

**MEMORIA DE  
ACTUACIONES DE LA  
UNIDAD TÉCNICA DE  
PROMOCIÓN DE VIVIENDA  
JOVEN**

**2015**



**Zaragoza**  
AYUNTAMIENTO

Unidad Técnica de Promoción de la Vivienda  
Servicio de Juventud

## INDICE

<b>1. Líneas de actuación de la unidad técnica de promoción de vivienda joven. 2015</b> .....	3
<b>2. Información y difusión de Vivienda Joven</b> .....	4
2.1. Guía de alquiler de vivienda para jóvenes.....	4
2.2. Guía de compra vivienda joven.....	4
2.3. Página web municipal.....	4
<b>3. Blog y Redes Sociales</b> .....	5
3.1. Blog.....	5
3.2. Redes sociales.....	7
<b>4. Convocatoria de subvenciones para alquiler de vivienda para jóvenes. 2015</b> .....	9
4.1. Convocatorias precedentes.....	9
4.2. Convocatoria de subvenciones. 2013. Características generales.....	9
4.3. Resultados globales. Convocatoria 2013.....	10
4.4. Actividad administrativa.....	15
4.5. Gestión presupuestaria y grado de ejecución.....	19
<b>5. Hipoteca Zaragoza Joven</b> .....	20
5.1. Antecedentes y proceso de implantación de la hipoteca Zaragoza joven.....	20
5.2. Características básicas de la hipoteca Zaragoza joven.....	21
5.3. Resultados globales.....	22
5.4. Tipología de las viviendas.....	24
5.5. Los jóvenes que compran vivienda:.....	26
5.6. Atención informativa prestada.....	29
<b>6. Bolsa de vivienda para jóvenes</b> .....	32
6.1. Criterios generales de funcionamiento.....	32
6.2. Dotación económica y modalidad de prestación del programa.....	32
6.3. Balance de actuaciones 2015.....	33
6.4. Los propietarios.....	41
6.5. Visitas y consultas legales.....	42
<b>7. Promoción Municipal de Viviendas de Alquiler para Jóvenes. Convenio INJUVE</b> .....	43
7.1. Antecedentes.....	43
7.3. Actividad realizada en relación con el Convenio.....	43
<b>Anexo I</b> Convocatoria de Subvenciones de Alquiler Joven 2015.....	44
<b>Anexo II</b> Convenio Hipoteca Zaragoza joven, entre el ayuntamiento de Zaragoza y la Caixa.....	54

# 1. LINEAS DE ACTUACION DE LA UNIDAD TÉCNICA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA JOVEN 2015

El Programa de Promoción de Vivienda Joven se creó en 1998 para dar respuesta a las necesidades y a la realidad de los jóvenes en materia de vivienda. Desde entonces, se ha mantenido el compromiso, creciendo y adaptando los proyectos a las demandas de los jóvenes en la ciudad de Zaragoza.

En relación con **Vivienda**, se trabaja en varias líneas de intervención de competencia municipal, que promueven impulsar y favorecer el acceso de los jóvenes a la vivienda, tanto en alquiler como en compra.

**Los objetivos y líneas de intervención marcadas como prioritarias en materia de Vivienda Joven son:**

- Facilitar a los jóvenes el acceso al alojamiento y a la vivienda.
- Incentivar la vivienda en alquiler.
- Apoyar los jóvenes que optan a compra de vivienda
- Explorar diferentes iniciativas y propuestas que se estén dando en el alojamiento y la vivienda para jóvenes y proponer nuevos proyectos.

Fruto de las orientaciones citadas han sido las cinco **líneas de actuación** que ha desarrollado el Servicio de Juventud en materia de fomento de vivienda joven durante el año 2015:

- 1. Información y asesoramiento de jóvenes. Blog y Redes Sociales**
- 2. Convocatoria de subvenciones para el alquiler de vivienda para jóvenes**
- 3. Mejora de la financiación para acceso de los jóvenes a la vivienda en propiedad, a través de la Hipoteca Zaragoza Joven**
- 4. Bolsa de Vivienda Joven**
- 5. Promoción de viviendas de alquiler para jóvenes. Convenio INJUVE**

Queremos destacar la atención especializada que desde el equipo técnico se da al tratamiento y difusión de la información, de manera que se cuida la información personalizada a los jóvenes que acuden presencialmente a la oficina y se ha invertido en la mejora de la difusión general.

Además de la **web** y de los **folletos especializados** en alquiler y compra de vivienda, se ha seguido dedicando especial atención a la información a través del **blog y de las redes sociales** (facebook y twitter), formatos de difusión acordes a la nueva interacción en la comunicación.

## 2. INFORMACIÓN Y DIFUSIÓN DE VIVIENDA JOVEN

Desde la U.T. de Promoción de Vivienda Joven se promueve la información y orientación a los jóvenes en asuntos relacionados con la vivienda que favorezca su emancipación, tanto en alquiler como en compra.

El equipo de Vivienda Joven realizó hace unos años unas guías de alquiler y de compra, que aunque no se han vuelto a editar en papel, se mantienen en la web municipal. Las versiones digitales se han actualizado, de forma que sigan siendo un instrumento ágil y práctico para los jóvenes interesados.

### 2.1 Guía de alquiler de viviendas para jóvenes

Esta Guía orienta sobre los aspectos previos a iniciar la búsqueda, trámites jurídicos con los que se puede encontrar y cómo actuar ante los problemas que pueden sobrevenir.

### 2.2 Guía de compra vivienda joven

Esta publicación, se centra en analizar las características y particularidades de la vivienda nueva o de segunda mano, ofreciendo pautas a seguir para encontrar vivienda acorde, sobretodo, a las posibilidades económicas de la gente joven.

Además, analiza con términos claros aspectos importantes en la tarea de informarse, comprar y comprometerse con las obligaciones financieras que esta decisión conlleva.

### 2.3 Página web municipal

Internet es una de las fuentes de información más utilizada por las y los jóvenes. Es por ello que desde la Unidad Técnica se presta especial atención a los diferentes espacios virtuales donde se ofrece información de los servicios y prestaciones de Vivienda Joven.

La web municipal es el escaparate municipal de todas las atenciones, instrumentos y ofertas que desde los diferentes organismos del Ayuntamiento de Zaragoza se ofrecen a la ciudadanía.

Desde la oficina de Vivienda Joven se supervisa activamente la web municipal, para destacar los servicios que se prestan y actualizar la información ofrecida.

El blog de vivienda joven y los espacios en las redes sociales (facebook y twitter), completan la información de la web municipal, con la agilidad e inmediatez que permiten estos medios. Ambas plataformas están vinculadas, de forma que los usuarios puedan navegar de uno a otro espacio y encontrar el formato que más les interese.

## 2.4. Blog y redes sociales

### a) Blog

El blog [www.viviendajovenzaragoza.blogspot.com](http://www.viviendajovenzaragoza.blogspot.com) es una de las líneas de trabajo de la U.T. de Vivienda Joven con más aceptación entre los usuarios.

El blog responde a dos necesidades:

- Abrir un espacio en internet, una vez constatado que la mayoría de nuestros usuarios utilizan habitualmente este medio.
- Encontrar un formato más directo y dinámico que el que ofrece la web del Ayuntamiento de Zaragoza

El blog está dividido en secciones, a las que se han incorporado nuevas secciones adaptadas a las demandas de los usuarios y suscriptores. Las secciones atendidas durante 2015 son:

- **Noticias:** Diariamente se hace un seguimiento de las noticias sobre vivienda que aparecen en los principales periódicos regionales y nacionales, así como de las novedades de las administraciones en materia de vivienda.
- **Tablón de anuncios:** Semanalmente se anuncian pisos de alquiler, consignando sus características principales y etiquetándolos, de modo que los usuarios puedan acotar su búsqueda. Los pisos provienen de las altas de la Bolsa de Vivienda Joven. A la vez, se dan de baja las entradas de pisos que ya han sido alquilados, manteniendo así el blog actualizado.
- **Ideas y consejos:** En este apartado se publican recomendaciones sobre distintos aspectos de la vivienda; compraventa, ahorro energético, decoración, gastos, impuestos, etc
- **El Abogado. Artículos:** El abogado de la Bolsa de Vivienda Joven, como asesor jurídico de la U.T. Vivienda Joven ha participado activamente elaborando artículos de nociones o aspectos relevantes en relación con la vivienda  
**El Abogado. Preguntas y Respuestas.** Hemos habilitado un apartado para atender consultas y dudas jurídicas de nuestros seguidores, que puede resolver nuestro abogado.
- **HZJ:** Información sobre la Hipoteca Zaragoza Joven y documentación para su tramitación. En esta sección se añaden estadísticas, memorias, etc...

En cuanto a las cifras, durante 2015 se han publicado **en el blog 195 entradas, sobre las que se han realizado 108.565 visitas**. En comparación con el año anterior, se observa un incremento de un 19,3% de visitas, lo que confirma la aceptación y seguimiento del blog entre los jóvenes interesados.

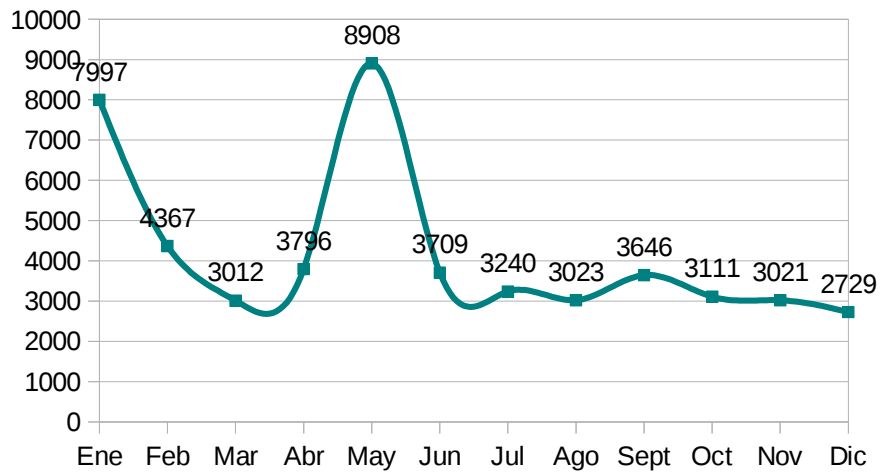
## U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2015

Estas cifras se distribuyen por secciones de la siguiente manera.

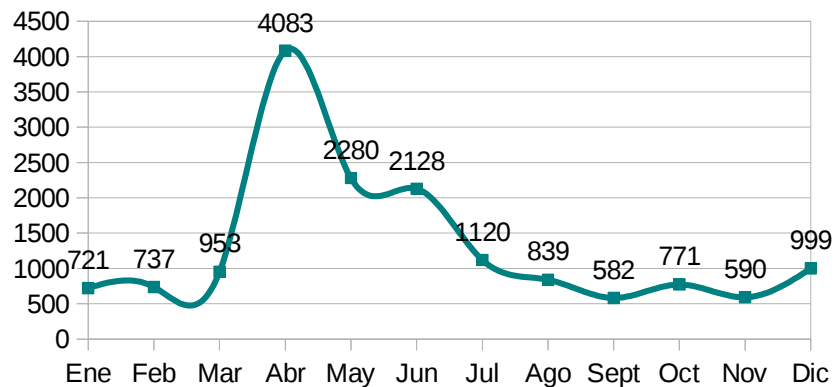
Sección	Entradas	Visitas
Noticias	117	50.609
Tablón de anuncios	64	30.516
Ideas y consejos	10	15.800
Legislación	0	402
IPC/Euribor	0	544
HZJ	1	980
BVJ	0	593
El Abogado Artículos	3	7.829
El Abogado Preguntas	0	461
Dossier	0	469
Canal Vivienda	0	362
<b>TOTAL</b>	<b>195</b>	<b>108.565</b>

Las tres secciones más importantes han tenido mensualmente la siguiente evolución:

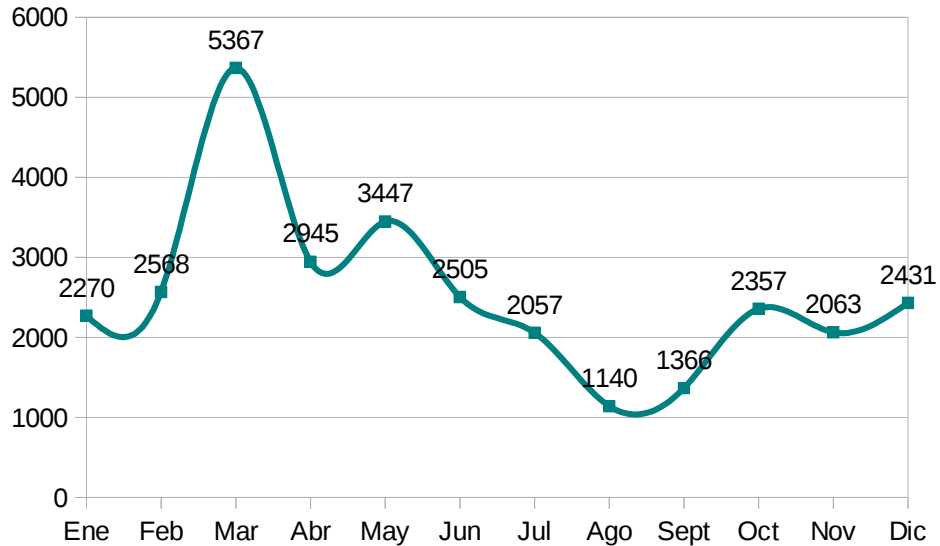
### Noticias



### Ideas y consejos



Tablón de anuncios



## b) Redes Sociales

Junto con la aparición del blog, la U.T. de Vivienda Joven, en su intención de adaptarse a las nuevas formas de comunicación, creó una página en Facebook y abrió una cuenta en Twitter.

Durante el año 2015, las publicaciones en estas redes sociales han estado vinculadas al blog, funcionando éstas como forma de acceso a la información contenida en el blog. De todas las noticias publicadas en el blog se selecciona diariamente la más importante, o la que puede tener más impacto, y se sube a Facebook y Twitter. La distribución de la información se ha ido adaptando, en este ámbito, a la demanda de los usuarios, en función de los datos recogidos tanto del blog como de las redes sociales.

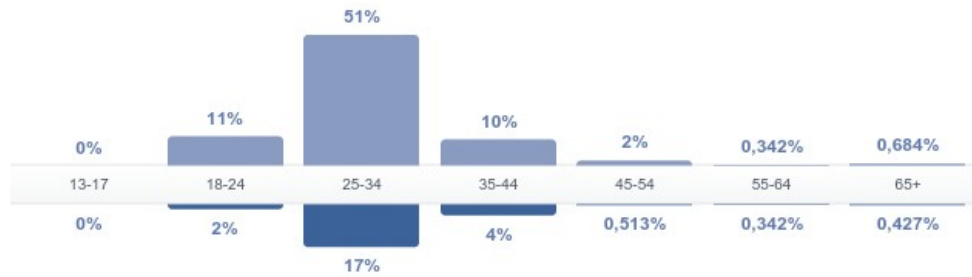
Al finalizar el año 2015, la página de **Facebook** había alcanzado los **1.140 seguidores**, y la cuenta de **Twitter** **139**.

Además de establecer estas nuevas vías de comunicación con nuestros usuarios, o con usuarios potenciales, las redes sociales nos han permitido estudiar y analizar el perfil de estos usuarios.

De los datos obtenidos en Facebook cabe destacar los referentes al género y la edad. Según muestra el siguiente gráfico, podemos observar como la mayoría de nuestros usuarios son mujeres (el 75% frente al 24%) que se encuentran en la franja de edad propia de un servicio municipal orientado a jóvenes (el 81% de los usuarios están entre los 18 y los 34 años).

## U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2015

Gráfico: Sexo y edad de seguidores de Vivienda Joven en Facebook



Del resto de datos estadísticos significativos obtenidos de esta fuente, destacamos que un 95% de las visitas se realizaron desde España, y el 92,6 desde Zaragoza y algunos municipios cercanos.



## 4. CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES PARA ALQUILER DE VIVIENDA PARA JÓVENES. 2015

Las subvenciones para alquiler de vivienda para jóvenes tienen como objeto principal incentivar la emancipación del joven del hogar familiar dentro del marco establecido en el III Plan Joven. Básicamente, consiste en **subvencionar una parte del alquiler de la vivienda** (entre el 30% y el 50%) a los jóvenes, siempre que éstos cumplan unos requisitos personales y la vivienda reúna unas determinadas condiciones de precio y habitabilidad.

Estas condiciones, así como el modo de acceso a las ayudas se regulan mediante una convocatoria anual de subvenciones, aprobada por el Ayuntamiento de Zaragoza, que se ha ido adaptando progresivamente, desde su puesta en marcha en el año 1998.

### 4.1. CONVOCATORIAS PRECEDENTES

Las diversas convocatorias para subvenciones de alquiler de vivienda para jóvenes se han ido sucediendo **desde 1998**, ampliando sucesivamente su ámbito de aplicación. Así, inicialmente este ámbito se limitó al Casco Histórico, hasta abarcar desde el año 2000 a toda la ciudad.

Las bases de **la convocatoria del año 2015 fueron aprobadas por el Gobierno de Zaragoza, en sesión ordinaria celebrada el 28 de abril de 2015, y publicadas en el B.O.P. 105, de 12 de mayo del mismo año.**

### 4.2. CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES 2013. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

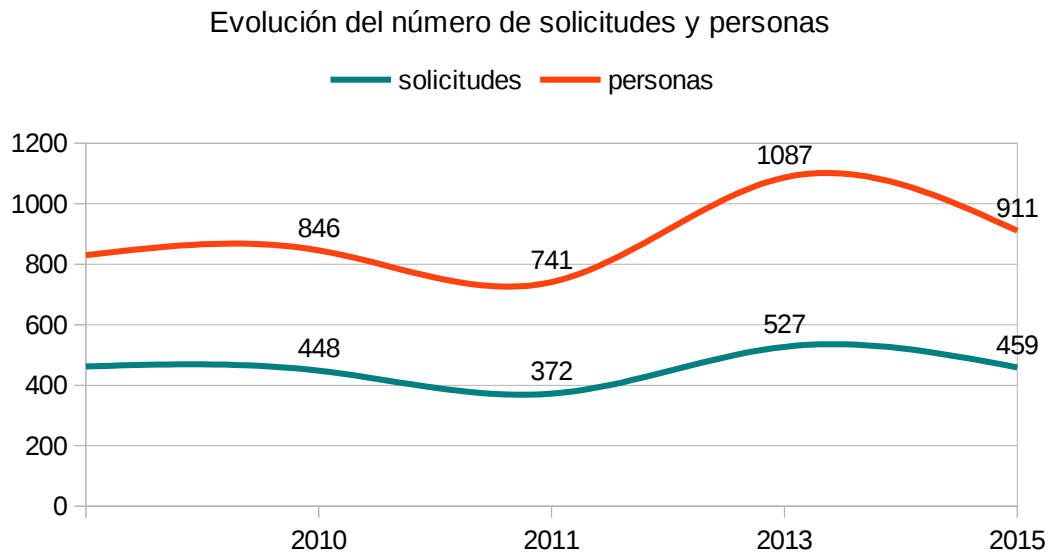
El programa contó con una dotación económica de 175.000 euros correspondientes a la partida presupuestaria **“15-JUV-153 48928 “Ayudas a alquiler y bolsa de vivienda para jóvenes”**.

### 4.3. RESULTADOS GLOBALES. CONVOCATORIA 2015

#### a) Número de solicitudes y personas afectadas

El número de **solicitudes** en el año 2015 ha sido **459**, un 13% menos que las 527 de la convocatoria anterior. El **número de personas afectadas por dichas solicitudes** han sido **911**.

Gráfico 1. Evolución del número de solicitudes y personas afectadas (2010-2015)



Respecto al número de integrantes de la Unidad de Convivencia, la **media de integrantes de la Unidad Familiar se sitúa en 1,99 personas por hogar**. Los menores dependientes se mantienen en los porcentajes de años anteriores.

Tabla 1. Comparación de solicitudes, personas afectadas y menores. Convocatorias 2010/2015

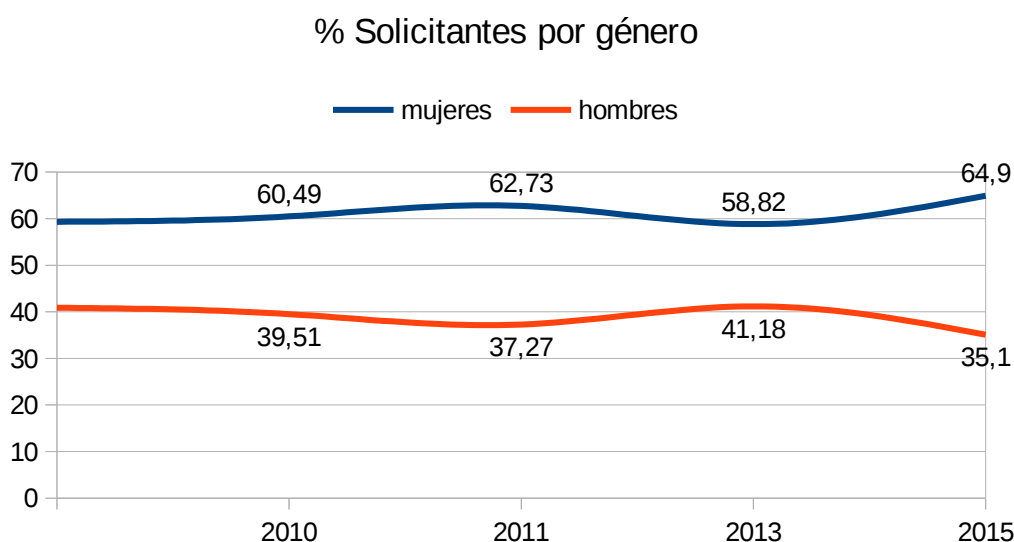
Convocatoria	Total Solicitudes	Total Miembros UF	Media integrantes Unidad Famil.	Menores dependientes (-18 años)
2010	448	846	1,888 pers.	223
2011	372	741	1,990 pers	203
2013	527	1087	2,062 pers.	232
2015	459	911	1,984 pers	244

**b) Características de los solicitantes: género, edad, origen.**

**1. Género**

En la distribución por género de las 459 solicitudes, el **64,9%** correspondieron a **mujeres** (298 solicitantes), mientras que los hombres fueron el **35,1%** (161 solicitantes). En el gráfico puede observarse como en los últimos años se repiten las proporciones cercanas al 60% para mujeres y al 40% para hombres.

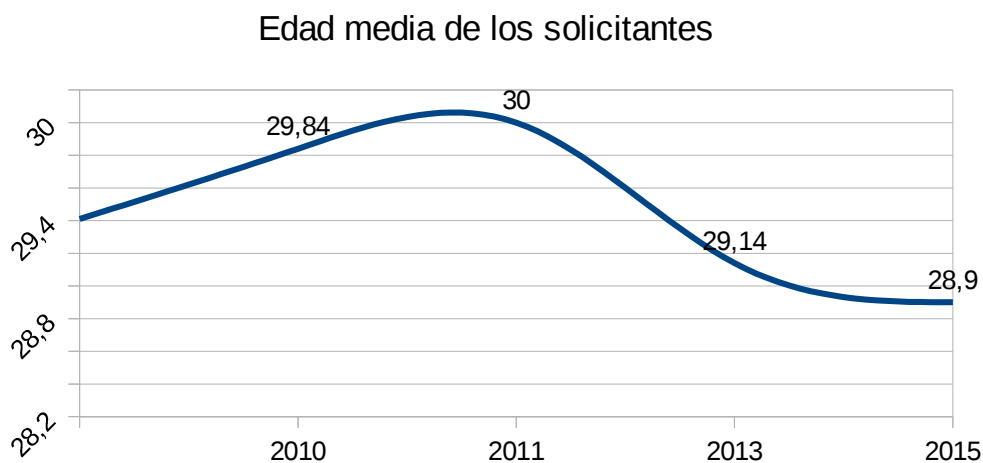
Gráfico 2. Distribución de solicitantes y de todas las personas reflejadas en las solicitudes por género



**a) Edad**

Respecto a la **edad media de los titulares** de las solicitudes, se fija en **28,9 años**. La variación respecto a años anteriores se observa en el gráfico 3.

Gráfico 3. Edad media por año (2010-2015)



Este descenso de edad se refleja en el porcentaje de solicitantes **mayores de 28 años**, el **63%** respecto al **81%** de la convocatoria anterior. Un dato a tener en cuenta es que en esta convocatoria, al contrario que en la anterior, no se han concedido subvenciones a mayores de 34. La convocatoria contempla la posibilidad de estas concesiones si el presupuesto no se agotase con jóvenes menores de 35 años.

Tabla 2. Número y porcentaje de jóvenes solicitantes\* por franjas de edad.

Edades	Número	Porcentaje
<b>18-19</b>	3	0,6%
<b>20-23</b>	23	5,0%
<b>24-27</b>	121	26,4%
<b>28-31</b>	205	44,7%
<b>32-34</b>	92	20,0%
<b>Más de 34</b>	15	3,3%
<b>TOTAL</b>	<b>459</b>	<b>100,0%</b>

\*la tabla refleja únicamente la edad del titular de la solicitud

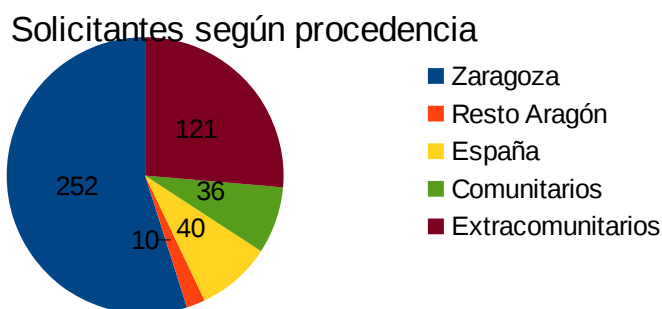
#### a) Procedencia

En cuanto al origen de los solicitantes, conviene señalar que las bases de la convocatoria exigen un arraigo previo en el municipio, siendo necesario estar empadronado en Zaragoza al menos los cinco años anteriores al momento de la presentación de la solicitud, o diez años interrumpidos.

Teniendo esto en cuenta, predominan entre los solicitantes los **procedentes de Zaragoza**, un **54,9%** de solicitantes (252), porcentaje inferior al de 2013 (60,34%).

Entre el resto de solicitantes, como se puede observar en el gráfico 4, el **26,4%** (121) **son extracomunitarios**, un 8,7% (40) del resto de España, un 7,8% (36) proceden de la UE, con un claro predominio de la comunidad rumana (28), y por último, apenas el 2,2% (10) vienen del resto de Aragón<sup>1</sup>.

Gráfico 4. Distribución de los solicitantes según origen de procedencia.



<sup>1</sup> Para la obtención de estos porcentajes se ha utilizado el lugar de nacimiento, sin tener en cuenta que posteriormente pueda haber habido un cambio de nacionalidad.

La siguiente tabla muestra la evolución de las tres últimas convocatorias en función de la procedencia de los solicitantes.

Tabla 3. Número jóvenes aprobados y denegados según origen de procedencia en 2011 y 2015

<b>2011</b>	<b>Total (372)</b>	<b>Aprobados (163)</b>	<b>Denegados (209)</b>
Zaragoza	210 (56,45%)	92 (56,45%)	118 (56,46%)
España	24 (6,45%)	9 (5,53%)	15 (7,17%)
Aragón	5 (1,35%)	3 (1,85%)	2 (0,96%)
Extracomunitarios	100 (26,88%)	45 (27,61%)	55 (26,32%)
Comunitarios	33 (8,87%)	14 (8,56%)	19 (9,09%)

<b>2013</b>	<b>Total (527)</b>	<b>Aprobados (197)</b>	<b>Denegados (330)</b>
Zaragoza	318 (60,34%)	133 (67,51%)	185 (56,06%)
España	45 (8,54%)	16 (8,12%)	29 (8,79%)
Aragón	9 (1,70%)	4 (2,03%)	5 (1,51%)
Extracomunitarios	108 (20,49%)	32 (16,25%)	76 (23,03%)
Comunitarios	47 (8,91%)	12 (6,09%)	35 (10,61%)

<b>2015</b>	<b>Total (459)</b>	<b>Aprobados (107)</b>	<b>Denegados (352)</b>
Zaragoza	252 (54,9%)	60 (56,1%)	192 (54,5%)
España	40 (8,7%)	9 (8,4%)	31 (8,8%)
Aragón	10 (2,2%)	4 (3,7%)	6 (1,7%)
Extracomunitarios	121 (26,4%)	26 (24,3%)	95 (27%)
Comunitarios	36 (7,8%)	8 (7,8%)	28 (8%)

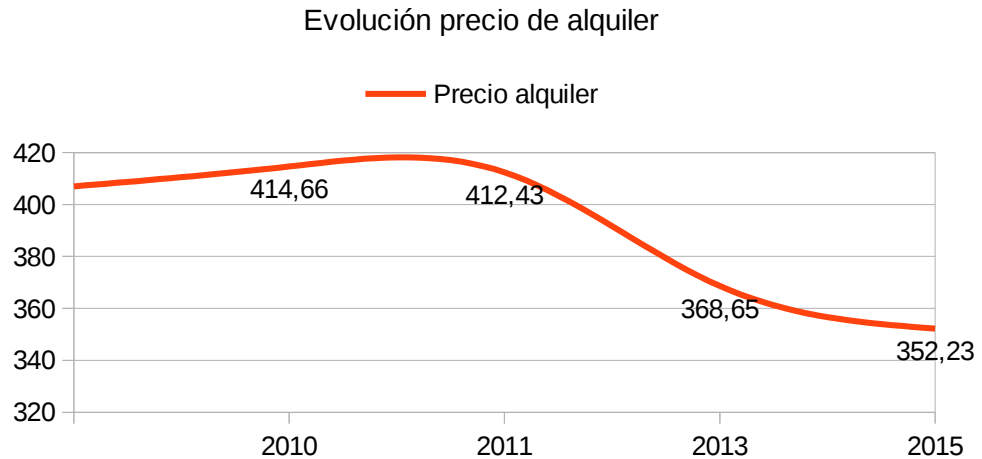
### c) Características de las viviendas: precio y ubicación.

#### a) Precio

Respecto a las características de las viviendas sobre las que se ha concedido subvención, los datos extraídos de los contratos de arrendamiento presentados nos ofrecen un **precio del alquiler medio mensual de 352,23 €**, resultado ligeramente inferior a los 368,65 del año anterior.

Este precio no se puede tomar como referencia del mercado de alquiler de la ciudad, entre otras cosas porque la convocatoria de estas subvenciones quedan excluidos los alquileres superiores a 500€/mes, aunque sí puede mostrar la tendencia a la baja en los precios del mercado inmobiliario de alquiler

Gráfico 5. Precio medio de alquiler en relación con el precio máximo de la convocatoria



• **Ubicación**

En cuanto a la **ubicación de las viviendas** a las que se ha concedido subvención, el distrito municipal en el que se encuentran un mayor número continúa siendo **el Casco Histórico**, que sube su porcentaje respecto a convocatorias anteriores, seguido por Margen Izquierda, que es el sector que experimenta un auge mayor.

En el siguiente cuadro se puede apreciar la distribución de viviendas por distritos municipales, y su evolución en los últimos cuatro años.

Tabla 4. Ubicación de las viviendas a las que se ha concedido subvención. 2010-2015

Distrito Municipal	Nº de viviendas (solicitudes 2015)	% 2015	% 2013	% 2011	% 2010
<b>Distrito 1 Casco Histórico</b>	26	24,3	19,29	22.1	21.82
<b>Distrito 2 Centro</b>	7	6,5	6,6	8.01	5.22
<b>Distrito 3 Delicias</b>	10	9,3	12,18	17.4	13.65
<b>Distrito 4 Ensanche/Universidad</b>	9	8,5	15,23	9.11	11.13
<b>Distrito 5 San José</b>	13	12,1	16,24	9.4	11.13
<b>Distrito 6 Las Fuentes</b>	5	4,7	5,58	6.63	6.14
<b>Distrito 7 La Almozara</b>	3	2,8	1,52	3.04	3.42
<b>Distrito 8 Oliver-Valdefierro</b>	4	3,7	2,54	5.25	5.68
<b>Distrito 9 Torrero</b>	7	6,6	6,6	3.87	5.90
<b>Distrito 10 Margen izquierda</b>	22	20,6	12,19	12.43	13.18
<b>Distritos 11 y 12 Barrios rurales</b>	1	0,9	2,03	2.76	2.73
<b>TOTAL</b>	<b>197</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## 4.4. ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA

### a) Actividad global realizada

La actividad administrativa generada por el Programa de subvenciones al alquiler de vivienda joven durante el año 2015 resulta de la gestión de los diversos expedientes de solicitud de subvención.

En la tabla siguiente se refleja la actividad administrativa del año 2015.

Tabla 5. Resumen de resoluciones adoptadas entre el 1/1/2015 y el 31/12/2015

Tipo de resolución	Número de expedientes
Concesión	104
Modificación	0
Revocación	0
Renuncia	3
Denegación	171
Denegación por falta de presupuesto	133
Sin atender (mayores de 34)	21
Archivo	27
En Trámite	0
<b>TOTAL</b>	<b>459</b>

La parte más significativa de la gestión administrativa la componen las diversas resoluciones que culminan los correspondientes expedientes, aunque es preciso resaltar las gestiones para hacer efectivo el pago de la subvención a todos los beneficiarios y el seguimiento de las situaciones particulares de los expedientes.

Respecto a los 459 expedientes presentados la tabla 5 detalla las resoluciones adoptadas.

### b) Actividad relacionada con la convocatoria 2015

#### b.1) Resultado final de los expedientes

Al finalizar el año, de los **459 expedientes tramitados, 107 culminaron con resultado positivo** y **352 fueron denegados**. Destacar entre los denegados los **133 denegados por haberse agotado la partida presupuestaria** en el momento de su resolución. El resto de denegados, **171** fueron por incumplir alguno de los requisitos y **52 archivados** por no haber aportado la documentación requerida y necesaria para resolver.

El resultado, comparado con el de años anteriores, se resume en el siguiente cuadro:

Tabla 6. Solicitudes concedidas y denegadas. 2010– 2015

Resolución	2015	%	2013	%	2011	%	2010	%
<b>Concesión</b>	107	23,3%	197	37,4%	163	43,8%	223	50,2%
<b>Denegación/ archivo</b>	352	76,7%	330	62,6%	209	56,2%	225	49,8%
<b>TOTAL</b>	<b>459</b>	<b>100</b>	<b>527</b>	<b>100</b>	<b>372</b>	<b>100</b>	<b>448</b>	<b>100</b>

Respecto a convocatorias anteriores destaca el porcentaje de expedientes denegados como consecuencia, principalmente, de la falta de presupuesto y de los límites de rendimientos netos acumulados de los solicitantes.

### b.2) Causas de denegación

De los **352 expedientes no aprobados, 133 (39,20%) se dejaron sin atender por falta de presupuesto**. El resto, **219 expedientes, resultaron denegados** por el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos en las bases de la convocatoria o por falta de dotación presupuestaria. El resto de expedientes que no tuvieron resolución favorable fueron archivados. En la siguiente tabla se desglosan los expedientes denegados por las distintas causas, apoyada por un gráfico en el que se aprecia la incidencia porcentual de cada una de ellas.

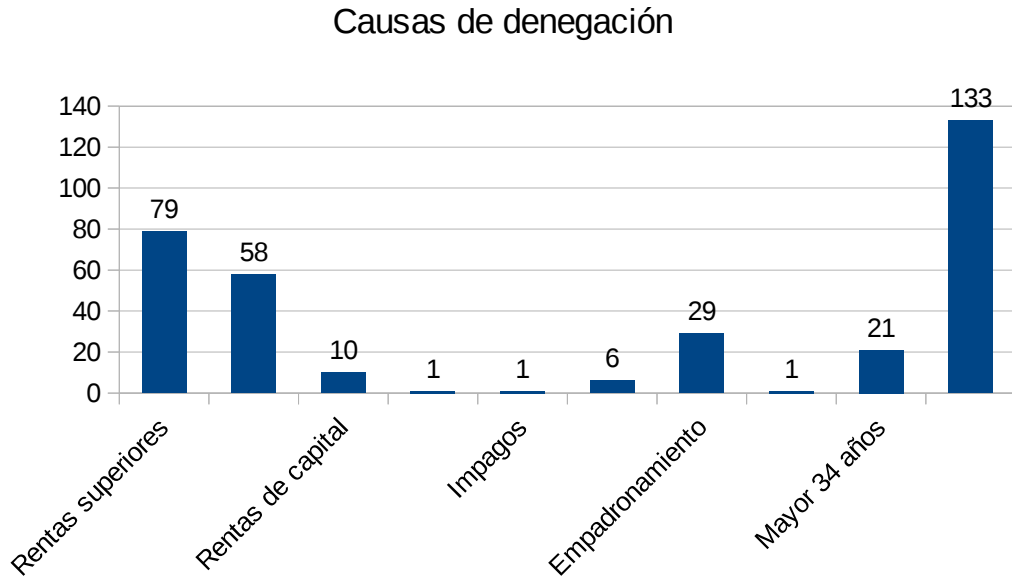
Tabla 8. Causas de denegación

Causa de denegación	Casos	%
- superar los ingresos máximos (base 5 <sup>a</sup> d)	79	23,30%
- no alcanzar los ingresos mínimos (base 5 <sup>a</sup> d)	58	17,10%
- rentas de capital superiores a 300€	10	2,90%
- alquiler superior a 500€ (base 6.2)	1	0,30%
- no esta al corriente de pagos (base 5 <sup>a</sup> e)	1	0,30%
- ya ha disfrutado de dos convocatorias o está cobrando otra subvención (base 5 <sup>a</sup> g)	6	1,80%
- no cumple el requisito de empadronamiento (base 5 <sup>a</sup> c)	29	8,60%
- revocado en convocatorias anteriores	0	0,00%
- solicitud presentada fuera de plazo (base 8 <sup>a</sup> a)	0	0,00%
- es VPO (base 6.1)	1	0,30%
- mayor de 34 años (base 5 <sup>a</sup> a)	21	6,20%
- no se atiende por falta de presupuesto	133	39,20%
<b>Total denegados</b>	<b>339*</b>	<b>100</b>

(\*) Los expedientes denegados son 325. Las causas de denegación son 339 porque algunos expedientes fueron denegados por más de una causa.



Gráfico 6. Causas de denegación



Como puede apreciarse, al margen de las motivaciones presupuestarias, la causa más habitual de denegación es el **incumplimiento de los requisitos económicos (base 5º d)**. Excluidas las desestimaciones por falta de presupuesto, ha habido 206 causas de denegación, de las que 147 (71,3%) corresponden a la base 5ªd). Respecto a convocatorias anteriores cabe destacar el crecimiento de las denegaciones causadas por incumplir requisitos de empadronamiento.

### Resoluciones positivas: beneficiarios, importe y porcentaje subvencionado.

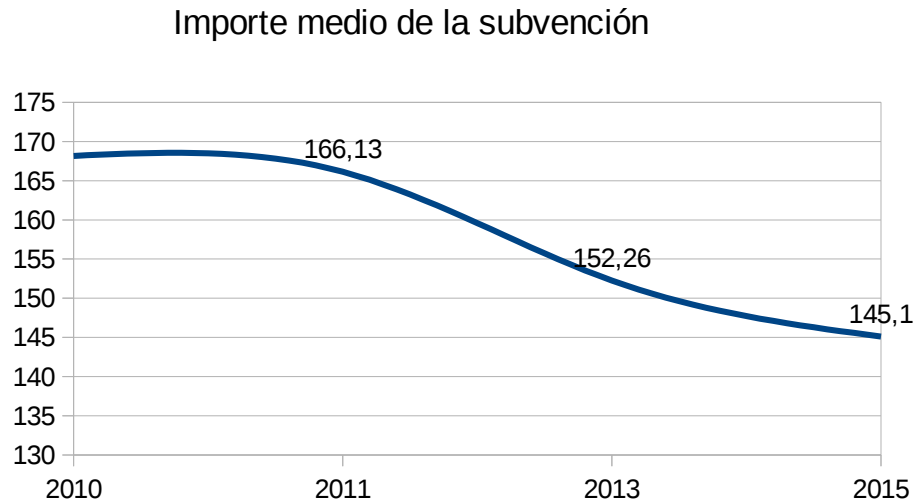
En el año 2015, los beneficiarios\* totales de la convocatoria han sido **198**, correspondientes a los **107** expedientes sobre los que recayó resolución positiva.

La distribución de beneficiarios por género son **121 mujeres (61,1%)** y **77 hombres (38,9%)**.

La **media del importe subvencionado fue de 145,10 €**. Este importe es levemente más bajo que los de los años anteriores (152,26€ en 2013, 166,13€ en 2011, 168,17 € en 2010 y 166,82€ en 2009), en correlación con el descenso en los precios de los alquileres (ver gráfico 5).

\*

Gráfico 7. Importe de la subvención



El **porcentaje medio subvencionado constituye un 40,28%** del coste de alquiler de las viviendas sobre las que se ha solicitado la subvención, manteniéndose el porcentaje de convocatorias anteriores (41,30% en 2013, 40,28% en 2011 o 39,23% de 2010).

Así, el **precio medio del alquiler ha bajado 16,42 €**, y la cuantía de la **subvención 7,16 €**, respecto a la convocatoria anterior.

El porcentaje otorgado en las solicitudes concedidas se refleja en la siguiente tabla.

Tabla 9. Frecuencia de porcentajes subvencionados entre 2010 y 2015

Porcentaje concedido	2015	2013	2011	2010
50%	34	64	48	66
40%	42	81	54	74
30%	31	52	61	83

## 4.5. GESTIÓN PRESUPUESTARIA Y GRADO DE EJECUCIÓN.

### a) Dotación presupuestaria.

La dotación presupuestaria del año 2015 queda reflejada en la partida **15-JUV-153 48928** que ha estado dotada con **175.000 euros**, que han sido habilitados en su integridad para atender las previsiones de gasto del ejercicio.

### b) Ejecución presupuestaria.

La ausencia de convocatoria de Subvenciones de Alquiler Joven el año 2014 ha permitido que el presupuesto municipal asignado en 2015 se dedique en su totalidad a las subvenciones de este año, a diferencia de años anteriores en los que la ejecución presupuestaria de las subvenciones estaba vinculada a dos convocatorias, la del año en curso y la del año precedente.

Otra diferencia importante respecto a convocatorias anteriores es que este año, las bases marcaban el plazo de concesión, de enero a diciembre 2015, de forma que sólo se han permitido los recibos comprendidos entre dichas mensualidades, y afecta únicamente al presupuesto de ese año.

Teniendo en cuenta estas observaciones, la ejecución presupuestaria del 2015 ha supuesto un gasto real de **167.195,70 €**. El **grado de ejecución** respecto a la dotación presupuestaria, es del **95,54%**.

Tabla 10. Ejercicio 2015 Presupuesto ejecutado.

	Gastos generados (reales)	% sobre dotación presupuestaria
<b>Convocatoria 2015</b>	<b>167.195,70 €</b>	<b>95,54%</b>

## 5.HIPOTECA ZARAGOZA JOVEN

### 5.1. Antecedentes y proceso de implantación de la Hipoteca Zaragoza Joven

#### Intervención municipal en el mercado o de vivienda en propiedad para jóvenes.

La intervención municipal, en materia de políticas de juventud, se orientó inicialmente en 1997 hacia el fomento de la vivienda de alquiler para los jóvenes.

El encarecimiento del sector inmobiliario y las dificultades de los jóvenes para la compra de vivienda en la ciudad de Zaragoza, inclinó al Ayuntamiento de Zaragoza a abordar esta problemática desde la perspectiva de la financiación.

La Hipoteca Zaragoza Joven, se concibe como un servicio, dentro de las características peculiares del mercado financiero, con el objetivo de ofrecer a los jóvenes el mejor producto hipotecario del mercado, junto con las garantías de un asesoramiento e información objetivos sobre un aspecto crucial a la hora de tomar la decisión de adquirir una vivienda.

En el 2003, el Ayuntamiento de Zaragoza implantó, en convenio con Cajalón, la Hipoteca Zaragoza Joven. En el 2005 el convenio se constituyó con Ibercaja, entidad con la que se volvió a firmar en 2009, aunque se interrumpió el 30 de junio de 2010. El 9 de noviembre de 2010 se restableció la Hipoteca Zaragoza Joven a través de un convenio con Caja Inmaculada que finalizó el 9 de noviembre de 2011.

**El 20 de junio de 2012 se puso de nuevo en marcha este proyecto a través del convenio firmado con “la Caixa”, que se renovó en 2013 por otro año, y posteriormente en 2014 hasta el 20 de junio de 2015**

**El 3 de octubre de 2013, se incorporaron las viviendas calificadas de Protección Oficial al convenio**, a raíz de la propuesta de la Comisión de Seguimiento del convenio, con objeto de paliar prejuicios provocados por la supresión de ayudas de subsidiación de préstamos llevada a cabo por el Real Decreto Ley 20/2012 de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

El convenio con “la Caixa” finalizó el 20 de junio de 2015 y no se ha vuelto a suscribir convenio con ninguna entidad bancaria.

A partir de esa fecha, el servicio que se presta a los jóvenes en cuanto a la compra de su primera vivienda es el de **información y orientación**, que suele consistir en hacer una simulación de préstamo, enseñar a que se hagan sus propias simulaciones y a comparar distintas ofertas bancarias, calcular los gastos de la operación, etc.

## 5.2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA HIPOTECA ZARAGOZA JOVEN.

Durante el ejercicio 2015, la Hipoteca Zaragoza Joven ha sido gestionada en virtud del Convenio con “la Caixa”, firmado por María Dolores Ranera Gómez, Consejera del área de Participación Ciudadana y Régimen Interior del Ayuntamiento de Zaragoza. (Anexo II) y la conformidad aprobada el 3 de octubre de 2013 por la que se admite la tramitación de viviendas calificadas de protección oficial- (Anexo III)

1. CONDICIONES DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO	
El diferencial a aplicar se determinará en función de <b>la vinculación del cliente y de su perfil de riesgo</b> , siguiendo los criterios habituales de “la Caixa”	
TIPO DE INTERÉS MÍNIMO DEL PRÉSTAMO (REFERENCIA + DIFERENCIAL)	EURIBOR + 1,90%
REVISIÓN	Anual o Semestral
Comisiones de apertura, amortización anticipada o cancelación, amortización parcial y por novación o cambio :	0%
FINANCIACIÓN BÁSICA Y GARANTÍAS	80% del precio de compra o valor de tasación (el menor de ambos)- Garantía Hipotecaria
PLAZO	Hasta 30 años
2. REQUISITOS DEL SOLICITANTE	
INGRESOS MÍNIMOS MENSUALES EN FUNCIÓN DEL PRÉSTAMO	Las cuotas de hipoteca y las cuotas de otros préstamos no podrán superar -40% ingresos netos.
PRODUCTOS BANCARIOS VINCULADOS	<p><b>Obligatorio:</b> (0,55%)                      -0,40% Pacto nómina:                      Nómina domiciliada superior a 750 euros/mes + domiciliación del pago de 3 recibos + tarjeta de crédito, débito o de prepago con 3 adeudos de compras realizadas en los últimos 3 meses                      -0,15% Seguro de Vida y Seguro de Hogar</p> <p><b>Opcional:</b> (0,15%)                      - Plan de Pensiones con una aportación mínima de 1.000 €/año                      -</p>
EDAD DE LOS SOLICITANTES	De 18 a 35 años inclusive.

## 5.3. RESULTADOS GLOBALES

### a). Operaciones tramitadas

Durante 2015, se han tramitado **25 expedientes de Hipoteca Joven**. Hay que tener en cuenta que el convenio sólo estuvo vigente de 1 de enero a 20 de junio, pero aún con todo hay que observar que el número de hipotecas tramitadas fue muy escaso.

Ya los años anteriores se observó cierto descenso, debido principalmente a la coyuntura general de crisis socio-económica del momento actual y a otros factores como:

1. La supresión de la deducción de IRPF por adquisición de vivienda el 1 de enero de 2013
2. La elevada tasa de desempleo de los jóvenes, que en Aragón alcanzó un 43,50% en el segundo trimestre de 2015, según la Encuesta de Población Activa.
3. La precariedad laboral de los jóvenes.
4. El empeoramiento de las condiciones de las hipotecas en general.
5. El endurecimiento de la entidades financieras en la evaluación de riesgos.

Pero además, se ha dado el caso de que, durante 2015, las entidades financieras han mejorado sus ofertas en préstamos hipotecarios, quedando la Hipoteca Zaragoza Joven con peores condiciones que otras hipotecas del mercado.

En el siguiente cuadro se ofrece una comparativa de las operaciones tramitadas durante los últimos 4 años en que ha estado en vigor el convenio con "la Caixa".

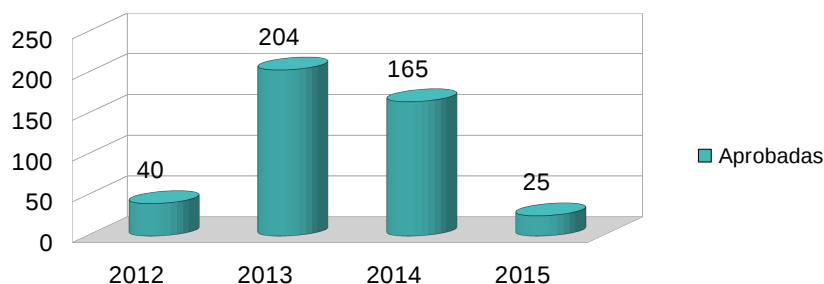
Tabla 1. Operaciones de Hipoteca Zaragoza Joven. Convenio "la Caixa"

	Nº de operaciones	Préstamo concedido
<b>2015<sup>(1)</sup></b>	<b>25</b>	1.805.212,00 €
<b>2014</b>	<b>165</b>	12.829.735,31 €
<b>2013</b>	<b>204</b>	18.927.009,90 €
<b>2012<sup>(2)</sup></b>	<b>40</b>	3.744.200,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>434</b>	37.306.157,21 €

(1) El convenio estuvo vigente desde 1 de enero hasta 20 de junio de 2015

(2) El convenio estuvo vigente desde 20 de junio hasta 31 de diciembre de 2012

Gráfico 1. Comparativa anual. Solicitudes según resoluciones de las operaciones



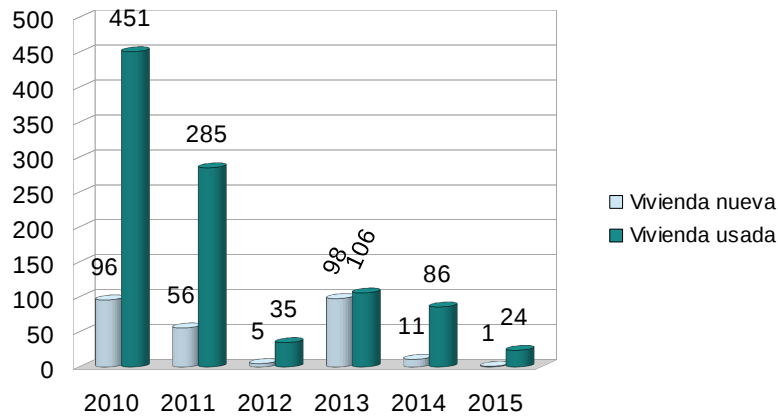
**b) Resoluciones adoptadas**

En las 25 operaciones aprobadas se observa predominio de las vivienda usada, un 96%, con 24 operaciones.

Tabla 2 . Autorizaciones por tipo de vivienda

OPERACIONES AUTORIZADAS	2015	%	2014	%	2013	%	2012	%	2011	%
Vivienda nueva	1	4%	14	8%	98	48%	5	88%	56	16%
Vivienda usada	24	96%	151	92%	106	52%	35	12%	285	84%
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>	<b>165</b>	<b>100%</b>	<b>204</b>	<b>100%</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>	<b>341</b>	<b>100%</b>

Gráfico 2. Comparativa anual. Autorizaciones por tipo de vivienda



La financiación máxima que se puede obtener a través de este convenio de Hipoteca Joven es del 80% sobre el importe de la operación de compra, esto quiere decir que, añadiendo el coste de tramitación de escrituras que suele ser alrededor de un 10%-15% sobre el precio de compra, los solicitantes han de disponer de ahorros equivalentes como mínimo al 30%-35% del precio.

Las **25 operaciones autorizadas** han afectado a un volumen de negocio de compra de vivienda de **2.505.719,69 euros**, para los que se han concedido préstamos por un importe de **1.805.212,00 euros** , lo que supone que la **financiación media** obtenida ha sido del **72,04%**.

Tabla 3. Estudio del riesgo del préstamo. 2015

Relación con el precio de la vivienda	Operaciones autorizadas	% sobre operaciones
Inferior al 50%	4	16%
Entre el 51 y 60%	0	0%
Entre el 61 y 70%	1	4%
Entre el 71 y 80%%	20	80%
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>100,00%</b>

## 5.4. TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS

Para conocer el tipo de vivienda a la que acceden en estos momentos los jóvenes zaragozanos, hemos recopilado, a través de sus solicitudes, datos completos respecto al precio, superficie de la vivienda, datos de los compradores, etc.

Del estudio de dichos datos sacamos las siguientes conclusiones:

### Superficie y precio

De los datos de las viviendas relativas a las operaciones tramitadas durante el 2015, se desprende que el tipo medio de vivienda que adquieren los jóvenes es el de una vivienda de, en torno a los **74 m<sup>2</sup>**.

Las oscilaciones anuales de precios y su incidencia según se trate de vivienda nueva y usada, pueden observarse en los siguientes cuadros.

Tabla 4. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2015

Tipo de vivienda	Precio compra	m <sup>2</sup>	Precio/m <sup>2</sup>
Vivienda nueva	195.365,00 €	97,49	2.003,95 €/m2
Vivienda usada	96.264,78 €	72,55	1.343,70 €/m2

Tabla 5. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2014

Tipo de vivienda	Precio compra	m <sup>2</sup>	Precio/m <sup>2</sup>
Vivienda nueva	153.581,61 €	85,84	1.823,93 €/m2
Vivienda usada	106.243,87 €	76,83	1.368,13 €/m2

Tabla 6. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2013

Tipo de vivienda	Precio compra	m <sup>2</sup>	Precio/m <sup>2</sup>
Vivienda nueva	153.031,19 €	85,27	1.794,67 €/m2
Vivienda usada	109.446,84 €	75,46	1.450,40 €/m2

Tabla 7. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2012

Tipo de vivienda	Precio compra	m <sup>2</sup>	Precio/m <sup>2</sup>
Vivienda nueva	205.940,91 €	82,75	2.534,26
Vivienda usada	120.234,98 €	77,58	1.538,11

Desde 2009 se ha observado un descenso paulatino en los precios de las viviendas, que a lo largo de 2015 se ha mantenido.



Hemos recogido, además, estos mismos datos diferenciando las distintas zonas de la ciudad, ya que el precio de la vivienda varía considerablemente en función de este factor, como se muestra en la siguiente tabla.

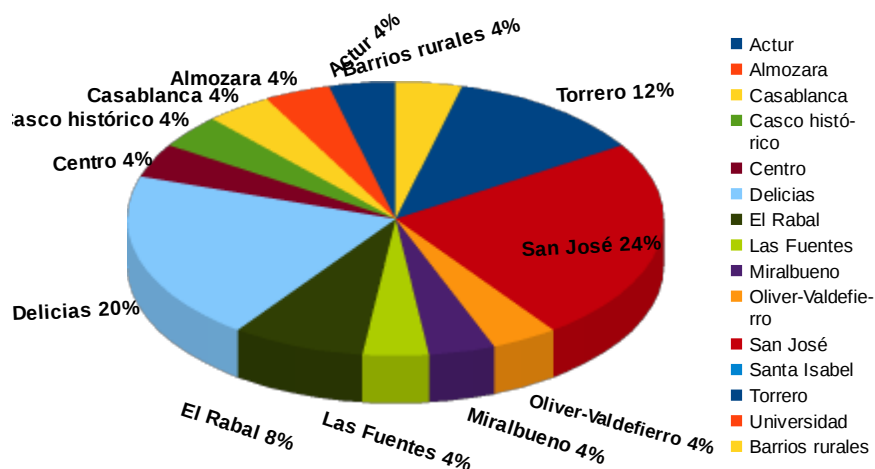
Tabla 8. Precio de compra, superficie y precio de la vivienda por distritos municipales y barrios rurales

Distritos	Precio compra	m <sup>2</sup>	Precio/m <sup>2</sup>
<b>Actur-Rey Fernando</b>	95.000 €	66,70	1.424,29 €/m <sup>2</sup>
<b>Casablanca</b>	130.000 €	80,00	1.625,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Casco histórico</b>	125.000 €	89,60	1.395,09 €/m <sup>2</sup>
<b>Centro</b>	95.000 €	43,00	2.209,30 €/m <sup>2</sup>
<b>Delicias</b>	75700 €	79,90	941,60 €/m <sup>2</sup>
<b>El Rabal</b>	85.000 €	61,67	1.403,49 €/m <sup>2</sup>
<b>La Almozara</b>	93.750 €	52,00	1.802,88 €/m <sup>2</sup>
<b>Las Fuentes</b>	125.500 €	58,75	2.136,17 €/m <sup>2</sup>
<b>Miralbueno</b>	200.000 €	82,06	2.437,24 €/m <sup>2</sup>
<b>Oliver-Valdefierro</b>	139.839,69 €	78,01	1.790,52 €/m <sup>2</sup>
<b>San José</b>	86.000 €	69,06	1.165,24 €/m <sup>2</sup>
<b>Santa Isabel</b>	- €	-	- €/m <sup>2</sup>
<b>Torrero</b>	101.788,33 €	70,13	996,60 €/m <sup>2</sup>
<b>Universidad</b>	- €	-	- €/m <sup>2</sup>

Barrios rurales	Precio compra	m <sup>2</sup>	Precio/m <sup>2</sup>
<b>San Juan</b>	131.765 €	140,89	935,23 €/m <sup>2</sup>

Si observamos el gráfico que mostramos a continuación podemos conocer las preferencias de los jóvenes respecto de las zonas de la ciudad donde desean ubicar su vivienda habitual.

Gráfico 3. Distritos en los que compran vivienda los jóvenes



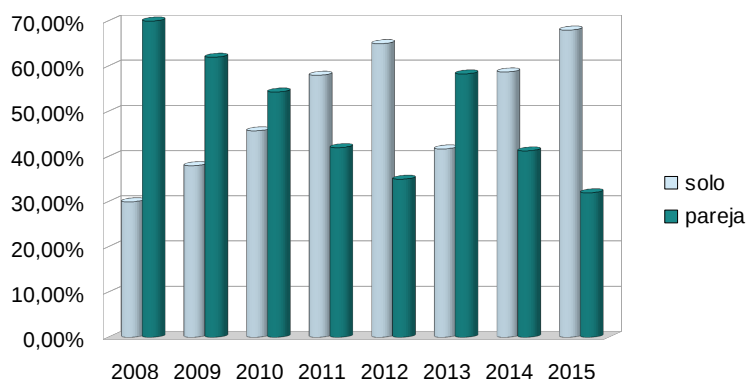
## 5.5. LOS JÓVENES QUE COMPRAN VIVIENDA

### Elección de vivienda y disponibilidad económica.

En 2015 el **68 %** de las viviendas para las que se solicitó financiación, fueron **adquiridas por personas solas**. El resto (**32%** de las viviendas) fueron adquiridas en pareja.

En años anteriores el porcentaje de adquisiciones en pareja era mucho más elevado, pero la tendencia en los últimos años es hacerlo en solitario, probablemente debido a que la disminución del precio de las viviendas posibilita a más personas poder asumir el pago de las cuotas con una única fuente de ingresos.

Gráfico 4. Comparativa anual. Compra de vivienda solo o en pareja



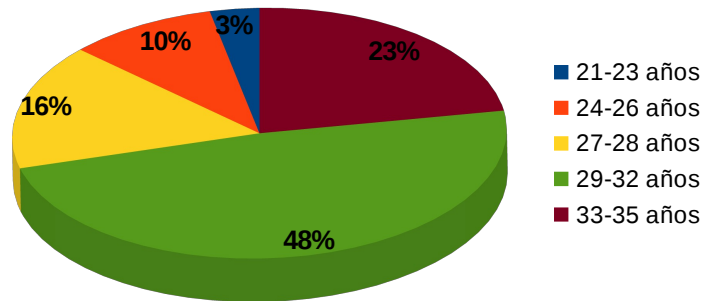
### Edad

Respecto a la edad, según la siguiente tabla, observamos que la compra de la vivienda se formaliza en la mayoría de los casos a partir de los **29 - 30 años**. Estas edades coinciden con una cierta estabilidad económica y laboral que permite hacer frente a la compra de vivienda con mayor seguridad.

Tabla 9. Edad de los solicitantes

Edad	Nº solicitantes
18-20 años	0
21-23 años	1
24-26 años	3
27-28 años	5
29-32 años	15
33-35 años	7
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>

Gráfico 5. Edad de los solicitantes



### Género

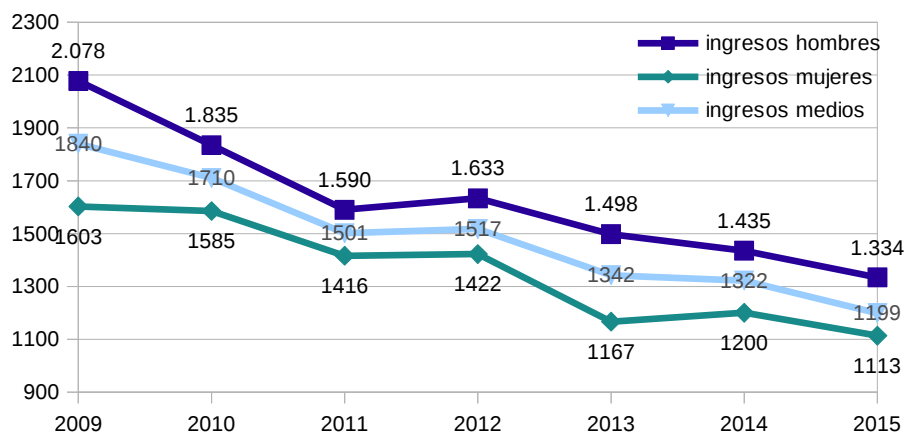
De las 31 personas que han accedido durante 2015 a la Hipoteca Zaragoza Joven, **19 eran mujeres y 12 eran varones**.

### Ingresos económicos

En 2015 los ingresos medios de los jóvenes, en el momento de acceder a la vivienda fueron de **1.198,73 €/mes**, con notables diferencias entre **hombres (1.333,99 €/mes)** y **mujeres (1.113,30 €/mes)**.

Para el cálculo de los ingresos medios tenemos en cuenta sus retribuciones líquidas al mes más la parte proporcional de las pagas extraordinarias que les corresponda, en su caso.

Gráfico 5. Comparativa anual sobre ingresos medios de los jóvenes (euros/mes)



### Nivel de estudios

Un aspecto que no hace referencia directa a la capacidad económica de los jóvenes que se han dirigido a los servicios de la Hipoteca Zaragoza Joven, pero que tiene una relación directa con sus perspectivas futuras y su proyección profesional, lo da el nivel de estudios y formación de los mismos. Los datos relativos a estudios de los solicitantes en los años anteriores han sido los siguientes:

Tabla 10. Nivel de estudios. 2015

Nivel de estudios	Nº solici- tantes	%
<b>Graduado escolar</b>	0	0%
<b>ESO</b>	2	6%
<b>Estudios medios</b>	16	52%
<b>Estudios universitarios</b>	13	42%
<b>TOTAL</b>	31	100 %

### Situación laboral

Los jóvenes que acceden a la Hipoteca Joven gozan de una situación laboral estable. Los requisitos de elegibilidad establecidos por la entidad financiera exigen que los solicitantes posean la mayor estabilidad económica posible, con contrato indefinido o, en su defecto, una antigüedad en su puesto de al menos 12 meses. No obstante, también hemos observado que los jóvenes toman la decisión de adquirir vivienda cuando su situación laboral es más estable.

Tabla 11. Situación laboral. 2015

Situación laboral	Nº solici- tantes	%
<b>Autónomo</b>	3	9,68%
<b>Desempleado</b>	1	3,23%
<b>Eventual</b>	2	6,45%
<b>Funcionario</b>	1	3,23%
<b>Indefinido</b>	19	61,29%
<b>Interino</b>	2	6,45%
<b>Obra</b>	2	6,45%
<b>Relevo</b>	0	0,00%
<b>Otros</b>	1	3,23%
<b>TOTAL</b>	31	100,00

## 5.6. ATENCIÓN INFORMATIVA PRESTADA

El servicio de Hipoteca Zaragoza Joven se organiza mediante un sistema de cita previa. Trabajamos con el simulador de Hipoteca Joven en el que se refleja los ingresos de los solicitantes, el precio de la vivienda, los gastos que ocasiona la compra (impuestos, notaría, registro, etc), el importe del préstamo, las cuotas a pagar cada mes, la necesidad o no de avalistas, el importe máximo de endeudamiento, etc.

La mayoría de los jóvenes que acuden a nuestra oficina tienen clara su decisión de comprar una vivienda pero en ocasiones, demandan información acerca del importe de préstamo que se pueden permitir según sus ingresos, el precio de la vivienda a la que pueden acceder y los trámites que deben realizar.

Recomendamos a los jóvenes que se informen ampliamente sobre cada aspecto relativo tanto a la compra como a la hipoteca, ofreciendo, en primer lugar, como información básica, nuestra Guía de Compra de Vivienda, animándoles a leer detenidamente las escrituras o cualquier documento antes de firmar e invitándoles a consultarnos cualquier mínima duda.

Observamos, con satisfacción, que cada vez son más las consultas que recibimos, las cuales tratamos de responder de la forma más clara y sencilla posible, haciéndoles ver que, pese al complicado lenguaje típico de los contratos bancarios y de las escrituras, ellos son capaces de comprender y analizar la información contenida en ellos. En el caso de que precisen asesoramiento jurídico, les remitimos al abogado de la Bolsa de Vivienda Joven.

Aunque no realizamos un seguimiento individual de los expedientes que tramitamos, sí ofrecemos un servicio de consulta posterior. De hecho, atendemos, cada vez con mayor frecuencia, a jóvenes que ya firmaron su hipoteca, a través de Hipoteca Joven o fuera de ella, que precisan de nuestra ayuda para saber si les están calculando bien las cuotas del préstamo o para “descifrar” las escrituras que en su día firmaron.

En la tabla que mostramos a continuación reflejamos las citas que hemos atendido, el número de personas atendidas y el tipo de información que demandan. Diferenciamos las citas de información atendidas con anterioridad y posterioridad al 20 de junio, ya que hasta esa fecha estaba en vigor el convenio con la Caixa y, además de informar sobre compra de vivienda e hipoteca en general, también informábamos de las condiciones específicas de la Hipoteca Zaragoza Joven.

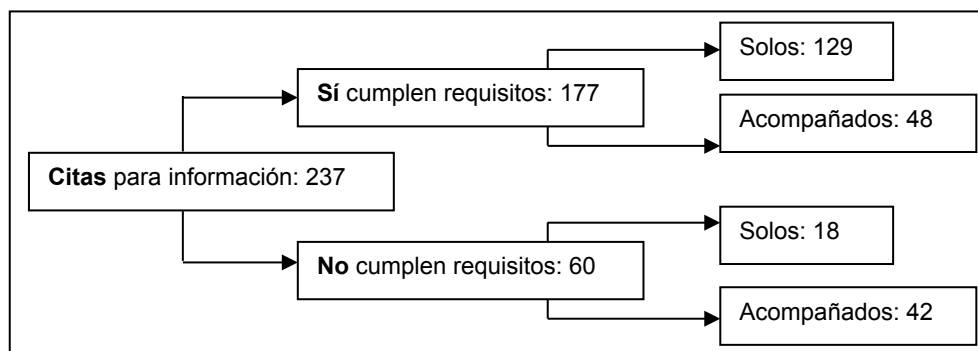
Tabla 12. Atención informativa prestada. 2015

Nº de citas	541
Nº de personas	629
Citas para tramitación HZJ	25
Citas para información HZJ	237
Citas información 20jun-31dic	189
Consultas posteriores	90

Hemos llevado control también de las consultas de personas que ya compraron su vivienda a través de Hipoteca Zaragoza Joven, a través del actual convenio o de los que hubo anteriormente con Cajalón, Ibercaja y CAI, ya que observamos que cada vez había más consultas.

Durante 2015 se produjeron **90 consultas** al respecto, 9 del convenio de Cajalón, 23 de Ibercaja, 23 de CAI y 35 de la Caixa. Las preguntas más habituales son si se pueden quitar alguno de los productos vinculados sin penalización y si se les están calculando las cuotas correctamente, de acuerdo con el tipo de interés marcado en el convenio. En ocasiones, hemos tenido que remitir consultas al servicio de asesoría jurídica al observar algún incumplimiento por parte de la entidad financiera.

En las citas informativas de Hipoteca Joven, además de dar la información demandada en cada caso, comprobamos si el solicitante cumple los requisitos establecidos en el convenio y los establecidos por la entidad en cuanto a garantías de los préstamos, realizando un filtro previo a la solicitud formal de la hipoteca, de manera que sólo se tramitan las operaciones que presumiblemente puedan finalizar con éxito. Prueba de ello es que de **237 citas** que han sido atendidas de 1 de enero a 20 de junio, sólo **25** de ellas han sido presentadas a “la Caixa” para su evaluación.



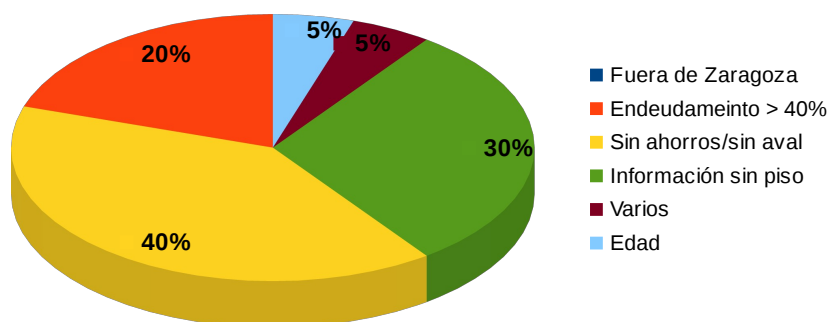
De todos los usuarios atendidos observamos que 60 no cumplen los requisitos necesarios para acceder a la Hipoteca Joven. Los motivos de incumplimiento aparecen reflejados en la siguiente tabla.

Hay muchas personas cuyo interés es saber a qué préstamo pueden acceder, los gastos que les va a ocasionar, los trámites a realizar, etc. En la tabla hemos reflejado estas consultas como “Información sin piso”.

Tabla 13. Motivos de incumplimiento. 2015

Motivos de incumplimiento	TOTAL
Edad	3
Fuera de Zaragoza	0
Endeudamiento > 40%	12
Sin ahorros/sin aval	24
Información sin piso	18
Varios	3
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>

Gráfico 6 Motivos de incumplimiento.



De los datos recogidos, sacamos la conclusión de que un **75 %** de los jóvenes que se han acercado a nuestras oficinas para conocer el producto tendrían posibilidad de acceder a la compra de una vivienda manteniendo una capacidad adquisitiva razonable.

Vemos cómo el **no disponer de ahorros suficientes** es una de las mayores causas de incumplimiento, con un **40%**. Como se ha explicado en el apartado “estudio del riesgo del préstamo”, los jóvenes que deseen acceder a este préstamo deben tener ya ahorrado, como mínimo, el 30% del precio de la vivienda o más en caso de viviendas nuevas.

Otro motivo de incumplimiento destacable es el **ratio de endeudamiento**. Hay que tener en cuenta para poder optar a un préstamo para compra de vivienda, no se puede superar el 40% de sus ingresos mensuales.

Por otro lado, nos parece positivo el hecho de que gran parte de los jóvenes busquen información y asesoramiento antes de tomar la decisión de adquirir su propia vivienda e involucrarse en un préstamo hipotecario.

También queremos destacar que, de 177 operaciones que hemos considerado que cumplían requisitos y podían solicitar la Hipoteca Zaragoza Joven, tan sólo 25 se hayan decidido a hacerlo y eso se debe, en su gran mayoría, a que muchos obtenían mejores condiciones en otras entidades.

**La atención telefónica** supone también un importante volumen de trabajo, dado que en la solicitud de cita ya se facilita mucha información y son numerosas las llamadas solicitando aclaraciones.

## 6. BOLSA DE VIVIENDA PARA JÓVENES

### 6.1 CRITERIOS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO

La Bolsa de Vivienda Joven es un servicio municipal que se lleva prestando desde 1998. Este programa se inscribe en el convenio de colaboración que se mantiene con el Instituto de la Juventud del Ministerio de Igualdad que viene desarrollándose desde la firma del Convenio suscrito el 21 de octubre de 1998 y que ha sido el objeto de sucesivas renovaciones.

#### Servicios ofertados

La BVJ ofrece los siguientes servicios

2. **Información general sobre acceso a la vivienda:** Orientaciones sobre compra y alquiler, modelos de contratos de alquiler, compraventa, entrega de señales,...
3. **Información jurídica especializada:** Asesoramiento sobre conflictos o interpretación de contratos de alquiler. Información sobre ayudas institucionales para vivienda. Asesoramiento en materia de compraventa.
4. **Bolsa de pisos en alquiler:** Captación de viviendas de particulares para ser alquiladas a jóvenes posibilitando la intermediación gratuita y el acuerdo con los propietarios. Todas las viviendas son revisadas en cuanto a las condiciones mínimas de habitabilidad y con condiciones de precio pactadas previamente con el propietario de la vivienda.

Los pisos incluidos en la BVJ pueden disponer de un seguro multirriesgo de hogar gratuito durante el primer año y, en determinadas circunstancias, de un seguro de caución, sobre las rentas de alquiler.

### 6.2 DOTACIÓN ECONÓMICA Y MODALIDAD DE PRESTACIÓN DEL PROGRAMA

La BVJ ha contado inicialmente con una dotación económica para el año 2015 de **60.000 €**. correspondientes a la partida presupuestaria JUV 1523 799, "Bolsa de Alojamiento para jóvenes".

Al resultar insuficiente esta partida para cubrir el compromiso de gasto, el resto de las facturas se abonó por reconocimiento de obligación, por una cantidad de **27.241€**.



## 6.3 BALANCE DE ACTUACIONES 2015.

### a). Contratos efectuados. Características.

Desde la fecha de inicio del servicio en 1998, hasta el 31 de diciembre de 2015 se han suscrito un total de **3.982 contratos** de alquiler, que han permitido alojar a un total de **7.441 jóvenes**.

La evolución de tramitación de contratos, en el último periodo de contrato, puede verse reflejada en el siguiente cuadro, en el que se incluyen los datos de la serie 2012-2015.

Tabla 25. Contratos efectuados del 2012 al 2015

	Nº de contratos
2012	163
2013	166
2014	140
2015	133

Durante el año 2015 se tramitaron, un total de **133 contratos de alquiler**, lo que ha significado una disminución de los contratos formalizados en 5% con respecto a 2014 (7 contratos menos formalizados) por lo queda suavizada tendencia a la baja del periodo 2013-2014, en que la disminución fue del 15,5%.

### b). Jóvenes alojados

#### b.1) Número de alojados, género y edad

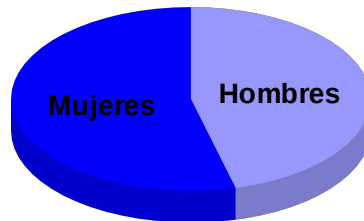
El total de jóvenes alojados durante el año 2015, ha sido de **212** lo que supone una **media de 1,6 personas por vivienda**.

Analizando estos jóvenes por género, **114 son mujeres y 98 son hombres**, lo que representa el 54% y el 46%. Respecto a años anteriores aumenta el porcentaje de mujeres, pero disminuye el de hombres en un 3%.

Tabla 27. Distribución porcentual de jóvenes alojados según género

Género	2015	2014	2013	2012
Mujeres	54%	51%	52%	51%
Hombres	46%	49%	48%	49%

Gráfico 10. Distribución de jóvenes alojados por género



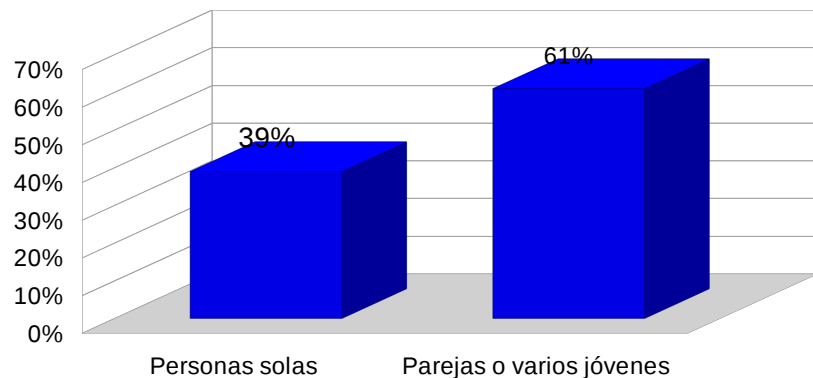
Las opciones de convivencia de los jóvenes que han conseguido alquilar a través de la Bolsa de Vivienda Joven son en un **39% personas que se han ido solas, mientras que el 61% se ha emancipado en pareja o son jóvenes compartiendo vivienda.**

Se ha producido aumento de las personas que optan por alquilar la vivienda sola en un 8%, disminuyendo los casos de jóvenes o parejas que alquilan de manera conjunta la vivienda, lo que supone un cambio significativo de la tendencia con respecto al año anterior, en que disminuyeron en un 4% las personas que alquilaban vivienda en solitario.

Tabla 28. Distribución porcentual de jóvenes alojados según opciones de convivencia.

Opciones de convivencia	%
Personas solas	39%
Parejas o varios jóvenes	61%

Gráfico 11. Distribución de jóvenes alojados por opciones de convivencia.



Respecto a la edad media de los alojados es de 27 años, similar a la de

años anteriores.

Por tramos de edad, el grupo comprendido entre 18 y 25 años, alcanza el 25%, pero es a partir de los 25 años cuando se detecta el tramo mayoritario de jóvenes que formalizan un contrato de alquiler, siendo un total de 75%. Vuelve a retrasarse la edad de emancipación, pero la media de edad en cada mes, no supera los 28 años.

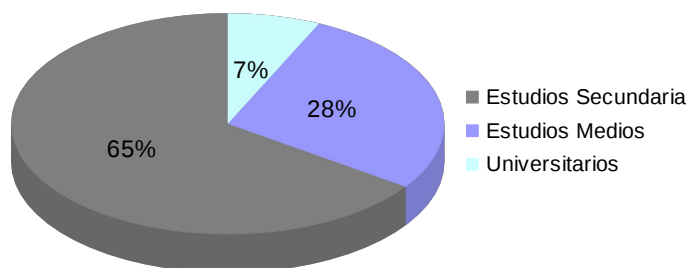
Tabla 29. Distribución porcentual de jóvenes alojados según tramos de edad

Tramos de edad	%
18-25 años	25%
26-30 años	75%

### b.2) Estudios y situación laboral de los alojados

El porcentaje más alto de los jóvenes alojados a través de la BVJ se corresponde con **jóvenes con estudios de Secundaria, siendo del 65%**, mientras que los jóvenes con estudios medios suponen el 28% y por último con estudios universitarios son el 7%.

Gráfico 12. Distribución de jóvenes alojados por estudios



Respecto a la situación laboral de los jóvenes alojados, el 78% de ellos están trabajando (disminución del 2% respecto al 2014) en tanto que el 22% son estudiantes.

### b.3) Origen de los jóvenes alquilados.

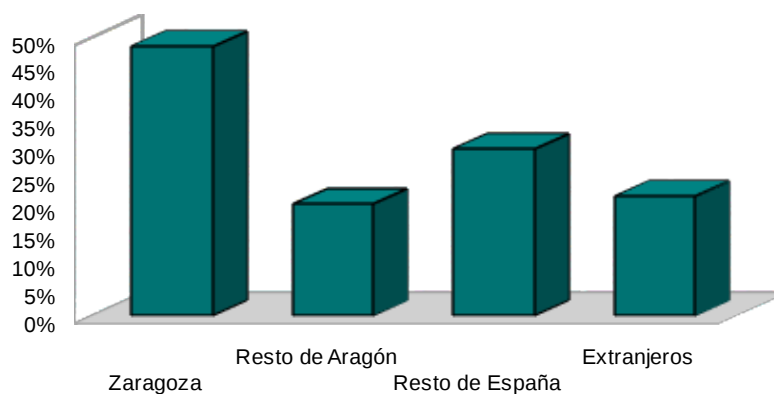
El mayor porcentaje de jóvenes alquilados **procede de Zaragoza con un 48,50%**, disminuyendo en un 2,50% con respecto al año anterior; **los jóvenes procedentes del resto de Aragón aumenta en un 4%**. Siguen en porcentaje los jóvenes del resto de España, con un 30% lo que supone un aumento destacado de un 16% respecto al año 2014.

Por su parte, los extranjeros, con un 21,50 % se mantienen según la tendencia de los dos años anteriores, de los cuales el 83% son comunitarios y el 17% son extra comunitarios.

Tabla 30. Distribución de los jóvenes alojados por origen.

Origen	%
Zaragoza	48,50%
Resto de Aragón	20 %
Resto de España	30%
Extranjeros	21,50%

Gráfico 13. Distribución de los jóvenes alojados por origen.



### c) Las características de las viviendas alquiladas

#### c.1) Precio y superficie de las viviendas

Las medias de los pisos alquilados incluyen todo tipo de pisos, es decir desde el pequeño sin muebles, hasta los pisos de estudiantes en la zona universitaria y alrededores:

Tabla 31. Distribución de viviendas por precio

Precio	Porcentaje
Más de 600 €	1%
De 550 a 600 €	2%
De 500 a 550 €	2%
De 450 a 500 €	5%

De 400 a 450 €	15%
Inferior a 400 €	75%

En cuanto al precio, en un 75% son viviendas con un alquiler inferior a 400 €, lo que supone que se mantiene la tendencia del año pasado a aumentar la oferta de alquiler inferior a los 400 euros, en detrimento de alquileres superiores a **los 450 €/mes.**

Los gastos de comunidad aparecen incluidos en el precio de alquiler en un 80% de las viviendas arrendadas, lo que supone una disminución del 10% de viviendas con comunidad incluida respecto al año anterior.

Tabla 32. Comunidad incluida en el precio

Comunidad	%
Comunidad incluida	80%
Comunidad aparte	20%

Tabla 33. Distribución de viviendas por superficie

Superficie de las viviendas alquiladas	%
Hasta 50 m <sup>2</sup>	19%
De 50 a 60 m <sup>2</sup>	35%
De 60 a 70 m <sup>2</sup>	25%
De 70 a 80 m <sup>2</sup>	13%
Más de 80 m <sup>2</sup>	8%

La **superficie media de las viviendas arrendadas es de 62,63 m<sup>2</sup>.** Según la distribución que se refleja en la tabla, el 54% de los pisos tienen menos de 60 m<sup>2</sup> y el 46% son pisos de más de 60 m<sup>2</sup>.

No obstante, han disminuido un 8% los pisos de menos de 50 m<sup>2</sup>, aumentando en el mismo porcentaje las viviendas entre 50 y 60 m<sup>2</sup>.

No obstante, la evolución de las medias anuales de alquiler en cuanto precio y superficie han sido las siguientes:

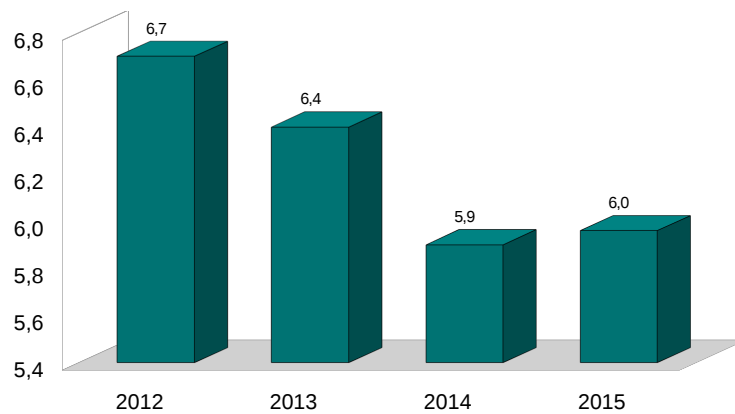
Tabla 34. Evolución del precio de alquiler de vivienda en pisos de la BVJ. 2012– 2015

Año	Precio medio/mes	Superficie media
2012	416 €	62 m <sup>2</sup>
2013	404 €	63 m <sup>2</sup>
2014	384 €	64,7m <sup>2</sup>
2015	373 €	62,6 m <sup>2</sup>

Más significativo resulta el observar la evolución del precio medio del m<sup>2</sup> de vivienda de alquiler. Desde 1998, año en el que se puso en funcionamiento el servicio de la BVJ, que el precio medio por m<sup>2</sup> estaba en 3,81 €/m<sup>2</sup>, hasta el año 2015 que se ha alcanzado el **5,96 €/m<sup>2</sup>** observamos un incremento del 65%.

Centrándonos en los últimos años, el precio del alquiler ha descendido paulatinamente, tras el alza sufrida con la Expo 2008. Desde el 2012 que el precio medio estaba en 416 €, el alquiler **ha descendido casi un 8,9%**.

Gráfico 14. Evolución del precio/m<sup>2</sup> de vivienda de alquiler. BVJ 2012-15



### c.2) Ubicación de las viviendas

Conforme al sistema interno de zonificación de la ciudad de la Bolsa de Vivienda, las viviendas alquiladas el año 2015, lo han sido en las siguientes zonas o barrios:

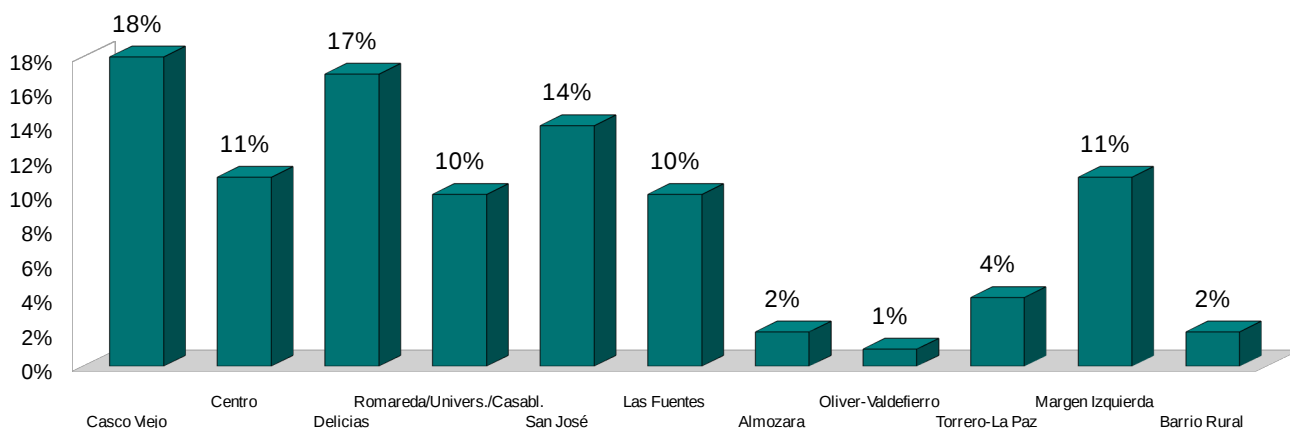
Tabla 35. Distribución de viviendas por zonas.

Zona	% 2014
Casco Viejo	18%
Centro	11%
Delicias	17%
Romareda/Univer/Casablanca	10%
San José	14%
Las Fuentes	10%
Almozara	2%

Oliver-Valdefierro	1%
Torrero-La Paz	4%
Margen izquierda	11%
Barrios rurales	2%
<b>TOTAL</b>	100%

La distribución de viviendas en este año muestra que la preferencia de los jóvenes que alquilan es **Casco Viejo** (18%), seguido de **Delicias** con 17%, aumentando un 8%, aumento significativo que también se produce en el **Barrio de San José**.

Gráfico 15. Distribución de viviendas por zonas.



### c.3) Características de las viviendas

Según el tipo de vivienda por número de habitaciones, la distribución de las viviendas alquiladas es la siguiente:

Tabla 36. Distribución de viviendas por tipo de vivienda

Tipo vivienda	%
Apartamentos	15%
Piso 2 dormitorios (1+2)	46%
Piso 3 dormitorios (1+3)	33%
Piso 4 dormitorios (1+4)	6%

Lo más demandado son las viviendas de dos dormitorios.

En relación con los equipamientos de las viviendas observamos que en su mayoría, los **pisos alquilados están amueblados (71%)**, sin amueblar son 22% y el resto (7%) están parcialmente amueblados.

Tabla 37. Distribución de viviendas por equipamiento

Equipamiento	%
Vivienda con muebles	71%
Vivienda semi-amueblada	7%
Vivienda sin muebles	22%

Las viviendas disponen de **ascensor en un 61%** y sin ascensor el 39%.

Tabla 38. Distribución de viviendas según disposición de ascensor

Ascensor	%
Con ascensor	61%
Sin ascensor	39%

Y por último, respecto al sistema de calefacción, el 15 % no dispone de calefacción, porcentaje que ha disminuido respecto al año anterior, **el 42% posee calefacción a gas (un 4% mas que en el 2014)**, el 18% calefacción central y el resto (25%) otros sistemas.

Tabla 39. Distribución de viviendas según sistema calefacción

Sistema calefacción	%
Sin calefacción	15%
Gas	42%
Calefacción central	18%
A/A otros	25%

Pisos alquilados con garaje 1%.

### **c.4) Las viviendas que los jóvenes quieren alquilar.**

Los jóvenes demandan una vivienda amueblada, de 2 a 3 dormitorios, dado que las solicitantes son en su mayoría son parejas o jóvenes compartiendo vivienda, cuya intención de pago en la mayoría de las ocasiones no supera los 400 euros mensuales.



## 5.4. LOS PROPIETARIOS

Durante el año 2015 **la Bolsa de Vivienda Joven ha contado con un total de 218 viviendas**, de las cuales 66 son nuevos propietarios que acuden para que se alquile el piso a través de este servicio, y 152 son propietarios que siguen manteniendo el piso en la Bolsa de Vivienda.

Respecto del tema de los seguros, lo habitual es realizar el seguro de multirriesgo. El convenio establecido con el Injuve implica que la realización del contrato de alquiler a través de la Bolsa de Vivienda Joven conlleva un año del Seguro de Hogar gratuito.

Respecto al seguro de caución, las compañías aseguradoras exigen requisitos sobre la renta del inquilino, difíciles de cumplir por el tipo de contrato o su duración. Normalmente los propietarios se conforman con que su joven inquilino tenga contrato de trabajo en vigor y unos ingresos suficientes para hacer frente al pago del alquiler.

### Funciones de mediación

Desde la Bolsa se atienden también los problemas que surgen de la relación contractual entre propietarios e inquilinos, motivados principalmente por desacuerdos por quien debe abonar determinadas reparaciones. El servicio de la BVJ trata, por medio del diálogo de las partes, y siempre conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, conseguir entendimiento entre ambas partes y una solución satisfactoria para ambas partes.

En aquellas ocasiones, en las que los problemas son mayores y no ha resultado posible la conciliación, se recurre, en último término a la intervención activa del letrado de la BVJ. De esta manera, y a solicitud de la parte perjudicada, se realiza un requerimiento a la otra parte con un recordatorio de sus obligaciones contractuales, así como de las posibles consecuencias legales de su actuación. Habitualmente, esta actuación culmina, bien con la resolución del conflicto, o bien con la rescisión por mutuo acuerdo del contrato de arrendamiento.

Durante este año 2014 no se ha tenido que recurrir al Juzgado para reclamar por causa alguna respecto de los contratos firmado a través de la Bolsa de Vivienda, con inquilinos facilitados por la bolsa.

Como punto a destacar, este año se han realizado con frecuencia los trámites necesarios para modificar a la baja el precio de alquiler fijado en contratos que han superado el año de duración; es decir, dada la actual situación económica, arrendador y arrendatario de mutuo acuerdo acuerdan prorrogar el contrato de alquiler en todos sus puntos, excepto en el importe de la renta mensual, que se baja mediante un documento que firman ambas partes.

## 5.5. VISITAS Y CONSULTAS LEGALES

Durante el año 2015, se han recibido 2124 **demandas de información** telefónica de todo tipo relacionadas con vivienda.

En total, de forma presencial se han inscrito como buscadores de vivienda **399 jóvenes** y el Letrado ha realizado **342 consultas de asesoría** sobre tema de vivienda con o sin cita previa.

Por último, respecto a **informaciones y consultas realizadas** con propietarios, se han registrado un total de **305 actuaciones**.

Respecto de la consultas legales, obviando el tema de los arrendamientos urbanos, destacan las realizadas respecto al acceso a la vivienda en propiedad y el tema hipotecario.

Concretando, por un lado son frecuentes y habituales las consultas respecto a las cláusulas de los contratos de alquiler y la compra de vivienda y por otro, el tema de las hipotecas en cuanto a asesoramiento legal a aquellos jóvenes que acuden a la Hipoteca Joven y tienen cualquier duda.

## 7. PROMOCION MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE ALQUILER PARA JOVENES. CONVENIO INJUVE

### 7.1 Antecedentes

El Ayuntamiento de Zaragoza **suscribió el 4 de julio de 2001 un convenio de colaboración con el Instituto de la Juventud** para la construcción de **29 viviendas de alquiler para jóvenes** en Avda. Academia General Militar.

El alquiler de estos pisos se rige en función de las bases del convenio para adjudicación de dichas viviendas, que en su momento se aprobaron atendiendo a requisitos de edad, vivienda, empadronamiento, renta, ingresos y pagos al Ayuntamiento.

El procedimiento de selección de inquilinos para las viviendas vacantes, según recoge el acta del Comité de Selección del 27 de abril de 2006, es a través de la Agencia o Servicio Municipal del Ayuntamiento de Zaragoza, en base a la antigüedad en la lista de demandantes activos de vivienda en la citada Agencia y a los requisitos exigidos en las bases de la convocatoria. Los posibles candidatos que cumplen las condiciones deben ser ratificados por el Comité de Selección y posteriormente aprobados por acuerdo municipal.

### 7.2. Actividad realizada en relación con el Convenio

La labor del Servicio de Juventud, en relación con el convenio de colaboración con el Injuve para las viviendas de alquiler para jóvenes en la Avda. Academia General Militar, se centra en la **selección de inquilinos** y la realización de las **comisiones resolutivas** sobre normativa e inquilinos de este bloque de viviendas.

Durante el año 2015 se adjudicaron tres pisos en alquiler, mientras que por otro lado se han dado bajas de jóvenes inquilinos que han dejado estos pisos.

A final de año no se conocía la ocupación real de las viviendas de este inmueble por lo que se mantienen contactos con Zaragoza Vivienda, como gestora de los contratos de alquiler, para aclarar la situación y mejorar la coordinación entre ambos servicios.

## **Anexo I**

### **Convocatoria de Subvenciones de Alquiler Joven**

## **CONVOCATORIA PARA AYUDAS DE ALQUILER DE VIVIENDA PARA JÓVENES EN LA CIUDAD DE ZARAGOZA. AÑO 2015.**

### **PRIMERA.- CONVOCATORIA**

La presente tiene por objeto efectuar la convocatoria de las subvenciones en materia de **“Ayudas al alquiler para Vivienda Joven. 2015”** en régimen de concesión directa y en ejecución de lo dispuesto en la Ordenanza General Municipal de Subvenciones, y en especial en su Capítulo IV del Título III aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 11 de enero de 2005 y publicada en el B.O.P. nº 17 el 22 de enero de 2005 y en la web municipal.

En lo no previsto en la presente Convocatoria será de aplicación la Ordenanza General Municipal de Subvenciones.

### **SEGUNDA.- FINALIDAD Y JUSTIFICACION DEL REGIMEN DE LA CONVOCATORIA**

a) Son finalidades de esta convocatoria:

- Apoyar a los jóvenes en su proceso de emancipación e incorporación al mundo adulto.
- Promover, entre los jóvenes, el acceso a una vivienda en régimen de alquiler en todas las zonas de la ciudad de Zaragoza.
- Incentivar la renovación demográfica de zonas urbanísticas degradadas.

b) El régimen de concesión directa que prevé la presente convocatoria viene justificado por:

- Las características especiales de los beneficiarios y de la actividad subvencionada, que se expresan en el apartado anterior. En este sentido, las ayudas al alquiler de vivienda para jóvenes pretenden el fomento de una conducta personal (la independencia del hogar familiar) que tiene por objeto apoyar el proceso de incorporación al mundo adulto de los jóvenes de Zaragoza; conducta, por tanto, que hace referencia a comportamientos y decisiones individuales en los que no cabe, de manera objetiva, promover su concurrencia pública.
- De igual manera, la propia previsión del plazo de presentación de solicitudes, que está en consonancia con el deseo de promoción de la conducta personal a la que se alude en el párrafo anterior, imposibilita, por razones prácticas y de oportunidad, la promoción de la libre concurrencia en este caso.

### **TERCERA.- PRESUPUESTO**

La concesión de ayudas de alquiler está supeditada a la existencia de consignación suficiente en la partida específica JUV.1523 48928.AYUDAS ALQUILER Y BOLSA VIVIENDAS PARA JÓVENES aprobada en el Presupuesto General Municipal de 2015.

La cuantía máxima a conceder a cada beneficiario no podrá superar el 50 % de la renta anual de alquiler, con el límite de 250 € por cada mensualidad y doce mensualidades en total, desde el 1 de enero de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2015.

#### **CUARTA.- OBJETO**

- a) El objeto de las presentes ayudas es la financiación parcial del alquiler de vivienda destinada a domicilio habitual de jóvenes residentes en el término municipal de Zaragoza, en las condiciones establecidas en las presentes bases
- b) Quedan excluidos del concepto de alquiler los correspondientes a anejos, tales como garaje o trastero, gastos de comunidad y administración, así como los que se produzcan en concepto de contribuciones y arbitrios, aún cuando figuren expresamente incluidos en el correspondiente contrato de alquiler.

#### **QUINTA.- BENEFICIARIOS**

Podrán ser beneficiarios de las ayudas, con cargo al ejercicio presupuestario vigente, las personas o unidades de convivencia que, en el momento de presentación de la correspondiente instancia, cumplan, además de los establecidos con carácter general en el artículo 6 de la Ordenanza, los siguientes requisitos específicos:

- a) Todos los integrantes de la Unidad de Convivencia deberán tener una edad mayor de 18 años y menor de 35 años, exceptuándose los menores dependientes que cohabiten en dicha Unidad de Convivencia. A los efectos de esta convocatoria se entiende por Unidad de Convivencia el conjunto de personas que habiten la vivienda cuyo alquiler se pretenda subvencionar.

En el supuesto de que la partida consignada en presupuesto no se agote con las solicitudes efectuadas por las personas de entre 18 y 34 años, podrán atenderse solicitudes de ciudadanos que superen dicha edad.

- b) Que ningún miembro componente de la unidad de convivencia posea vivienda alguna de su propiedad.
- c) Todas las personas de la unidad de convivencia deberán estar empadronadas en el término municipal de Zaragoza y en la vivienda objeto de subvención.

Se requerirá que, al menos, una de ellas se halle empadronada en el Municipio de Zaragoza, con una antigüedad de al menos 5 años ininterrumpidos en el momento de la solicitud, o bien haya estado empadronada en total, al menos 10 años, mediando interrupciones.

- d) La suma de rendimientos netos e imputaciones de renta (rendimiento neto del trabajo personal, actividades económicas, rentas de capital mobiliario, pensiones, etc.) de la unidad de convivencia, correspondientes al ejercicio 2014, no podrá ser inferior a 0,9 veces el IPREM (Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples) establecido para el 2014<sup>2</sup> ni superar, en 2 veces dicho indicador, ponderado según número de miembros de la unidad de convivencia.

En cuanto a la composición de los ingresos, la cuantía de los rendimientos derivados de rentas de capital no podrá superar en su conjunto la cifra de **300 €** anuales.

---

<sup>2</sup>Ley 22/2013 de 26 de diciembre, de presupuestos Generales del Estado para el año 2014, donde se determina el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para 2014. (BOE nº 309 de 26 de diciembre de 2013)

e) Todos los miembros de la unidad de convivencia tendrán que estar al corriente de pagos de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

f) Ningún miembro de la unidad de convivencia podrá ser titular de vehículos de tracción mecánica cuyo valor actual supere los 14.000 euros, exceptuados los vehículos de naturaleza industrial.

g) No haber disfrutado, bien como solicitante, bien como miembro de la unidad de convivencia, de la subvención del Ayuntamiento de Zaragoza para el alquiler de vivienda para jóvenes durante dos convocatorias. Y no estar disfrutando simultáneamente de ayudas o subvenciones de alquiler otorgadas por cualquier organismo oficial.

h) En caso de estar percibiendo una subvención de alquiler otorgada, no podrá presentarse la solicitud para la presente convocatoria hasta el mes siguiente en que finalice la subvención que se percibe.

i) No existir vinculación familiar con el arrendador, hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, por parte de ninguna de las personas que habiten la vivienda.

j) No haber dado lugar durante los tres ejercicios anteriores a la revocación de subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza para alquiler de vivienda para jóvenes.

#### **SEXTA. REQUISITOS QUE DEBERÁN CUMPLIR LAS VIVIENDAS**

1) La vivienda alquilada deberá estar situada en cualquier distrito municipal de la ciudad de Zaragoza, incluidos los Barrios Rurales. Se exceptúan:

- a) Las viviendas de protección oficial de promoción pública.
- b) Los subarriendos.
- c) Los arrendamientos de habitaciones.
- d) Los locales usados como vivienda.

2) El coste del alquiler de la vivienda no podrá superar, con carácter general, los **500 €/mes.** Del coste del alquiler quedan excluidos los derivados de anejos como garaje o cuarto trastero. Igualmente quedan excluidos los gastos de comunidad. En todo caso los contratos de alquiler deberán atenerse, en cuanto a su duración, a lo estipulado en la Ley 29/94 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

En el supuesto de que el interesado acredite imposibilidad material de aportar la documentación justificativa del importe de los conceptos que no son estrictamente del alquiler de la vivienda, su cálculo se realizará descontando de la cantidad global únicamente los siguientes conceptos: un 10% por la comunidad, un 15% por garaje y un 5% por el trastero.

3) El coste máximo del alquiler de viviendas de protección oficial de promoción privada estará sujeto a lo establecido en la legislación vigente en el momento de la firma del contrato de arrendamiento.

4) La vivienda deberá contar, al menos, con las siguientes condiciones de habitabilidad:

- Cocina en uso con fuente de alimentación eléctrica o cualquier tipo de gas.
- Cuarto de baño con ducha o bañera.
- Sistema de agua caliente en funcionamiento y dando servicio al cuarto de baño y cocina.

- Instalación eléctrica en uso y a 220 W, con su boletín de instalación correspondiente.
- Los dormitorios y cuarto de estar deberán contar con ventana, para facilitar una adecuada ventilación.
- Un dormitorio para cada dos personas (como máximo) de la Unidad Convivencia.
- Si dispone de instalación de gas, deberá estar en condiciones de uso y con su boletín de instalación correspondiente.
- Disponer de agua corriente y estar al corriente de pago.
- Tener el saneamiento conectado a la red general.

## **SEPTIMA.- DOCUMENTACIÓN**

1) Los solicitantes deberán presentar junto con la instancia que figura como ANEXO I, la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud (Anexo I), que incluye:
- Declaración jurada, en la que se harán constar los siguientes extremos: personas que habitan la vivienda cuyo alquiler se pretenda subvencionar; que la vivienda reúne las condiciones mínimas establecidas en la base sexta de la presente convocatoria y que cumple los requisitos específicos de la convocatoria.
  - Declaración jurada de no percibir ninguna otra subvención gestionada por cualquier organismo oficial que repercuta en el mismo concepto
  - Declaración jurada de las mensualidades desde enero de 2015, en las que se ha vivido de alquiler y cuyos recibos se aportan.

b) Fotocopia del DNI de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia mayores de 14 años. En el caso de existir menores de esa edad, se aportará, además, fotocopia del Libro de Familia. Este último documento será preciso, en todo caso, para acreditar la filiación en caso de alegar descendencia.

c) Copia de la Declaración sobre el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF), de todos los miembros de la unidad de convivencia correspondiente al ejercicio fiscal de 2014.

En el caso de no haber efectuado la declaración anterior, deberá aportarse el certificado original de no haberla presentado expedido por la correspondiente Delegación de Hacienda, acompañado del certificado de imputaciones obrantes en la Agencia Tributaria, a efectos de IRPF, correspondiente al ejercicio 2014, o bien documentación equivalente expedida por la Agencia Tributaria.

Para el supuesto de aquellas percepciones recibidas desde organismos públicos, pero que, por su naturaleza, no son imputables a efectos de IRPF, será necesario para su justificación aportar el certificado de ingresos, correspondiente al ejercicio anterior, expedido por el organismo que corresponda.

d) Copia del contrato de arrendamiento de la vivienda en vigor, visado por la Unidad de Fianzas del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte del Gobierno de Aragón, incluyendo las cláusulas particulares del mismo.

En caso de no figurar en el contrato o en sus cláusulas los conceptos incluidos en el precio de alquiler, justificante de estos conceptos **mediante recibos que lo acrediten.**



En caso de haber cambiado de domicilio durante 2015, fotocopia de los contratos anteriores.

Original y copia de los correspondientes recibos o justificantes de pago realizados al arrendador en concepto de alquiler mensual, desde enero de 2015.

e) Las personas que padezcan alguna minusvalía presentarán fotocopia del certificado expedido por el I.A.S.S. donde se reconozca la misma que, en todo caso, deberá ser igual o superior al 33 %.

2) Las comprobaciones y certificados sobre los requisitos de empadronamiento y de estar al corriente de pagos con el Ayuntamiento, para constatar el cumplimiento de los requisitos citados, serán recabados directamente por el Servicio de Juventud vía telemática, previa autorización expresa, de acuerdo a lo exigido en el art. 6 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Las comprobaciones y certificados sobre estar al corriente de pago de la Seguridad Social y de la Agencia Tributaria, para constatar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, serán recabados directamente por el Servicio de Juventud vía telemática, previa autorización expresa, de acuerdo a lo exigido en el art. 6 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

3) En el supuesto de que los solicitantes no concedan la autorización expresa a la que se refiere el apartado anterior, deberán aportar por sus medios la siguiente documentación

a) Certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento de Zaragoza en el que conste la antigüedad en el mismo o periodos en los que haya estado empadronado.

b) Certificado de estar al corriente de pagos en la Seguridad Social, la Agencia Tributaria y de los tributos municipales

4) En caso de no presentar la Copia de la Declaración sobre el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF), los ingresos de la unidad de convivencia podrán ser recabados por el Ayuntamiento a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, previa autorización expresa, a tenor de los acuerdos existentes sobre intercambio de información entre diferentes administraciones<sup>3</sup>.

### **OCTAVA: PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN**

1) El plazo para la presentación de las solicitudes será hasta el 30 de septiembre de 2015.

2) La solicitud se realizará mediante la presentación de la correspondiente instancia adjuntando a la misma la documentación citada en la base anterior, bien en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento (Vía Hispanidad, 20, Planta B - Zaragoza 50009) o bien por cualquiera de las formas autorizadas por el artículo 38 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la Ley 4 de 1999, de 13 de enero.

3) Las solicitudes de subvención para alquiler de vivienda podrán presentarse a partir del siguiente día de la publicación en el B.O.P. de las presentes bases.

<sup>3</sup> En aplicación de lo dispuesto por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 40/1998, que mantiene su vigencia tras la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 3/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en el artículo 95.1k) de la Ley 58/2003, General Tributaria, que permiten, previa autorización del interesado, la cesión de los datos tributarios que precisen las AA.PP. para el desarrollo de sus funciones.

3. La prioridad de cada solicitud a efectos de concesión de la subvención estará determinada por el número de entrada del expediente, una vez tenga la documentación en regla.

4) Para solicitar información sobre el procedimiento de acceso a las subvenciones de la presente convocatoria, los interesados podrán dirigirse al Servicio de Juventud sito en Plaza San Carlos, nº 4 “Casa de los Morlanes”, en horario de 9 a 14.00 h., teléfono: 976.721872/ 976.721871/ 976.721894, correo electrónico: [viviendajoven@zaragoza.es](mailto:viviendajoven@zaragoza.es), o consultar directamente en la web municipal: [www.zaragoza.es/juventud](http://www.zaragoza.es/juventud).

#### **NOVENA.- ORGANOS Y RESOLUCION, PROCEDIMIENTO Y PLAZOS**

a) Presentada la solicitud, se comprobará, por el Servicio de Juventud como servicio gestor, que la documentación está en regla. De no ser así, se requerirá al firmante para que en el plazo de diez días acompañe los documentos preceptivos, con apercibimiento de que, si no lo hiciese, se procederá al archivo del expediente, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, modificado por la Ley 4 de 1999, de 13 enero<sup>3</sup>.

b) Las solicitudes, informadas por la Unidad que determine el Servicio de Juventud, y acompañadas, si procede, por la oportuna propuesta de concesión, serán resueltas por la Consejera de Participación Ciudadana y Régimen Interior, en virtud de la Delegación de competencias recogida en el Decreto de Alcaldía, de 20 de abril de 2012 y notificadas al interesado, en la forma prevista en la Ordenanza General Municipal de Subvenciones, en el plazo máximo de seis meses desde la presentación de la solicitud en el Registro General.

Este plazo podrá ser interrumpido en los supuestos de suspensión del procedimiento establecidos en el apartado 5 del artículo 42 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4 de 1999, de 13 de enero.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya publicado la resolución, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud de acuerdo con lo previsto en el artículo 14 de la Ordenanza General Municipal de Subvenciones.

c) No procederá la concesión de ayudas una vez agotado el crédito presupuestario disponible según artículo 3 a tal efecto, y **se denegarán a partir de ese momento todas las solicitudes de ayudas presentadas que se hallen pendientes de resolver.**

#### **DÉCIMA. DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA Y DURACIÓN DE LAS SUBVENCIONES.**

1) La cuantía de la subvención se establece entre el 30% y el 50% del precio de alquiler mensual de la vivienda, desde el 1 de enero de 2015 y por un máximo de doce meses, hasta el 31 de diciembre de 2015. La cuantía, para cada caso, se fijará en función del cálculo que se efectúe sobre los Ingresos Ponderados de la Unidad de Convivencia (IPUC) de acuerdo con la tabla que se cita en la presente base.

2) Para la obtención de los Ingresos Ponderados de la Unidad de Convivencia (**IPUC**) se tomará como base los ingresos declarados (ID) aportados por el solicitante a que se refiere la base 7<sup>a</sup>, 1. d).

Esta cantidad se ponderará, atendiendo al número de componentes de la Unidad de Convivencia y las características personales de los mismos, mediante la aplicación de lo siguientes coeficientes de forma sucesiva y acumulada:

- a). Número de miembros de la unidad de convivencia (MUC):
  - . Dos miembros, 0'95.
  - . Tres o más miembros, 0'90.
- b). Número de personas cuyo hogar de procedencia anterior sea el familiar (UF):
  - . Uno o dos, 0'95.
  - . Tres o más, 0'90.
- c). Miembros de la unidad de convivencia con minusvalías (UCM):
  - . Un miembro minusválido, 0'95.
  - . Dos o más miembros minusválidos, 0'90.
- d). Familias monoparentales con cargas familiares (menores de 18 años) (CF):
  - . Una o dos personas, 0'95.
  - . Tres o más personas, 0'90.

3) De acuerdo con lo especificado en el apartado anterior, el cálculo de los Ingresos Ponderados de la Unidad de Convivencia (IPUC), se expresa en la siguiente fórmula:

$$\text{“IPUC} = \text{ID} \times \text{MUC} \times \text{UF} \times \text{UCM} \times \text{CF”}$$

4) De acuerdo con los Ingresos Ponderados de la Unidad de Convivencia, la cuantía de la subvención vendrá determinada por la siguiente tabla, tomando como referencia el Indicador Público de Rentas Múltiples del ejercicio al que se refieran los ingresos (IPREM), tras la aplicación del coeficiente multiplicativo corrector estipulado en la disposición transitoria y el precio de alquiler de la vivienda.

IPUC	Subvención ( % sobre el precio de alquiler de la vivienda)
Entre 0,9 y 1,2666 veces el IPREM Entre 6.709,6€ y 9.443,18€	50 %
Entre 1,2667 y 1,6333 veces el IPREM Entre 9.443,19€ y 12.176,73€	40 %
Entre 1,6334 y 2 veces el IPREM ponderado, según número de miembros. Entre 12.176,74€ y 18.637,85€, según número de miembros	30%

5) El importe resultante se incrementará en un 20% para el caso de viviendas de alquiler ubicadas en el Distrito Municipal 1-Casco Histórico- o en el barrio de Oliver (en la zona afectada por su Plan Integral PIBO). En cualquier caso, el total de la subvención no podrá superar el 50% del importe del alquiler mensual de la vivienda.

6) La subvención se concederá por un periodo de doce meses, desde el 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015.

#### **UNDÉCIMA. CAUSAS DE RECTIFICACIÓN.**

Durante el periodo de vigencia de la subvención, el importe de ésta podrá ser rectificado por una sola vez, a instancia del interesado, por alguna de las siguientes causas, que darán lugar a la revisión del cálculo de los Ingresos Ponderados de la Unidad de Convivencia, y a la oportuna resolución, si procede, de rectificación del importe de la subvención:

- a) Por el incremento o disminución en el número de integrantes de la unidad de convivencia, que deberá notificarse por escrito mediante la correspondiente declaración jurada, junto con la documentación que se especifica en las bases 7ª, 1, c) y d).

b) Por cambio de domicilio, siempre y cuando la nueva vivienda reúna las condiciones establecidas en la base 6ª y no exista variación en los componentes de la unidad de convivencia, para lo que será necesario aportar, junto con la comunicación por escrito de dicho cambio, el nuevo contrato de alquiler.

#### **DUODÉCIMA. PROCEDIMIENTO DE PAGO Y JUSTIFICACIÓN.**

1. El pago se efectuará de manera única por el valor de doce mensualidades. El beneficiario deberá aportar, antes del 5 de diciembre todos los recibos desde el 1 de enero de 2015, al departamento correspondiente del Servicio de Juventud, junto con el original y una copia de la transferencia bancaria o documento del pago realizado al propietario en concepto de alquiler mensual de la vivienda. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera aportado el justificante correspondiente se perderá el derecho a que le sea abonada la subvención del mes o meses de los recibos no aportados, salvo casos de fuerza mayor, debidamente justificados.

También se podrá enviar el justificante de pago escaneado a través de correo electrónico a la dirección: [recibosalquilerjoven@zaragoza.es](mailto:recibosalquilerjoven@zaragoza.es), antes del día 15 de cada mes. Desde el Servicio de Juventud se remitirá un mensaje de confirmación del envío, que servirá de comprobante.

2. El pago de las subvenciones a los interesados, se realizará directamente por parte del Ayuntamiento, previa presentación de la Ficha de Terceros en la Tesorería del Ayuntamiento. En caso de que exista por el ayuntamiento un convenio de pronto pago con alguna entidad financiera para este fin, se dará a conocer a cada beneficiario/a las condiciones a fin de que pueda optar por uno u otro procedimiento.

3. Sólo se considerarán válidos los justificantes en los que se acredite el pago de la totalidad del alquiler mensual con indicación del titular de la subvención, propietario de la vivienda, concepto, mensualidad y precio de alquiler.

4. No se subvencionarán las mensualidades que hayan sido objeto de cualquier tipo de subvención por el Ayuntamiento u otros organismos oficiales.

#### **DECIMOTERCERA. OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS SUBVENCIONADAS**

Los beneficiarios de las subvenciones quedan obligados al cumplimiento de las siguientes estipulaciones, además de aquellas contempladas con carácter general en el art. 7 de la Ordenanza:

- a) Comunicar por escrito cualquier eventualidad o cambio en los datos aportados para la concesión de la subvención, referidos a la reducción o incremento del número de integrantes de la Unidad de Convivencia, así como al cambio de domicilio.
- b) Facilitar la información y datos que le sean requeridos por el Servicio de Juventud para el seguimiento de la subvención, así como facilitar el acceso a la vivienda del personal facultado por dicho Servicio, al único efecto de comprobar las condiciones de habitabilidad de la misma.
- c) Mantener la vivienda en condiciones de higiene y salubridad para el normal desarrollo de una vida digna.
- d) Mantener su empadronamiento en el domicilio objeto de la subvención mientras esté vigente la misma.
- e) Mantenerse al corriente de pagos de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.
- f) Disponer de una cuenta bancaria con una de las entidades financieras que tengan convenio con el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, al objeto de percibir las transferencias

correspondientes en concepto de subvención, siempre que se hubiera optado por dicha elección.

g) No percibir, durante el periodo de disfrute de la subvención, otras ayudas o subvenciones gestionadas por otras administraciones que repercutan en el mismo concepto.

#### **DECIMOCUARTA. CAUSAS DE REVOCACIÓN**

1. Procederá la revocación y, en su caso, el reintegro de las cantidades indebidamente percibidas, en los supuestos contemplados en el Capítulo IV, del Título IV, de la Ordenanza general municipal de subvenciones, así como el incumplimiento de las obligaciones particulares estipuladas en la base decimotercera.

2. Igualmente, será causa de revocación la no aportación del correspondiente justificante de abono de la renta mensual de alquiler, durante tres mensualidades consecutivas.

#### **DECIMOQUINTA: PUBLICACION**

La presente convocatoria se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia Zaragoza, en la web municipal, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el correspondiente al edificio donde esté situado el servicio gestor y entrará en vigor al día siguiente de su de su publicación en la web municipal.

#### **Disposición transitoria**

**Única:** A los efectos indicados en la base quinta, apartado d), las cuantías mínima y máxima, referidas al IPREM del año 2014, publicado en el BOE nº 309 de 26 de diciembre de 2013, en la Ley 22/2013, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014, por el que se determina el Indicador de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para 2014 que asciende a 7.455,14 € y que serán de aplicación a la presente convocatoria:

- los ingresos mínimos de 0,9 del IPREM son 6.709,63€
- los ingresos máximos ponderados de la unidad de convivencia se obtienen de aplicar a 2 veces el IPREM un coeficiente multiplicativo corrector, entre el 1 y el 0,8, de forma que:

Número de miembros de la unidad de convivencia	Coeficiente
1	1
2	0,90
3 ó más	0,80

Por tanto, los ingresos máximos ponderados sobre el 2 del IPREM (14.910,28) serían:

Número de miembros de la unidad de convivencia	Hasta 2 IPREM
1	14.910,28
2	16.566,98
3 ó más	18.637,85

#### **Disposiciones finales**

**Primera.-** Se autoriza la publicación de materiales informativos y divulgativos de este Programa de fomento de la vivienda de alquiler

**Segunda.-** La solicitud, tramitada a través del Registro General, supondrá la total aceptación de estas bases.

## **Anexo II**

### **Convenio Hipoteca Zaragoza Joven**

**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE  
EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA  
Y  
CAIXABANK S.A. (“la Caixa”)  
PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE HIPOTECA ZARAGOZA-JOVEN.**

En Zaragoza, a 20 de junio de 2012

**INTERVIENEN**

De una parte, la **Sra Dña. M<sup>a</sup> DOLORES RANERA GÓMEZ**, Consejera del área de Participación Ciudadana y Régimen Interior del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, en virtud de las facultades que le confiere el cargo.

Y, de otra, **D. RAUL MARQUETA BUENO**, como Delegado General de Aragón, Navarra y La Rioja , en adelante “la Caixa”.

Ambas partes, en el ejercicio de las competencias que les están legalmente atribuidas se reconocen capacidad para convenir y obligarse en los términos del presente Convenio y al efecto,

**EXPONEN**

**Primero.-** Que el artículo 48 de la Constitución Española encomienda a los poderes públicos la promoción de las condiciones idóneas para la participación libre y eficaz de la juventud en el desarrollo político, social, económico y cultural.

**Segundo.-** Que ambas entidades coinciden en que es preciso orientar y ayudar a los jóvenes zaragozanos, con edades comprendidas entre los 18 y 35 años, en la compra de la vivienda habitual, dentro de su término municipal, para contribuir a hacer efectivo el mandato constitucional previsto en su artículo 47 que consagra el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, exigiendo de los poderes públicos la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

**Tercero.-** Que el Ayuntamiento de Zaragoza viene desarrollando desde 1997 el Programa de “Promoción de Vivienda Joven”, en el que se enmarca el proyecto específico de **Hipoteca Zaragoza Joven** con el objetivo de orientar, informar y facilitar el acceso a condiciones de financiación preferente a aquellos jóvenes de la ciudad que pretendan acceder a una vivienda en propiedad.

**Cuarto.-** Que “la Caixa”, entidad de crédito que encamina su actividad al propósito de fomentar los intereses de la colectividad y, de manera muy especial, los de carácter social, concedora de la iniciativa del Ayuntamiento de Zaragoza de facilitar a los jóvenes el acceso a la propiedad de una vivienda, ha mostrado su voluntad de participar en el precitado proyecto de Hipoteca Zaragoza Joven, por lo que las partes manifiestan su voluntad de formalizar el presente Convenio de Colaboración de acuerdo con las siguientes

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA. Objeto.**

El presente convenio tiene por objeto, regular el marco de la colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y “la Caixa” en orden al desarrollo del servicio de una Hipoteca Joven integrado en el Programa Municipal “Promoción de Vivienda Joven”, programa gestionado por el Ayuntamiento de Zaragoza, y que será complementado desde dicha entidad financiera con un producto financiero denominado HIPOTECA ZARAGOZA JOVEN.

### **SEGUNDA. Beneficiarios.**

Podrán ser beneficiarios de la Hipoteca Zaragoza Joven, aquellos jóvenes que reúnan los siguientes requisitos:

- h) Tener entre 18 y 35 años, inclusive.
  - i) No poseer vivienda en propiedad, justificado mediante la presentación de notas simples registrales o certificado del catastro, salvo que exista compromiso de venta acreditado documentalmente (escritura, contrato de compraventa o de arras), para sufragar parte de la adquisición de una nueva.
- Se permiten herencias que supongan la nuda propiedad de una vivienda sin tener el derecho de usufructo o propiedad compartida con los otros herederos.
- j) Destinar el préstamo hipotecario a la adquisición de vivienda habitual, dentro del término de Zaragoza.
  - k) Disponer de ingresos suficientes para afrontar el pago de las obligaciones del préstamo, entendiéndose como suficientes el que las cantidades destinadas al pago de las cuotas mensuales de la hipoteca, incluyendo cuotas de otros préstamos ya formalizados, no superen el 40% de los ingresos netos declarados de los solicitantes.

### **TERCERA. Obligaciones del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.**

El **Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza** se compromete a la continuidad de una oficina de información y tramitación de la Hipoteca Zaragoza Joven que será gestionada por el Servicio de Juventud de este Ayuntamiento.

Esta oficina tiene como cometidos fundamentales, la información y difusión de la citada Hipoteca, así como la elaboración de los informes individuales de carácter previo necesarios para tramitar la concesión de los préstamos hipotecarios. Estos informes se referirán al cumplimiento de las condiciones por los solicitantes para acceder a la Hipoteca Zaragoza Joven y serán remitidos a “la Caixa” para su debida tramitación, estudio de la financiación solicitada y, en su caso, concesión de la misma.

El Servicio de Juventud tendrá a disposición de los usuarios del programa los soportes de información que la entidad financiera estime oportuno emitir para el desarrollo de esta actividad conjunta.

El Servicio de Juventud designará, de entre su personal, a un responsable para supervisar y coordinar el seguimiento y ejecución del presente convenio, debiendo elaborar informes trimestrales sobre el funcionamiento del mismo.

El personal asignado por el Servicio de Juventud a la realización de las tareas conducentes a la prestación de los servicios objeto de este convenio, estará en todo momento sometido al poder de dirección de su empleador, que, a través de sus responsables, le impartirá las órdenes precisas para el adecuado desarrollo de su trabajo, llevando a cabo la supervisión y seguimiento personalizado de los servicios prestados, sin que tal personal, por tanto, tenga relación laboral o contractual alguna con “la Caixa” por su mera participación en las actividades objeto del presente Convenio. Asimismo el Servicio de Juventud se compromete a cumplir y a hacer cumplir al personal asignado a la realización de las tareas conducentes a la prestación



de los servicios la normativa vigente en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

#### **CUARTA.- Condiciones de los préstamos de la Hipoteca Zaragoza Joven.**

“la Caixa” se compromete a tramitar y conceder, en el caso de que el riesgo sea asumible según el criterio económico-financiero de la Entidad de crédito, los préstamos hipotecarios solicitados con las siguientes condiciones:

##### **c) Características del préstamo:**

El diferencial a aplicar se determinará en función de <b>la vinculación del cliente y de su perfil de riesgo</b> , siguiendo los criterios habituales de “la Caixa”.	
<b>Tipo de interés mínimo bonificado</b>	<b>Euribor + 1,9 puntos</b>
<b>Productos bancarios vinculados</b>	<b>Obligatorio:</b> (0,55%) - 0,40% Pacto nómina: Nómina domiciliada superior a 750 euros/mes + domiciliación del pago de 3 recibos + tarjeta de crédito, débito o de prepago con 3 adeudos de compras realizadas en los últimos 3 meses - 0,15% Seguro de Vida y Seguro de Hogar <b>Opcional:</b> (0,15%) - Plan de Pensiones con una aportación mínima de 1.000 €/año
<b>Revisión del Euribor</b>	Anual con opción de semestral a solicitud del interesado
<b>Revisión de las vinculaciones</b>	Trimestral
<b>Amortización (cuota constante)</b>	Mensual
<b>Plazo</b>	Hasta 35 años
<b>Volumen global de préstamos</b>	Sin límite
<b>Cláusula de suelo o techo</b>	No existe.

##### **d) Comisiones**

<b>Comisión por apertura</b>	0%
<b>Comisión por desistimiento por amortización total o parcial</b>	0%
<b>Comisión por novación</b>	0%
<b>Comisión por subrogación</b>	0%

##### **e) Garantías de la financiación y limitaciones**

<b>Financiación y garantías de la financiación</b>	Hasta 80% del valor de compra-venta de la vivienda o tasación (el menor de ambos valores): Garantía hipotecaria
--	---

##### **f) Facilidades, adaptaciones al cliente o servicios complementarios:**

<b>Periodo de carencia</b>	Máximo 12 meses a solicitar al principio de la operación.
<b>Aplazamiento de cuotas</b>	No se contempla
<b>Elección de efectos de amortización parcial</b>	Reducción de cuota o de plazo, a elección del cliente

**g) Requisitos de los solicitantes:**

<b>Solicitantes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- De 18 a 35 años, inclusive.</li><li>- No poseer vivienda en propiedad salvo que exista compromiso de venta para sufragar parte de la adquisición de una nueva.</li><li>- Será preciso justificar no tener vivienda en propiedad mediante la presentación de notas simples registrales o certificado del catastro.</li><li>- En caso de poseer una vivienda en propiedad, se requerirá del solicitante documentación acreditativa de la enajenación de la misma (escritura, contrato de compraventa o de arras) para financiar, en parte, la nueva adquisición</li><li>- Se permiten herencias que supongan la nuda propiedad de una vivienda sin tener el derecho de usufructo o propiedad compartida con los otros herederos.</li></ul>
<b>Ingresos mínimos mensuales</b>	<p>Las cuotas del préstamo, incluyendo cuotas de otros préstamos ya formalizados, podrán alcanzar hasta el 40% de los ingresos netos declarados del/los solicitante/es, en función de la cuantía de haberes*.</p> <p>* La Comisión de Seguimiento valorará que el importe neto después de cuotas sea suficiente para el normal desarrollo de la unidad familiar. De igual manera podrá decidir la realización del estudio de riesgo con un euribor más elevado según la evolución del mercado inmobiliario</p>

**h) Condiciones de obligado cumplimiento y limitaciones de acceso al producto  
Hipoteca Zaragoza Joven:**

<b>Destino del préstamo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Primera vivienda o vivienda habitual en el término municipal de Zaragoza</li><li>- Subrogaciones de operaciones con fecha posterior a la firma del convenio y por un importe máximo del 80% del valor de la vivienda exclusivamente</li></ul>
<b>Diferenciales de tasación y precio de compra. Valor de la vivienda</b>	En caso de existir una discrepancia entre la tasación y el precio de compra (escriturado), se aplicará el valor menor de ambos
<b>Limitaciones por tipo de vivienda</b>	Las condiciones de la Hipoteca Zaragoza Joven no serán aplicables a transmisiones de viviendas calificadas como de Protección Oficial.
<b>Importe máximo del precio de la vivienda</b>	No podrán acogerse a la Hipoteca Zaragoza Joven, viviendas por un valor escriturado superior a 300.000 euros. Esta cantidad podría revisarse anualmente en función de la evolución de los precios del mercado

## **QUINTA.- Obligaciones de “la Caixa” con respecto a la gestión y tramitación de los préstamos.**

### **a) Tramitación de solicitudes**

Respecto al proceso de tramitación de solicitudes de préstamos en las condiciones de Hipoteca Zaragoza Joven, “la Caixa”

- facilitará al Servicio de Juventud del Ayuntamiento de Zaragoza, los formularios necesarios para cumplimentar la solicitud de Hipoteca Zaragoza Joven por aquellos usuarios que así lo demanden.
- recibirá los referidos formularios, así como la documentación anexa que se exija, una vez hayan sido cumplimentados por los solicitantes, con el asesoramiento del personal dependiente del Ayuntamiento de Zaragoza asignado a este fin.
- contestará al Servicio de Juventud, por medio de correo electrónico, en un plazo de cinco días hábiles desde la recepción de la documentación en la oficina, la decisión favorable o no a la solicitud del préstamo, supeditada, en todo caso, al contenido de los informes jurídicos y de tasación de la vivienda.
- elaborará informes trimestrales sobre el funcionamiento del servicio incluyendo listado de operaciones formalizadas, para un adecuado seguimiento de las resoluciones adoptadas.
- designará y comunicará al Responsable del Programa “Hipoteca Zaragoza Joven”, tanto el departamento como el personal destinado a la gestión de las hipotecas.

### **b) Formación del personal**

“la Caixa” facilitará la formación necesaria para la tramitación de las hipotecas al personal que gestiona y tramita el servicio de Hipoteca Zaragoza Joven, durante el tiempo que sea necesario para el correcto desempeño del mismo.

Se establecerán reuniones trimestrales entre el personal de la Unidad Técnica de Vivienda Joven y el personal de “la Caixa” con el objeto de aclarar dudas y mejorar la información y gestión del servicio de Hipoteca Zaragoza Joven.

## **SEXTA.- Información y Publicidad.**

El Ayuntamiento de Zaragoza, se compromete a realizar las previsiones necesarias para el diseño de una campaña de promoción e información del servicio Hipoteca Zaragoza Joven, entre los jóvenes de la ciudad, en los soportes y medios que estime más adecuados, y hará constar en toda la información, publicidad, material gráfico e impreso, o publicaciones que se desarrollen, la colaboración y el logotipo de “la Caixa”, quedando ésta autorizada para hacer uso de la imagen de este producto en cualquier medio publicitario que estime conveniente. Asimismo, el Ayuntamiento de Zaragoza se compromete a presentar previamente a “la Caixa” cualquier material que se elabore para su supervisión y aprobación, sin la cual no podrá editarse.

Los costes de edición de los folletos informativos e impresos necesarios para la tramitación, así como los elementos y soportes publicitarios que se instalen en su red de oficinas serán, en todo caso, por cuenta de “la Caixa”

Los soportes publicitarios serán distribuidos entre los usuarios de los diferentes programas de Juventud, así como en los establecimientos que se considere oportuno por el Ayuntamiento de Zaragoza, a través de su Servicio de Juventud.

“la Caixa” se compromete a difundir a través de sus canales de comunicación la publicidad correspondiente a la Hipoteca Zaragoza Joven.

El Ayuntamiento de Zaragoza autoriza a "la Caixa" para que, en caso de que se realicen acciones o cualquier tipo de evento para la promoción de la hipoteca joven, ubique soportes de imagen (publicidad estática) en las instalaciones en que se lleven a cabo

Ambas partes se comprometen a reflejar en sus respectivas páginas corporativas de Internet, la información relativa al producto Hipoteca Zaragoza Joven.

El Ayuntamiento de Zaragoza informará previamente a "la Caixa" de cualquier acto de presentación o difusión que se vaya a realizar, acordando entre ambas partes el lugar de celebración, desarrollo del mismo, documentación a entregar y presencia de logotipos. El Ayuntamiento de Zaragoza presentará a "la Caixa" toda la documentación que se prepare (convocatoria, nota de prensa, dossier de prensa u otros) para su aprobación, antes de difundirla.

#### **SEPTIMA.- Duración del convenio.**

El presente convenio producirá efectos desde la fecha de su firma, y estará vigente durante *un año prorrogable*, por mutuo acuerdo de la partes, por anualidades sucesivas, sin que la duración total del contrato, incluidas las prórrogas, pueda exceder de tres años.

#### **OCTAVA.- Obligaciones económicas.**

El presente Convenio no genera obligaciones económicas para el Ayuntamiento de Zaragoza.

#### **NOVENA.- Comisión de seguimiento.**

Existirá una Comisión paritaria de seguimiento del presente Convenio, integrada por 3 representantes de cada una de las partes, que será la encargada de velar por el cumplimiento del convenio, evaluar sus resultados, establecer reglas generales de actuación en la tramitación de las solicitudes de préstamos, así como de proponer el desarrollo de cuantos temas puedan resultar de interés a las partes, en especial aquello relacionado con la difusión y publicidad del objeto del presente convenio.

Así mismo, en el seno de la Comisión se estudiará toda la casuística, que por su excepcionalidad, no esté contemplada en el convenio.

La Comisión de Seguimiento se reunirá, con carácter ordinario, trimestralmente y con carácter extraordinario, a petición de cualquiera de las partes.

Los acuerdos de la Comisión se adoptarán por unanimidad.

#### **DÉCIMA.- Causas de extinción.**

Con independencia del plazo de finalización del presente Convenio, serán causas de extinción:

1. El incumplimiento de los compromisos asumidos por las partes.
2. El mutuo acuerdo.
3. A instancia de "la Caixa", con antelación de preaviso de 30 días

#### **UNDÉCIMA.- Protección de Datos de Carácter Personal.**

Las partes se comprometen a dar estricto cumplimiento a lo estipulado en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

En particular, el Servicio de Juventud tratará los datos de carácter personal derivados de las obligaciones asumidas en virtud de este Convenio exclusivamente para la finalidad prevista en el mismo, no pudiendo comunicar a terceros, ni siquiera para su conservación, dichos datos ni los ficheros que los contengan.

El Servicio de Juventud se obliga a adoptar y mantener las medidas de índole técnica y organizativa necesarias para garantizar la seguridad de los datos y evitar su alteración, pérdida y tratamiento o acceso no autorizado, según el nivel de seguridad exigible conforme a lo establecido en el Real Decreto 994/99 de 11 de junio, y en cualquier otro que lo modifique o sustituya en el futuro.

Finalizada la vigencia de este Convenio, tanto los datos de carácter personal como los soportes o documentos en que consten y que estuvieran en posesión del Servicio de Juventud, deberán ser devueltos a "la Caixa" o, no siendo esto posible, deberán ser destruidos.

En el caso de que alguna de las partes incumpla las estipulaciones recogidas en la presente cláusula, será responsable frente a la otra de los daños y perjuicios que de ello pudieran derivarse para la misma.

**DUODÉCIMA.- Régimen jurídico aplicable.**

Este Convenio tiene naturaleza civil. Para la resolución de las dudas que puedan suscitarse en su interpretación y la integración de las lagunas que puedan existir, se estará a los principios del Derecho Civil y en su defecto, a los principios generales del Derecho

Los litigios que se puedan presentar en su interpretación y ejecución serán competencia de la Jurisdicción Civil.

Y en prueba de conformidad firman el presente, por triplicado ejemplar, en la ciudad y fecha al comienzo expresados.

**La Consejera del área de Participación  
Ciudadana y Régimen Interior**

Delegado General de Aragón, Navarra y La  
Rioja "la Caixa"

**M<sup>a</sup> DOLORES RANERA GÓMEZ**

**RAÚL MARQUETA BUENO**