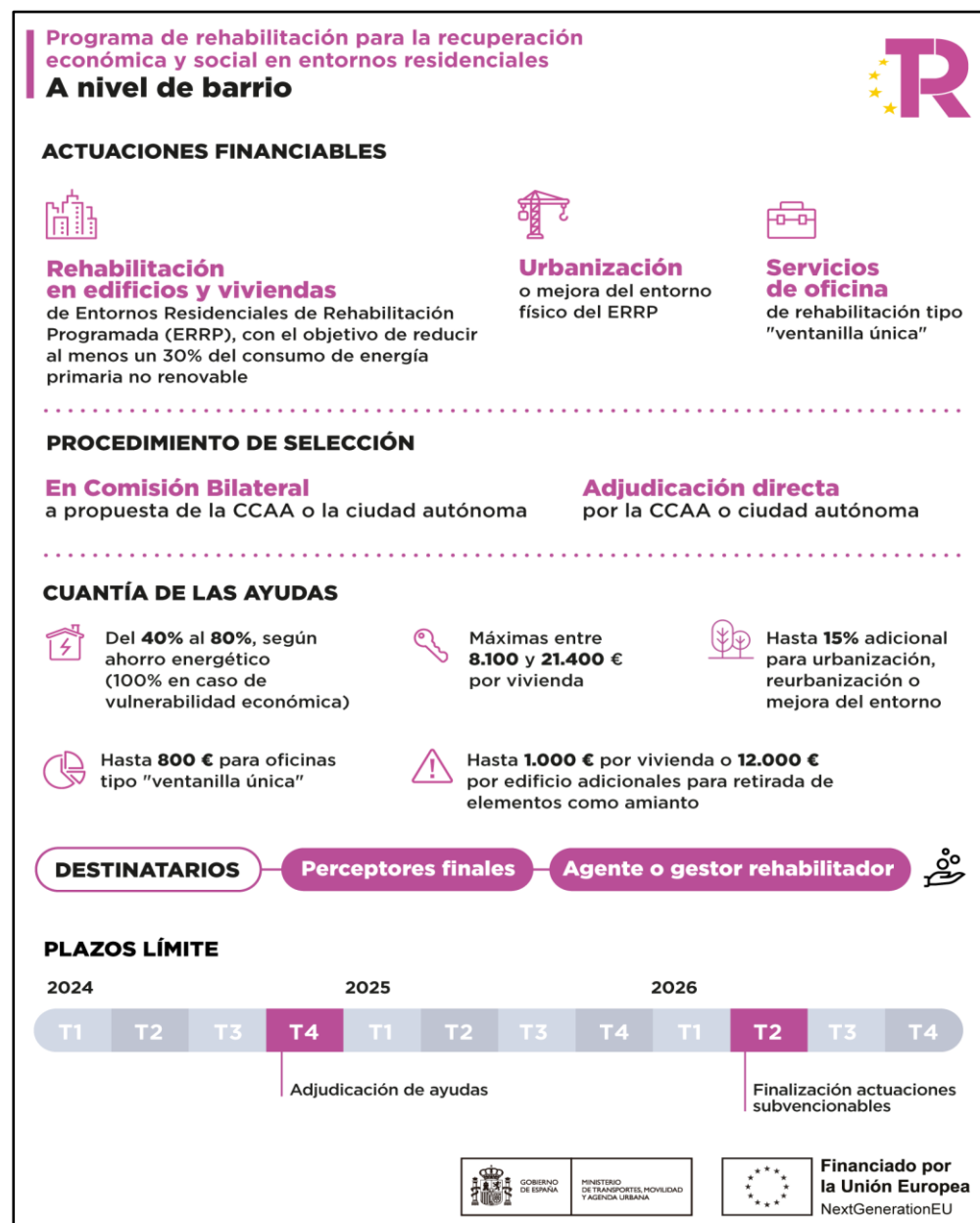
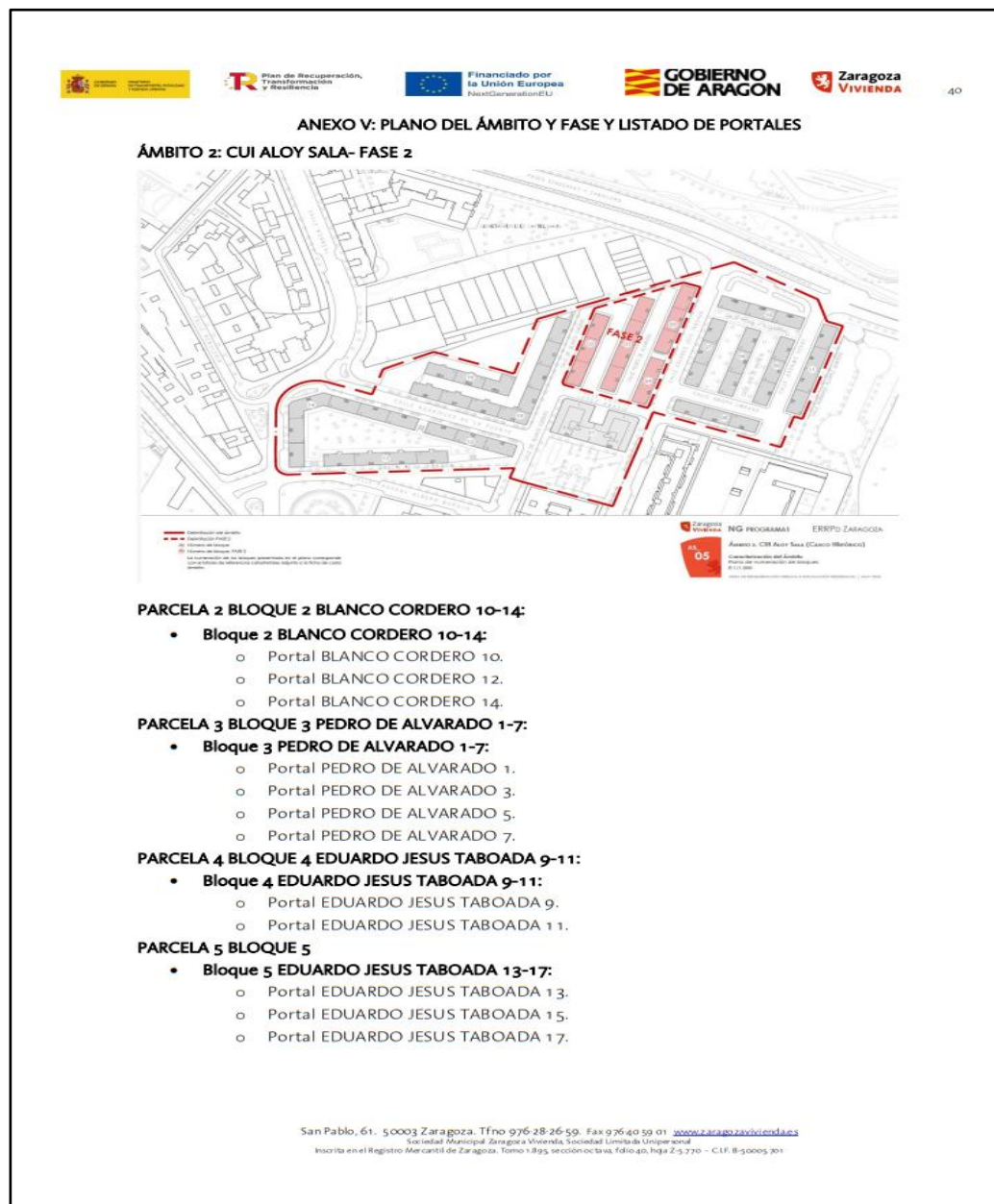


Imagen 1

Fuente: Ministerio de Transportes y movilidad sostenible

PLANO AMBITO 2: ALOY SALA FASE 2



(Imagen 2)

Fuente: Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda SLU 2024

En el marco de las políticas públicas de Zaragoza vivienda tiene por objetivo lograr mayor eficacia en la acción municipal de fomento de rehabilitación urbana, de la vivienda y otras edificaciones y urbanizaciones del suelo, para conseguir una revitalización integral de zonas urbanas degradadas.

La actuación del proyecto piloto INCUBE se desarrolla en el barrio de Balsas de Ebro Viejo de Zaragoza, se desarrolla en 40 viviendas situadas en la calle Valle de Oza 1-3, 5-7.

PLANO EDIFICIOS DE BALSAS EBRO VIEJO



(Imagen 3)

Fuente: Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda SLU 2024

VI. Política Fiscal en Rehabilitación

La política fiscal en materia de vivienda es crucial para promover el acceso a viviendas asequibles, incentivando la construcción y rehabilitación mediante deducciones fiscales para propietarios/as, al tiempo que se busca equilibrar el desarrollo urbano con la equidad social. “La discusión académica en torno a la fiscalidad de la vivienda se sustenta en sus efectos económicos: por un lado, destacan los efectos microeconómicos sobre la distribución de la renta y la eficiencia en la utilización de los recursos y, por otro lado, los efectos macroeconómicos sobre el desarrollo económico, el empleo y los precios” (Englund, 2003).⁷¹

En el campo de investigación de la Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda SLU, en la área de Rehabilitación y Regeneración Urbana, durante el proceso de la convocatoria de ayudas de Rehabilitación “*Next Generation Vulnerabilidad 2024*”, para propietarios/as y usufructuarios/as vulnerables, se ofrece una ayuda complementaria destinada especialmente a los afectados del proyecto de rehabilitación “Vizconde Escoriaza” en el barrio zaragozano de las Fuentes. El objetivo llevar a cabo de accesibilidad en las comunidades y en el interior de las viviendas, como la instalación de ascensores, el cambio de bañeras por platos de ducha, incluso mejorar las instalaciones eléctricas y, como resultado, mejorar la eficiencia energética y calidad de vida. Sin embargo, los propietarios/as no solicitaron la ayuda, y expresaron sus preocupaciones debido a la tributación fiscal y otras circunstancias particulares de cada familia.

En las primeras intervenciones realizadas con los propietarios/as de viviendas, en mi rol de trabajadora social, manifestaron inquietudes sobre la tributación fiscal con preguntas como: ¿Estas ayudas tributan?, ¿En qué consisten las ayudas de vulnerabilidad? O ¿Qué es la vulnerabilidad? .

las respuestas fueron explicadas detenidamente, haciendo hincapié en que “Todas las ayudas tributan”, y subrayando en la intervención que “Cada vivienda es un caso para estudiar” por lo que se requiere un diagnóstico que evalúe si el propietario puede solicitar la ayuda de vulnerabilidad o no.

En el mismo contexto, se observó que la mayoría asocia la palabra “vulnerabilidad” con otros términos como “pobreza”, bajos ingresos, desempleo, pensiones y ayudas sociales. Esto refleja que se trata de un barrio obrero donde la situación socioeconómica está al límite. Feito (2007) nos remite la terminología vulnerabilidad a términos latinos como *vulnus* (herida, golpe, punzada, y también desgracia o aflicción), *vulneratio* (herida o lesión), o *vulnero* (herir o lastimar). Si éstos apuntan a una amenaza exterior, el término castellano se refiere, en cambio, a una cualidad de fragilidad con respecto a esa amenaza. Esas dos vertientes del significado del término en su uso común se han trasladado a su uso científico, que toma en consideración el riesgo, las amenazas, las crisis que pueden infringir daño y también la fragilidad, condición que compartimos todos los organismos vivos y que nos hace susceptibles de ser dañados.⁷²

⁷¹ Pareja Eastaway, M., & Sánchez-Martínez, T. (2012). La política de vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro. *Revista Galega de Economía*, 2012, vol. 21, núm. 2, p. 203-232.

⁷² Valdés Gázquez, M. (2021). Vulnerabilidad social, genealogía del concepto.

¿Es posible que pierda la prestación social "Ingreso Mínimo Vital" por solicitarla otras ayudas o que pierda las ayudas que recibo del ayuntamiento? Evidentemente, la respuesta es afirmativa. Una persona que recibe el Ingreso Mínimo Vital tiene la obligación de presentar la declaración de la renta y tributar por la ayuda recibida.

Las ayudas sociales o las destinadas a la vivienda requieren la orientación de un profesional que pueda guiar a determinados colectivos para comprender y acceder a las convocatorias. Esto pone en evidencia que, últimamente, las ayudas no siempre son bien recibidas. Como consecuencia, una mala gestión de la dotación recibida podría causar al propietario una ruina financiera, y que podrían acumular deudas con la Agencia Tributaria u otras administraciones.

Por todo ello, la presencia de un trabajador social es clave para agilizar los procesos de tramitación de las ayudas, lograr acuerdos entre los vecinos para iniciar las obras, fomentar la participación comunitaria, y garantizar que las soluciones de vivienda sean sostenibles y adecuadas a las realidades sociales y económicas de los beneficiarios.

Además, las subvenciones que recoge el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, deben constar como ganancias patrimoniales en la declaración de la Renta correspondiente al ejercicio 2022, cuya campaña comienza el próximo 11 de abril y se alarga hasta el 30 de junio. Esto quiere decir que sí se tributan en la base general del IRPF, incluyendo las que estén vinculadas con una actividad económica.

Se entiende por subvención, a los efectos de esta ley, toda disposición dineraria realizada por cualesquiera de los sujetos contemplados en el artículo 3 de esta ley, a favor de personas públicas o privadas, y que cumpla los siguientes requisitos, en que la entrega se realice sin contraprestación directa de los beneficiarios, la entrega esté sujeta al cumplimiento de un determinado objetivo, la ejecución de un proyecto, la realización de una actividad, la adopción de un comportamiento singular, ya realizados o por desarrollar, o la concurrencia de una situación, debiendo el beneficiario cumplir las obligaciones materiales y formales que se hubieran establecido. Y por último, el proyecto, la acción, conducta o situación financiada tenga por objeto el fomento de una actividad de utilidad pública o interés social o de promoción de una finalidad pública.⁷³

Para paliar la cuestión tributaria, La Ley10/2016, 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, estableciendo medidas en materia de vivienda artículo 17 y 18 de la misma ley, relacionadas con personas con vulnerabilidad y especial vulnerabilidad especificando las consideraciones de buena fe para la elaboración del informe social por la administración competente que servirá de justificación para la agencia tributaria.⁷⁴

A continuación incentivos fiscales del programa de rehabilitación para la recuperación social en el año 2024:

⁷³ Ley38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

⁷⁴ . Sanroman, G. (2006). Vivienda y fiscalidad en España: un análisis empírico. *investigaciones económicas*, 30(1), 33-54.

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN PARA LA RECUPERACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL 2024
INCENTIVOS FISCALES

Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales

Incentivos fiscales para impulsar la actividad

DEDUCCIONES EN LA CUOTA DE IRPF

20%

por reducir un 7%
la demanda de calefacción y refrigeración de la vivienda

- Aplicación hasta **31 de diciembre de 2024**
- Vivienda **habitual** o destinada a **alquiler como vivienda habitual**
- Máximo de **5.000 €** por vivienda

40%

por reducir un 30%
el consumo de energía primaria no renovable u obtención de calificación A o B de la vivienda

- Aplicación hasta **31 de diciembre de 2024**
- Vivienda **habitual** o destinada a **alquiler como vivienda habitual**
- Máximo de **7.500 €** por vivienda

60%

por reducir un 30%
de consumo de energía primaria no renovable u obtención de calificación A o B del edificio

- Aplicación hasta **31 de diciembre de 2025**
- Edificios de **uso residencial**
- Máximo de **15.000 €** por vivienda



GOBIERNO DE ESPAÑA



MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE



Financiado por la Unión Europea
NextGenerationEU

Deducciones de un **60% de las cantidades satisfechas** por las obras realizadas en el periodo de aplicación, hasta un máximo de **15.000 euros** por vivienda.

De las cantidades satisfechas **deberás descontar sido subvencionadas** a través de un programa de ayudas públicas o fueran a serlo en virtud de resolución definitiva de la concesión de tales ayuda.

Durante 2024 y 2025, **en función de lo que haya pagado**, me puedo deducir el **60%** con una **base máxima de 5000€** por año y **en los cuatro ejercicios siguientes al gasto** (sin que la base acumulada exceda a los 15.000€)

Fuente: Ministerio de Transportes y movilidad sostenible

VII. CONCLUSIÓN

Esta investigación ha demostrado la relevancia crítica del trabajador social en el ámbito de la vivienda, subrayándolo como un especialista clave dentro de las ciencias sociales. A través de su intervención, se promueve el cambio y desarrollo social, se fomenta la cohesión, y se contribuye al fortalecimiento y la liberación de las personas. En el contexto de las políticas de vivienda, esta intervención es fundamental para mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y para participar en el diseño, planificación y evaluación de planes y programas de acción social orientados a la vivienda. Sin embargo, en la actualidad no existe un reconocimiento académico formal de una especialización del trabajador social en este campo, y la vivienda solo se aborda de manera tangencial en la asignatura de política social del grado en Trabajo Social, enfocándose principalmente desde una perspectiva política. El análisis del impacto de las políticas de vivienda en Aragón durante 2022-2024, ha evidenciado que el trabajador social en el ámbito de la vivienda pública juega un papel indispensable, mediando en la relación entre arrendadores y arrendatarios. A través de la planificación, diseño y promoción de una vivienda digna para los más necesitados, el trabajador social permite no solo mejorar la situación de las familias vulnerables, sino también facilitar el diálogo entre disciplinas como la sociología y la politología en un contexto de política social.

El propósito de esta investigación fue determinar cómo las políticas de vivienda han contribuido a la reducción del déficit habitacional y la mejora de la calidad de vida en Aragón, y los resultados muestran un avance significativo en ciertos aspectos, como la construcción de parques públicos de vivienda, los programas de ayudas de alquiler y los programas de rehabilitación. No obstante, el impacto ha sido desigual. A pesar de los esfuerzos realizados, las políticas implantadas no han logrado reducir de manera efectiva el número de desahucios. Las medidas adoptadas por el gobierno central a menudo contrastan con la realidad socioeconómica. Contar con un informe favorable de vulnerabilidad desde los servicios sociales no es suficiente, ya que los afectados deben buscar otra vivienda, pero el acceso al mercado libre de alquiler resulta prácticamente imposible por los elevados precios y las condiciones restrictivas. Además, el parque de viviendas sociales se encuentra obsoleto y con una oferta insuficiente.

La investigación también revela una clara brecha territorial, derivada en parte del reparto financiero desigual entre las comunidades autónomas. La complejidad de los aspectos territoriales, sociales y políticos dificulta considerablemente el equilibrio entre oferta y demanda de viviendas en Aragón. Esta disparidad refleja un aumento de la pobreza y la desigualdad, perturbando el acceso equitativo a recursos, oportunidades y servicios básicos, lo cual afecta directamente las condiciones de vida y el bienestar social de la población.

En el contexto de las políticas públicas de rehabilitación de viviendas deterioradas y parques públicos de vivienda social, se ha avanzado en la mejora de la calidad y el acceso a través de iniciativas que cumplen con normativas nacionales e internacionales. Estas políticas incluyen estrategias que promueven la sostenibilidad mediante la eficiencia energética, el uso de energías renovables, la accesibilidad universal y la mejora de la seguridad y digitalización, muchas de ellas financiadas por fondos europeos. Sin embargo, este progreso ha sido insuficiente, especialmente en áreas rurales, donde la falta de recursos económicos y sociales de los propietarios incrementa el riesgo de aislamiento no

deseado, depresión y problemas de salud derivados de las malas condiciones de las viviendas, como la falta de ascensores o ventilación adecuada.

El trabajo también pone en evidencia la preocupación por la tributación fiscal de las ayudas recibidas, lo que plantea un nuevo desafío para los propietarios, quienes requieren una adecuada orientación para gestionar su declaración de la renta en relación con las prestaciones sociales recibidas. Aquí, de nuevo, el rol del trabajador social es crucial, no solo como mediador entre las partes implicadas, sino también como guía para los beneficiarios de estos programas.

En conclusión, el trabajo social en el ámbito de la vivienda pública no solo es esencial para mediar entre arrendadores y arrendatarios, igual modo, coordinar la implementación de políticas públicas de vivienda que promuevan el bienestar social, económico y sanitario de las familias. El trabajador social, con su capacidad para facilitar la participación comunitaria, agilizar la tramitación de ayudas y definir estrategias junto a otras disciplinas, desempeña un papel central en la erradicación de la vulnerabilidad y exclusión social, promoviendo una mayor cohesión e integración. Sin embargo, los retos continúan siendo grandes. Las políticas públicas y la realidad socioeconómica parecen seguir caminos divergentes, lo que ha resultado en largas listas de espera y un acceso limitado a una vivienda digna.

Finalmente, esta investigación ha permitido analizar la vivienda desde una perspectiva integral, lo que ha proporcionado un marco más amplio para entender no solo las políticas en sí mismas, así como, los múltiples factores que interactúan en su aplicación. Como investigadora, este análisis me ha brindado la oportunidad de explorar nuevos puntos de vista y ofrecer soluciones más ajustadas a la compleja realidad de la vivienda en Aragón.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abadía, R. B. (2005). *Sobre vivienda, urbanismo y ciudad. Acciones e investigaciones sociales*, (21), 5-58.
- Aguilar Idáñez, M. J., & Ander-Egg, E. (1994). *Evaluación de servicios y programas sociales. In Evaluación de servicios y programas sociales* (pp. xiii-175).
- Asillas, C., Macía, M., & Rico, J. (2020). *Guía de Evaluación de Diseño de Políticas Públicas. Secretaría de Estado de Política Territorial y Función Pública. Ministerio de Hacienda y Función Pública*. Recuperado de : <https://funcionpublica.hacienda.gob.es/>
- Barranco Expósito, M. D. C. (2004). *La intervención en trabajo social desde la calidad integrada. Alternativas. Cuadernos de Trabajo Social*, N. 12 (diciembre 2004); pp. 79-102.
- Barranco, C. (2009). *Trabajo social, calidad de vida y estrategias resilientes. Portularia*, 9(2), 133-145.
- Cardona, O. D. (2002). *La necesidad de repensar de manera holística los conceptos de vulnerabilidad y riesgo*.
- Castro, A. M. (2015). *Hagamos de nuestro barrio un lugar habitable. Manual de intervención comunitaria en barrios [Let us make our neighbourhood a place to live. Cuadernos de Trabajo Social*, 28(2), 286.
- Cerezo Narváez, A., Piñero Vilela, J. M., Rodríguez Jara, E. Á., Otero Mateo, M., Pastor Fernández, A., & Ballesteros Pérez, P. (2020). *Transformación de las viviendas de la burbuja inmobiliaria en edificios de consumo energético casi nulo: estudio de casos*.
- Ciudadana de Impulso A La Rehabilitación, O. (2021). *Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030*. Madrid.
- Claves de sostenibilidad para acelerar el proceso de rehabilitación de viviendas en España, O. (2022). *Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030*. Madrid.
- Climent-López, E.A. (2024). *Posibilidades y límites de la ordenación territorial mediante instrumento especial : el caso de Aragón* (No. ART-2024-138126).
- Corbetta, P. (2003). *Metodología y técnicas de investigación social*. Madrid. McGrawHill, pp 448.
- De España, B. (2024). Capítulo 4. *El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad. Informe Anual-Banco de España*, (2023), 230-300.

Del Pueblo, D. (2019). *La vivienda protegida y el alquiler social en España*. Separata del, 2. Gobierno de Aragón y la Federación Aragonesa de municipios, Comarcas y Provincias (FAMCP), sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión de lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social. BOA N.º 133 (2013).

Estadística continua de población. (ECP). A 1 de enero 2024

El Consejo de la Juventud de España. (1º er. 2023) *Observatorio de Emancipación. Principales resultados autonómicos*. Pág. 3-4

De España, B. (2024). Capítulo 4. *El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad*. Informe Anual-Banco de España, (2023), 230-300.

Forés, J. J. F., Cervero. N., (2023). *Atlas Tipológico. Vivienda pública en Zaragoza*. Pressas de la Universidad de Zaragoza, Zaragoza, 2022. erph_ Revista electrónica de Patrimonio Histórico, (33), 142-146.

Fuster, J. B., & Romero, C. G. *Hagamos de nuestro barrio un lugar habitable*.

Guía Ciudadana de impulso a la Rehabilitación Guías Observatorio 2030 · CSCAE

Hernández-Sampieri, R. (2006). *Capítulo Recolección y análisis de los datos cualitativos*. (CAP 13 y 14).

Ibáñez, J. (1986). *Perspectivas de la investigación social: el diseño en las tres perspectivas. El análisis de la realidad social. Métodos y Técnicas de Investigación*. Madrid: Alianza Universidad.

Instituto Nacional de Estadística. *Carencia material. Carencia material severa*. Recuperado el 13 de agosto de 2024, de <https://www.ine.es>.

Instituto Nacional de Estadística (2023). *Indicadores Demográficos Básicos. Metodología*. Madrid.

Lago, J. M. B. (2023). *La Ley por el derecho a la vivienda y el derecho subjetivo a la vivienda: The Spanish statute on the right to adequate housing and the subjective right to adequate housing*. Cuadernos de Derecho Privado, 3(6), 2-9.

Llop, N. L. (2020). *Propuesta de un modelo de provisión y gestión de vivienda social en clave europea* (Doctoral dissertation, Universitat Rovira i Virgili).

Maldonado, J. L. (2002). *Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades*. RES. Revista Española de Sociología, (2), 59-75.

- Manual de Procedimiento del Proyecto de Viviendas Solidarias Distritos - EMVS Medina, F. R. (2018). *La intervención social en viviendas sociales en Andalucía* (Doctoral dissertation, Universidad de Huelva).
- Martínez, M. T. S. (2001). *La política de vivienda en España. Análisis de su efectos redistributivos* (Doctoral dissertation, Universidad de Granada).
- Marhelka, B. R., & Marcuello, C. (2022). *Informe de la Economía Social en Aragón 2021*.
- Medina, F. R., Aguado, O. V., Miguel, P. B., Vélez, M. G., & Sánchez, C. M. (2018). *La intervención social en las viviendas de promoción pública*. Revista Prisma Social, (20), 287-315.
- Medina, F. R. (2016). *Vivienda e intervención social*. Dykinson.
- Méndez, R. (2013). *Crisis económica, vulnerabilidad urbana y desempleo en España. Método de Identificación Mixta de Vulnerabilidad Urbana (IMVU)*. Fusión de enfoques a escala local y regional.
- Montero, A. C., Kenneth, D., Gadea, S., Gadea, W. F., & Sara, V. Q. (2018). *Rompiendo barreras en la investigación*. AC Montero, Rompiendo Barreras en la Investigación, 155-165.
- Montserrat, P. E., & Teresa, S. M. M. (2012). *La política de vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro*. Revista Galega de Economía, 21.
- Monzón, M., & López-Mesa, B. (2017). *Uso de indicadores grafiables en planos para la priorización de la rehabilitación de vivienda social. Caso de estudio de dos conjuntos urbanos de Zaragoza*. In Proceedings of the 3rd International Congress on Sustainable Construction and Eco-Efficient Solutions. (2017), p 1456-1467. Universidad de Sevilla. Escuela Técnica Superior de Arquitectura.
- Nogueira, M. A., & Nogueira, L. C. (2002). *Hacia una correcta comprensión de la metodología cualitativa*. Política y Sociedad, 39(2), 481-496.
- Paños, J. M. (2010). *La nueva deducción por rehabilitación de la vivienda habitual*. Cont4bl3, (34), 30-32.
- Pareja Eastaway, M., & Sánchez-Martínez, T. (2012). *La política de vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro*. Revista Galega de Economía, 2012, vol. 21, núm. 2, p. 203-232.
- Pareja-Eastaway, M., & Sánchez-Martínez, M. T. (2015). *El sistema de vivienda en España y el papel de las políticas: ¿qué falta por resolver*. Cuadernos económicos de ICE, (90).

- Ramírez, R. C., & de la Cueva Salcedo, H. (2009). *Sustentabilidad y regulación de la observación de ballenas en México*. Revista legislativa de estudios sociales y de opinión pública, 2(4), 231-262.
- Ramón, F. L. (2014). *El derecho subjetivo a la vivienda*. Revista española de derecho constitucional, 49-91.
- Rodríguez, C. J. F. (2016). *El análisis de la realidad social: métodos y técnicas de investigación* (4ª edición).
- Rodríguez, C. D. (2003). *La vivienda en España. Reflexiones sobre un desencuentro*. Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales.
- Salud, V. Y. (2018). *Directrices de la OMS sobre vivienda y salud*.
- Salas, D. P., & Cintora, A. S. (2008). *Los vecinos de las viviendas sociales de alquiler del Ayuntamiento de Zaragoza y la inserción social por el empleo: el mito de Sísifo*. Acciones e Investigaciones Sociales, (25), 79-128.
- Sánchez, A. B. G., Toset, E. M. J., & Rodríguez, P. M. O. (2017). *Trabajo Social en el ámbito de vivienda: una aproximación a la formación e investigación como elementos de cualificación profesional*. Documentos de trabajo social: Revista de trabajo y acción social, (59), 208-232.
- Subirats, J. (1993). *Análisis de políticas y gestión pública: promesas y riesgos de una vida en común*. Economías, 26, 144-149.
- Tomás, R. M. M., Vallès, R. C., & Castro, C. M. (2020). *Sentencias, año 2019. STC 5/2019, de 17 de mayo. Legislación procesal. Medidas urgentes de emergencia social-prestaciones económicas*.
- Zamanillo, T., Rodríguez, A. R., & Sáez, L. N. (2023). *Entre el Trabajo Social y la Política Social. Trabajo social hoy*, (100), 21-42.

REFERENCIAS NORMATIVA

Directiva 2010/31/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 19 de mayo de 2010 relativa a la eficiencia energética de los edificios (refundición). Diario Oficial de la Unión Europea, L 153/13, de 18 de junio 2010. <https://www.boe.es/doue/2010/153/L00013-00035.pdf>

Decreto 34/2020, de 25 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda. Boletín Oficial de Aragón 68, de 3 de abril 2020. <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1113187222121&type=pdf>

Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de La Ley de Ordenación del Territorio de Aragón. Vivienda. Boletín Oficial de Aragón 225, de 20 noviembre 2015. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOA-d-2015-90603>

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. Boletín Oficial de Aragón 120, de 20 junio 2013. <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=739173823232>

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de La Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Boletín Oficial del Estado 261, de 31 de octubre 2015. <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con>

Instrumento de Ratificación de la Carta Social Europea (revisada), hecha en Estrasburgo el 3 de mayo de 1996. Boletín Oficial del Estado 139, de 11 de junio 2021. [https://www.boe.es/eli/es/ai/1996/05/03/\(2\)](https://www.boe.es/eli/es/ai/1996/05/03/(2)).

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado núm. 7 de 8 de enero 2000. <https://www.boe.es/eli/es/l/2000/01/07/1/con>

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Boletín Oficial del Estado núm. 134, de 5 de junio 2013. <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/06/04/4>

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. Boletín Oficial de Aragón 14, de 17 enero de 2017. <https://www.boe.es/eli/es-ar/l/2016/12/01/10/con>

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Boletín Oficial del Estado 124, de 25 mayo de 2023. <https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12/con>

Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida. Boletín Oficial del Estado 14, de 16 enero de 2004. <https://www.boe.es/eli/es-ar/l/2003/12/26/24/con>

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. Boletín Oficial del Estado 14, de 17 enero de 2017. <https://www.boe.es/eli/es-ar/l/2016/12/01/10/con>

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Boletín Oficial del Estado 176, de 23 julio 1960. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>.

Ley 5/2009, de 30 de junio, de Servicios Sociales de Aragón. Boletín Oficial del Estado 201, de 20 de agosto de 2009. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2009-13689>

Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración Y Renovación Urbanas. Boletín Oficial del Estado 153, de 27 junio 2013. <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/06/26/8/con>

Orden de 29 febrero de 2019, del consejero de Presidencia y Justicia, por lo que dispone la publicación del convenio de colaboración entre el Consejo del Poder Judicial, el, Boletín Oficial de Aragón 51, 14 de marzo 2019. <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1064028284444&type=pdf>

Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Boletín Oficial del Estado 131, 2 de febrero 2021. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-9176>

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. Boletín Oficial del Estado 16, de 19 enero 2002. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2022/01/18/42/con>

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. Boletín Oficial del Estado 239, 6 de octubre 2021. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2021/10/05/853>

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de La Leyde Suelo y Rehabilitación Urbana. Boletín Oficial del Estado 261. 31 de enero 2015, <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con>

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Boletín Oficial del Estado 55, 5 de marzo 2019. <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2019/03/01/7/con>

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. Boletín Oficial del Estado 239, 6 octubre de 2021, <https://www.boe.es/eli/es/rd/2021/10/05/853/con>

Resolución 19 enero de 2022. Del director Gerente de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U., relativa a las condiciones del programa alquiler zaragoza "ALZA". https://alquilazaragoza.es/storage/Resoluci%C3%B3n_ALZA__flexibilizaci%C3%B3n_requisito_propietarios.pdf

Orden de 17 de junio de 2013, del consejero de Presidencia y Justicia, por lo que dispone la publicación del convenio de colaboración entre el Consejo del Poder Judicial, el. Boletín Oficial de Aragón 133, de 9 de julio 2013, <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=742378044646>

REFERENCIA JURISPRUDENCIAL

Competencias de las Comunidades Autónomas. Alcance. Doctrina jurisprudencial. Anuario de derecho civil, 73(4), 1753-1762.

Informe del Defensor del Pueblo sobre vivienda, crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas, 2012.

La justicia de Aragón (2021) Informe especial sobre vivienda social en Aragón.

WEBGRAFÍA:

Estadística continua de población. (ECP). A 1 de enero 2024. Recuperado: [www.
https://www.aragon.es/documents/d/guest/20240215_comunicado_ecp](http://www.aragon.es/documents/d/guest/20240215_comunicado_ecp)

Fondos buitres. Recuperado: [https://arquitas.com/fondos-buitres-ancianos-viviendas/
¿Cuál es la previsiones para los próximos años? Moreno. J. Recuperado de
Https://bankinter.es](https://arquitas.com/fondos-buitres-ancianos-viviendas/)

El Gobierno de Aragón presenta el Plan Aragón Más Vivienda 2024-2030. Recuperado: <https://svaragon.com/azcon-aragon-movilizar-300-millones-de-inversion-publica-en-seis-anos-para-favorecer-la-emancipacion-de-los-aragoneses/#:~:text=En%20s%C3%ADntesis%2C%20el%20Plan%20Arag%C3%B3n,p%C3%ABlico%20de%20vivienda%2C%20a%20la>

<https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

<https://www.heraldo.es/noticias/aragon/2024/05/15/aragon-lanza-nuevas-ayudas-al-alquiler-con-las-8-988-solicitudes-de-2023-aun-por-resolver-1733734.html>

Memoria de Sostenibilidad 2022. Recuperado: [https://www.zaragozavivienda.es/
M09_RESPONSABILIDAD_SOCIAL/documentos/memoria%20RSC%202022%20ZV.pdf](https://www.zaragozavivienda.es/M09_RESPONSABILIDAD_SOCIAL/documentos/memoria%20RSC%202022%20ZV.pdf)

IPC de Aragón. (2023, mayo 12). Datosmacro.com.

Recuperado de <https://datosmacro.expansion.com/ipc-paises/espana-comunidades-autonomas/aragon?dr=2023-04>

Los retos de la rehabilitación integral de viviendas. Recuperado: <https://blog.arquitas.com/los-retos-de-la-rehabilitacion-integral-de-viviendas>.

PERTE de energías renovables, hidrógeno renovable y almacenamiento. Recuperado: <https://planderecuperacion.gob.es/como-acceder-a-los-fondos/pertes/perte-de-energias-renovables-hidrogeno-renovable-y-almacenamiento>.

Parque inmobiliario. Recuperado de <https://www.cartv.es/aragonnoticias/aragon/como-adaptar-las-viviendas-aragonesas-a-las-nuevas-normativas-la-mitad-de-ellas-se-contruyeron-antes-de-1980-11409>.

<https://www.ifsw.org/what-is-social-work/global-definition-of-social-work/definicion-global-del-trabajo-social/>