

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

2010



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Unidad Técnica de Promoción de la Vivienda
Servicio de Juventud

INDICE

1. Líneas de actuación de la unidad técnica de promoción de vivienda joven. 2010.....	3
2. Convocatoria de subvenciones para alquiler de vivienda para jóvenes. 2010.....	4
2.1. Convocatorias precedentes.....	4
2.2. Convocatoria de subvenciones. 2010. Características generales.....	4
2.3. Resultados globales. Convocatoria 2010.....	5
2.4. Actividad administrativa.....	10
2.5. Gestión presupuestaria y grado de ejecución.....	14
3. Hipoteca Zaragoza Joven.....	16
3.1. Antecedentes y proceso de implantación de la hipoteca Zaragoza joven.....	16
3.2. Características básicas de la hipoteca Zaragoza joven..	16
3.3. Resultados globales.....	17
3.4. Tipología de las viviendas.....	21
3.5. Los jóvenes que compran vivienda:.....	24
3.6. Atención informativa prestada.....	28
4. Bolsa de vivienda para jóvenes.....	30
4.1. Antecedentes.....	30
4.2. Criterios generales de funcionamiento.....	30
4.3. Dotación económica y modalidad de prestación del programa.....	30
4.4. Balance de actuaciones 2010.....	31
4.5. Los propietarios.....	39
4.6. Visitas y consultas legales.....	39
5. Promoción Municipal de Viviendas de Alquiler para Jóvenes. Convenio INJUVE	40
5.1. Antecedentes	40
5.2. Requisitos de adjudicación	40
6. Información y difusión de Vivienda Joven	42
6.1. Guía de alquiler de vivienda para jóvenes	42
6.2. Guía de compra vivienda joven	42
6.3. Página web municipal	43
7. Unidad técnica de promoción de vivienda joven:.....	43
7.1 funciones de la unidad técnica de promoción de vivienda joven.....	43
7.2. Recursos humanos.....	43
Anexo I Convocatoria para ayudas de alquiler de vivienda para jóvenes en la ciudad	44
Anexo II Convenio Hipoteca Zaragoza joven, entre el ayuntamiento de Zaragoza e Ibercaja	55

1. LINEAS DE ACTUACION DE LA UNIDAD TÉCNICA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA JOVEN. 2010

El III Plan Joven define el ámbito de **Emancipación Juvenil**, donde se recoge actuaciones de apoyo al empleo y el de vivienda propia o de alquiler.

En relación con **Vivienda**, este Plan propone impulsar diversas medidas organizativas que favorezcan el acceso de los jóvenes a la vivienda. Los objetivos y líneas de intervención prioritarias en materia de Vivienda Joven:

- Facilitar a los jóvenes el acceso al alojamiento y a la vivienda.
- Incentivar la vivienda en alquiler.
- Conocer las necesidades y demandas de vivienda en diferentes colectivos.
- 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 2010:

- Convocatoria de **subvenciones para el alquiler** de vivienda para jóvenes.
- **Bolsa de Vivienda Joven**.
- Información y **asesoramiento** de jóvenes.
- Mejora de la financiación para el acceso de los jóvenes a la vivienda en propiedad, a través de la **Hipoteca Zaragoza Joven**
- Promoción de viviendas de alquiler para jóvenes. Convenio Injuve

Por último destacar que la U.T. de Vivienda Joven dedica una atención especial al tratamiento y difusión de la información, de manera que se cuida la orientación personalizada a los jóvenes que acuden presencialmente a la oficina y se ha dedicado tiempo en la mejora de la información general a través de la web y de folletos especializados en alquiler y compra de vivienda.

2. CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES PARA ALQUILER DE VIVIENDA PARA JÓVENES. 2010

Las subvenciones para alquiler de vivienda para jóvenes tienen como objeto principal el 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.

2.1. 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 2010** fueron aprobadas por el **Pleno del Ayuntamiento**, en sesión ordinaria celebrada el **26 de marzo de 2010**, y publicadas en el B.O.P. el 19 de abril del mismo año.

2.2. CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES. 2010. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

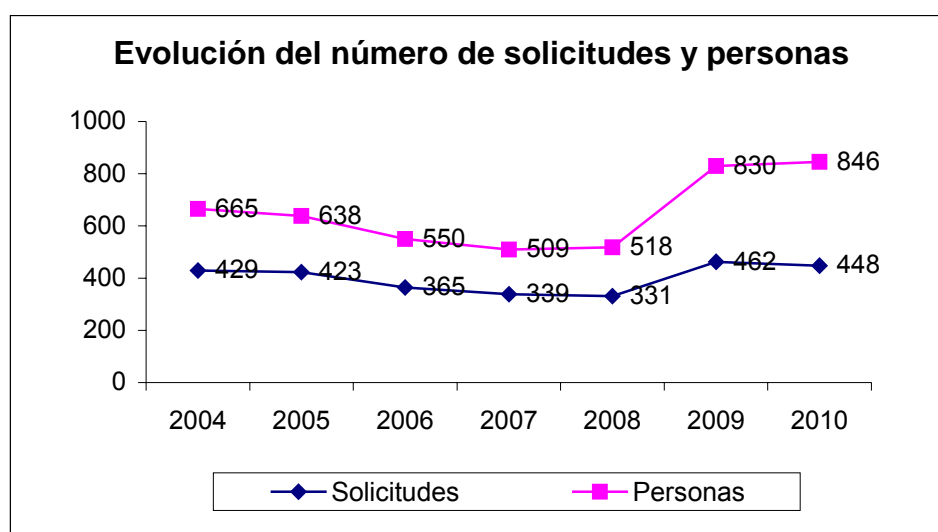
El programa contó con una dotación económica de 390.887 euros correspondientes a la partida presupuestaria **“10-JUV-153 48928 “Ayudas a alquiler y bolsa de vivienda para jóvenes”**.

2.3. RESULTADOS GLOBALES. CONVOCATORIA 2010

a) Número de solicitudes y personas afectadas

El número de **solicitudes** en el año 2010 ha sido **448**, muy cercano a los **462** del año anterior. El **número de personas afectadas por dichas solicitudes** han sido **846**, similar a las 846 del 2010.

Gráfico 1. Evolución del número de solicitudes y personas afectadas (2004-2010)



Respecto al número de integrantes de la Unidad Familiar, ha aumentado ligeramente respecto a la convocatoria anterior. La **media de integrantes de la Unidad Familiar se sitúa en 1,88 personas por hogar**. Es significativo el aumento de menores dependientes, según se puede apreciar en la siguiente tabla.

Tabla 1. Comparación de solicitudes, personas afectadas y menores. Convocatorias 2004/2010

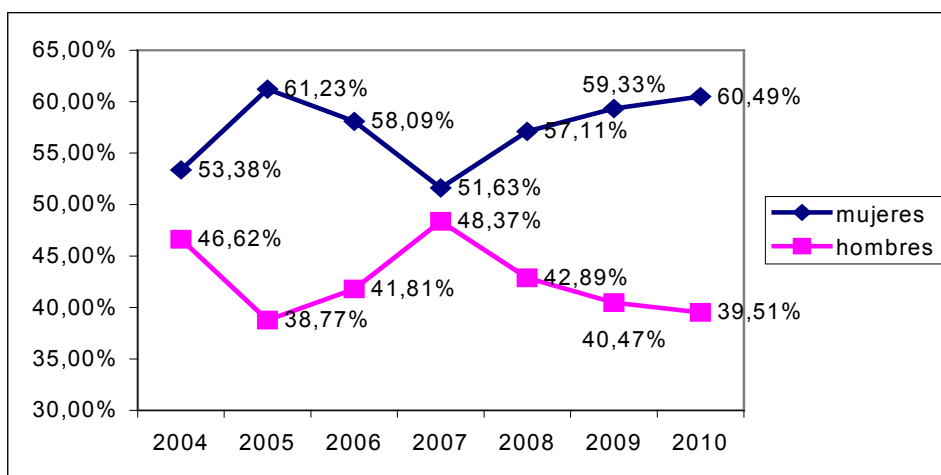
Convocatoria	Total Solicitudes	Total Miembros UF	Media integrantes Unidad Famil.	Menores dependientes (-18 años)
2004	429	665	1,550 pers.	97
2005	423	638	1,508 pers.	86
2006	365	550	1,506 pers.	92
2007	339	509	1,501 pers.	76
2008	331	518	1,528 pers.	82
2009	462	830	1,790 pers.	198
2010	448	846	1,888 pers.	223

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

• **Género**

La distribución por género de las 448 solicitudes del año 2010, el **60,49%** correspondieron a **mujeres** (271 solicitantes), mientras que los hombres fueron el **39,51%** (177 solicitantes). Respecto al año anterior, se consolidan los porcentajes. En el gráfico puede observarse como en los distintos años se repiten las proporciones cercanas al 60% para mujeres y al 40% para hombres.

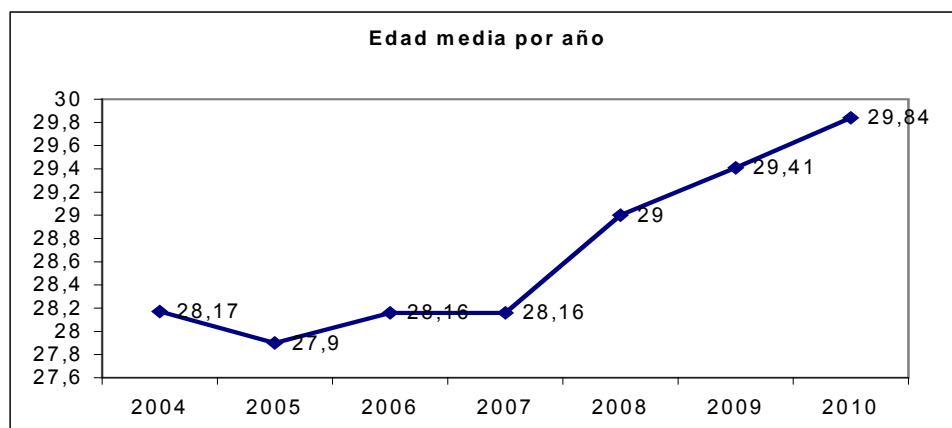
Gráfico 2. Distribución de solicitantes y de todas las personas reflejadas en las solicitudes por género



• **Edad**

Respecto a **la edad media de los titulares** de las solicitudes, se fija en **29,84 años**. La variación respecto a la media del año anterior, que fue de 29,41 años, es significativa, según se observa en el gráfico 4. También es destacable que los solicitantes cuya solicitud fue aprobada tienen una media de edad de 30,2 años, mientras que la de los solicitantes denegados es de 29,62.

Gráfico 3. Edad media por año (2004-2010)



La relevancia de este aumento de edad se refleja en el porcentaje de solicitantes **mayores de 28 años**, que superan el **79%**, resultando la franja de edad entre 18 y 27 años claramente minoritaria (ver tabla 2). En este sentido, hay que tener en cuenta como la edad se va adecuando a los límites de la Renta Básica de Emancipación, vigente desde enero de 2008 y dirigida a jóvenes entre 22 y 29 años.

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

Edades	Número	Porcentaje
18-19	3	0,67%
20-23	46	10,26%
24-27	45	10,05%
28-31	183	40,85%
Más de 32	171	38,17%
TOTAL	448	100%

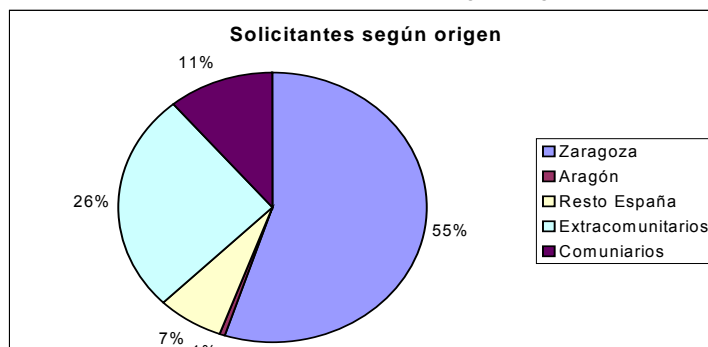
• **Procedencia**

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

Teniendo esto en cuenta, predominan entre los solicitantes los **procedentes de Zaragoza**, un **54,91%** de solicitantes (246). Por otra parte, se consolida la tendencia a disminuir este porcentaje, iniciada en 2008 (81% de solicitantes procedentes de Zaragoza en 2007, y 71,29% en 2008 y 54,54% en 2009).

Entre el resto de solicitantes, como se puede observar en el gráfico, el **26,34% (118) son extracomunitarios**, un 6,92% (31) del resto de España, un 11,16%(50) proceden de la UE, con un claro predominio de la comunidad rumana (47), y por último, apenas el 0,67% (3) vienen del resto de Aragón¹. Los porcentajes son similares a los del pasado año.

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



¹ 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.

No obstante, dada esta modificación en los requisitos, vemos necesario incorporar una tabla comparativa que refleje las diferencias entre los expedientes aprobados y los denegados.

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

	Total (448)	Aprobados (223)	Denegados (225)
Zaragoza	246 (54,91%)	150 (67,26%)	96 (42,67%)
España	31 (6,92%)	13 (5,83%)	18 (8%)
Aragón	3 (0,67%)	1 (0,45%)	2 (0,87%)
Extracomunitarios	118 (26,34%)	40 (17,94%)	78 (34,67%)
Comunitarios	50 (11,16%)	19 (8,52%)	31 (13,77%)

Frente al descenso paulatino de solicitudes procedentes de Zaragoza, consolidado desde el pasado año, llama la atención con respecto a convocatorias anteriores, el considerable aumento de ciudadanos extranjeros (comunitarios y no comunitarios) en los últimos dos años. En 2007 el número de solicitantes fueron 33, en 2008 esta cifra subió hasta 68, en 2009 fueron 177, y este año 118. No obstante, para valorar estas cifras hay que tener en cuenta el incremento de expedientes tramitados en 2009 y 2010 respecto a los años previos, y relacionarlo con los datos demográficos de la ciudad, y el análisis que de ellos se realizó para la elaboración del IV Plan Joven.

c) Características de las viviendas: precio y ubicación.

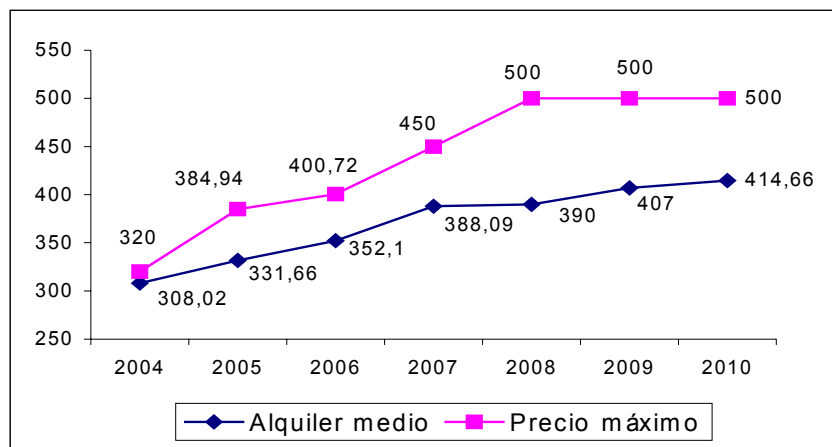
• Precio

Respecto a las características de las viviendas sobre las que se solicita subvención, los datos extraídos de los contratos de arrendamiento presentados nos ofrecen un **precio del alquiler medio mensual de 414,66€**, lo que representa un ligero aumento respecto al año anterior, que ascendía a 407€, teniendo en cuenta que se ha mantenido en 500€ el precio máximo de la renta de alquiler en ambas convocatorias.

Este precio no se puede tomar como referencia del mercado de alquiler de la ciudad por varias circunstancias.

- En la convocatoria de estas subvenciones quedan excluidos los alquileres superiores a 500€/mes.
- Por otra parte, muchos de los contratos de arrendamiento que se presentan en la subvención, se han formalizado en años anteriores al de la convocatoria, por lo que sólo reflejan el incremento del IPC anual.
- Además, a estas subvenciones de alquiler pueden presentarse Viviendas de Protección Oficial que, con precios de alquiler muy bajos, repercuten en la media del precio.

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



• **Ubicación**

En cuanto a la **ubicación de las viviendas**, el distrito municipal en el que se encuentran un mayor número continúa siendo **el Casco Histórico** (aunque este año el porcentaje ha bajado), se sigue por Delicias y Margen Izquierda. Porcentualmente, es significativo el aumento de San José y Oliver Valdefierro. El resto de distritos se mantienen en registros similares a los de 2009.

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 para las que se solicita subvención. 2007 -2010

Distrito Municipal	Nº de viviendas (solicitudes 2010)	% 2010	% 2009	% 2008	% 2007
Distrito 1 Casco Histórico	96	21.82	25	24,69	26.26
Distrito 2 Centro	23	5.22	4.67	4,81	5.60
Distrito 3 Delicias	60	13.65	14.83	12,95	12.68
Distrito 4 Ensanche/Universidad	49	11.13	11.54	6,02	9.45
Distrito 5 San José	49	11.13	9.63	4,51	10.32
Distrito 6 Las Fuentes	27	6.14	5.49	6,92	6.78
Distrito 7 La Almozara	15	3.42	4.12	2,10	2.07
Distrito 8 Oliver-Valdefierro	25	5.68	4.12	13,55	2.95
Distrito 9 Torrero	26	5.90	6.6	5,42	5.31
Distrito 10 Margen izquierda	58	13.18	10.71	11,74	14.45
Distritos 11 y 12 Barrios rurales	12	2.73	3.3	7,22	4.13
TOTAL	440(*)	100%	100%	100%	100%

(*) Número de expedientes en el que figura este dato.

2.4. ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA

a) Actividad global realizada

La actividad administrativa generada por el Programa de subvenciones al alquiler de vivienda joven durante el año 2010, resulta de la gestión de los diversos expedientes de solicitud de subvención. Unos, la mayoría, correspondientes a la convocatoria aprobada para el propio año 2010; otros correspondientes a la convocatoria anterior del año 2009, y que se han mantenido activos durante este año.

Las convocatorias del año 2010 fueron aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 26 de marzo de 2010, y publicadas en el B.O.P. el 19 de abril del mismo año.

En la tabla siguiente se refleja la actividad administrativa del año 2010.

La parte más significativa de la gestión administrativa la componen las diversas resoluciones que culminan los correspondientes expedientes, aunque es preciso resaltar también las gestiones conducentes a hacer efectivo el pago mensual de la subvención a todos los beneficiarios, el seguimiento de las situaciones particulares de los expedientes, así como las relaciones de cooperación administrativa que se concentran, básicamente, en las relaciones con el INJUVE y CAI.

Respecto al primero de los aspectos – resoluciones adoptadas – el balance global de actividad referido tanto a los expedientes correspondientes a la convocatoria 2010, como a los de convocatorias anteriores que han culminado en este año, se han adoptado, un total de 709 resoluciones (ver cuadro).

Tabla 5. Resumen de resoluciones adoptadas entre el 1/1/2010 y el 1/12/2010

Tipo de resolución	s/ Expedientes correspondientes a la convocatoria del año 2009	s/ Expedientes correspondientes a la convocatoria del año 2010	TOTAL
Concesión	0	223	223
Modificación	2	3	5
Revocación	8	1	9
Renuncia	0	4	4
Denegación	238 ²	173	411
Archivo	5	52	57
En Trámite	0	0	0
TOTAL	253	456	709

(*) El total de expedientes correspondientes a la convocatoria de 2010 fue de 448. Los tramitados fueron 456, puesto que algunos expedientes pueden tener más de una resolución.

² De las 238 resoluciones denegatorias, 217 corresponden a expedientes que se quedaron sin presupuesto.

b) Actividad relacionada con la convocatoria 2010.

• **Resultado final de los expedientes de la Convocatoria 2010.**

Al finalizar el año, de los **456 expedientes tramitados**, **223 culminaron con resultado positivo** y **225 fueron denegados**. Entre los denegados hay que diferenciar entre **173 denegados** 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. 2006– 2010

Resolución	2010	%	2009	%	2008	%	2007	%	2006	%
Concesión	223	50,2%	152	35,1%	226	74,2%	245	73,5 %	250	70%
Denegación/archivo	225	49,8%	310	64,9%	72	25,7%	88	26,5%	107	30%
TOTAL	448	100	462	100	305	100	333	100	357	100

Respecto a las convocatorias anteriores destaca el aumento notable de expedientes denegados. Hay que tener en cuenta que, en este aspecto, la convocatoria de 2009 es poco significativa, puesto que, como puede verse en la memoria del año 2009, el 70% de los expedientes denegados lo fueron por falta de presupuesto.

En resumen, los expedientes correspondientes a la convocatoria de 2010 han quedado resueltos según la siguiente tabla:

Tabla 7. Resumen de resoluciones 2010

Expedientes concedidos	REAL
- Concedidos en vigor	219
- Concedidos revocados	0
- Concedidos en los que se ha manifestado renuncia	4
Total concedidos	223
Expedientes denegados	
- Con resolución denegatoria	173
- Con resolución de archivo	52
Total denegados	225
Pendientes de resolución	
Total pendientes	0

• **Causas de denegación**

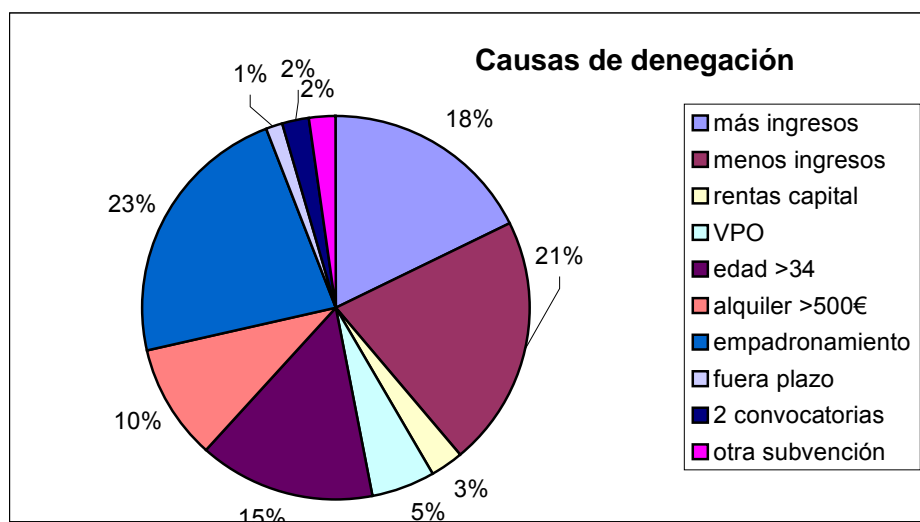
De los 448 expedientes resueltos a final de año, **225 resultaron denegados** por el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos en las bases de la convocatoria. En la siguiente tabla se desglosan los expedientes denegados por las distintas causas, apoyada por un gráfico en el que se aprecia la incidencia porcentual de cada una de ellas.

Tabla 8. Causas de denegación

Causa de denegación	Casos	%
- superar los ingresos máximos (base 5ªd)	31	17.71%
- no alcanzar los ingresos mínimos (base 5ªd)	37	21.14%
- rentas de capital superiores a 600€	5	2.86%
- alquiler superior a 500€ (base 6.2)	17	9.71%
- edad superior a 34 años (base 5ªa)	26	14.86%
- ya ha disfrutado de dos convocatorias (base 5ªg)	4	2.28%
- no cumple el requisito de empadronamiento (base 5ªc)	40	22.86%
- está cobrando otra subvención (5ªg)	4	2.29%
- solicitud presentada fuera de plazo (base 8ª a)	2	1.15%
- es VPO (base 6.1)	9	5.14%
Total denegados	175(*)	100 %

(*) Hay expedientes con más de una causa de denegación

Gráfico 6. Causas de denegación



Como puede apreciarse, el motivo más habitual de denegación es el **incumplimiento de los requisitos económicos**. Más del 40% de los expedientes fueron denegados por exceder el máximo permitido (17.71%), por no alcanzar el mínimo (21.14%) o por tener más ingresos por rentas de capital de los establecidos por las bases de la convocatoria (2.86%).

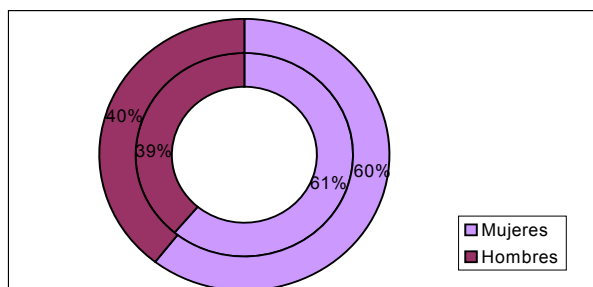
Sin embargo, lo más destacable es el aumento de las denegaciones por no cumplir los requisitos de empadronamiento (40 frente a las 9 del año pasado) y por exceder la edad máxima permitida (26 frente a 8 en 2009).

- **Resoluciones positivas: beneficiarios, importe y porcentaje subvencionado.**

En el año 2010, los beneficiarios* totales de la convocatoria han sido **350**, correspondientes a los **223** los expedientes sobre los que recayó resolución positiva.

La distribución de solicitantes por género son 136 mujeres (60,98%) y 87 hombres (39,02%), por lo que se mantiene la diferencia entre géneros de años anteriores. Esta distribución es semejante al porcentaje entre hombres y mujeres en el caso del total de personas beneficiadas por la subvención (60,49% y 39,51%).

Gráfico 7. Distribución de solicitantes y beneficiarios por género



La **media del importe subvencionado** se mantiene próxima a la del ejercicio anterior, estableciéndose en 168,17 € (mientras en 2009 fue 166,82€).

Hay que tener en cuenta, por un lado, que la renta máxima de alquiler ha mantenido en 500€ los últimos tres años, y, sobre todo, el sistema de porcentajes utilizado los dos últimos años. En las anteriores convocatorias, las subvenciones concedidas oscilaban entre el 10% y el 50% del importe del alquiler, mientras que a partir de 2008, como consecuencia de los datos obtenidos en un estudio de calidad, se decidió eliminar los porcentajes más bajos, quedando los porcentajes entre el 30% y el 50%.

Gráfico 8. Importe medio subvencionado (2006-2010)



* Se entiende por beneficiario la suma del solicitante y de las personas que conviven con él.

El **porcentaje medio subvencionado constituye un 39,23%** del coste de alquiler de las viviendas sobre las que se ha solicitado la subvención, similar al 39,86% del año anterior. Como se ha visto en el apartado referido al precio de la vivienda (gráfico 5), este subió en 2010 a 414,66€.

Así, el **precio medio del alquiler ha subido 7,66 €** y la cuantía de la **subvención 1,35 €**, manteniéndose el porcentaje subvencionado. En estas cifras, hay que tener en cuenta que las viviendas situadas en el Casco Histórico y el Barrio Oliver tienen una bonificación del 20%.

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

Tabla 9. Frecuencia de porcentajes subvencionados en 2010

Porcentaje concedido	2010	2009	2008	2007	2006
50%	66	48	79	15	16
40%	74	54	91	59	58
30%	83	50	58	62	67
20%	X	X	X	74	79
10%	X	X	X	30	35

2.5. GESTIÓN PRESUPUESTARIA Y GRADO DE EJECUCIÓN.

a) Dotación presupuestaria.

La dotación presupuestaria del año 2010 queda reflejada en la partida **10-JUV-153 48928** que ha estado dotada con **390.887 euros**, que han sido habilitados en su integridad para atender las previsiones de gasto del ejercicio.

b) Ejecución presupuestaria.

Por lo que hace al grado de ejecución presupuestaria, es preciso realizar una serie de aclaraciones previas:

1.- Dada la naturaleza de las diferentes convocatorias y el momento de concesión de cada subvención, el compromiso de pago suele extenderse a dos ejercicios presupuestarios. Esto es así porque la subvención se concede para 12 meses, supeditando los pagos que corresponda realizar a partir del 31 de diciembre de cada año, a la existencia de dotación presupuestaria en el siguiente. De esta manera, la dotación presupuestaria aprobada para cada ejercicio resulta, desde el primer momento, afectada por los compromisos adquiridos en el ejercicio anterior.

2.- De igual manera no todo el compromiso de gasto adquirido al conceder las subvenciones afecta al ejercicio corriente, ya que, dependiendo de la fecha de aprobación de cada subvención resultará, en más o en menos, comprometida la hipotética dotación del ejercicio siguiente.

Teniendo en cuenta las observaciones anteriores, los vencimientos de las mensualidades de la anterior convocatoria (2009), junto con las mensualidades pagadas de la convocatoria del 2010, han supuesto un gasto real de **365.694,54 €**. El **grado de ejecución** respecto a la dotación presupuestaria, esta blecida en 390.887 € es **del 93,55%**.

Tabla 10. Ejercicio 2010 Presupuesto ejecutado (a 31/12/2010)

	Gastos generados (reales)	% sobre dotación presupuestaria
Convocatoria 2010	140.887 €	
Convocatorias anteriores	224.807,54 €	
TOTAL	365.694,54 €	93,55%

Además del gasto real anterior, ejecutado en el año 2010, las subvenciones concedidas en este año han generado un **compromiso de gasto para el ejercicio del 2011 de 296.307 euros**, correspondientes a los vencimientos de mensualidades que se vayan produciendo desde el 1 de enero de 2011 y que afectarán a la ejecución de la partida para este ejercicio.

Dado que el presupuesto municipal para el 2011, prevé una dotación económica de 377.621 euros para atender las subvenciones de alquiler de vivienda joven, el **gasto comprometido** procedente de convocatorias anteriores supone de entrada, **el 79 %** del total de la partida.

c) Convenio con Cai

Este año el sistema de pago anticipado de las subvenciones se ha realizado a través de CAI. El convenio con CAI para la colaboración en programas en materia de acción social, mayor, juventud y consumo, se suscribió con fecha 16 de mayo de 2008.

Merced a este instrumento, los beneficiarios de las ayudas perciben la cantidad íntegra de la subvención mensual, en un plazo medio de 15 días, compensándose posteriormente las cantidades anticipadas por CAI, sin coste alguno, tanto para el beneficiario como para el Ayuntamiento de Zaragoza.

3.HIPOTECA ZARAGOZA JOVEN.

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

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

La agudización del proceso de envejecimiento de este sector y las dificultades crecientes para el acceso de los jóvenes a la vivienda en la ciudad de Zaragoza, inclinó al Ayuntamiento de Zaragoza a abordar esta problemática desde la perspectiva de la financiación.

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.

Este servicio, se concibe, 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.

3.2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA HIPOTECA ZARAGOZA JOVEN.

En el año 2010 el convenio para el desarrollo de la Hipoteca Zaragoza Joven estaba establecido con Ibercaja. El 30 de junio, tras denunciarse dicho convenio, se paraliza el servicio, iniciándose un periodo de gestiones para la reanudación de este servicio. El 9 de noviembre de 2010 con la firma del nuevo convenio entre el Ayuntamiento y Caja Inmaculada, se vuelve a reanudar la Hipoteca Zaragoza Joven. (Adjunto en Anexo II)

El análisis de los datos del 2010 se ha configurado básicamente de la suma de los expedientes gestionados a través de ambos convenios. La comparativa con años anteriores tiene que ser relativa, al tener en cuenta los cuatro meses de julio a octubre en el que no estuvo activo el servicio. Por último, se señalar que en algunos datos se han desglosado los datos según convenios para señalar diferencias significativas.

3.3. RESULTADOS GLOBALES

a). Operaciones tramitadas

A lo largo del 2010 se han tramitado un **total de 703** operaciones hipotecarias: **423** corresponden al periodo de convenio con **Ibercaja**, de enero a junio, y **140** durante el convenio con **Caja Inmaculada**, durante los meses de noviembre y diciembre.

El importe total **solicitado ascendió a 106.370.791,07€** si endo **concedido** un importe final de **81.138.767,07€**

Las **operaciones aprobadas en el 2010 ascendieron a 552 operaciones**, un 78,52% de las tramitadas. En el periodo del convenio con **Ibercaja**, el porcentaje de aprobados era **75,13%** mientras que con **Caja Inmaculada**, este porcentaje ascendió a **92,14%**.

Tabla 11. Solicitudes según resultado de operación. 2010

Resultado	Nº operaciones	%	Préstamo solicitado	Préstamo concedido
Aprobada	552	78,52%	82.279.338,07 €	81.138.767,07 €
Denegada	137	19,48%	21.882.333 €	
Retirada	14	2%	2.209.120 €	
TOTAL	703	100%	106.370.791,07 €	81.138.767,07 €

Tabla 12. Solicitudes según resultado de operación. 2010 Caja Inmaculada

Resultado	Nº operaciones	%	Préstamo solicitado	Préstamo concedido
Aprobada	129	92,14 %	18.378.318 €	18.224.118 €
Denegada	4	2,86 %	651.580 €	
Retirada	7	5 %	1.073.120 €	
TOTAL	140	100 %	20.103.018 €	18.224.118 €

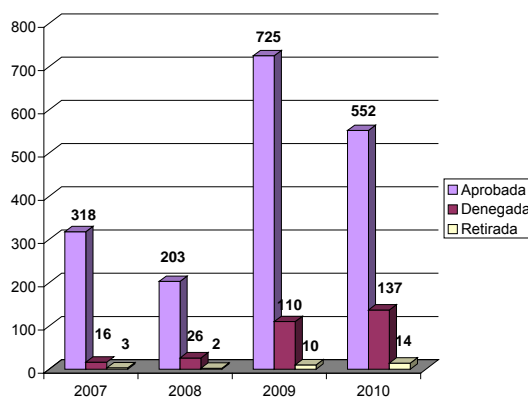
Tabla 13. Solicitudes según resultado de operación. 2010 Ibercaja

Resultado	Nº operaciones	%	Préstamo solicitado	Préstamo concedido
Aprobada	423	75,13 %	63.901.020,07€	62.914.649,07 €
Denegada	133	23,62 %	21.230.753,00 €	0,00 €
Retirada	7	1,24 %	1.136.000,00 €	0,00 €
TOTAL	563	100,00%	86.267.773,07 €	62.914.649,07 €

Tabla 14. Solicitudes según resultado de operación. 2009

Resultado	Nº operaciones	%	Préstamo solicitado	Préstamo concedido
Aprobada	725	85,80%	115.293.297,93 €	114.811.255,63 €
Denegada	110	13,02%	19.653.118,00 €	0,00 €
Retirada	10	1,18%	1.355.680,60 €	0,00 €
TOTAL	845	100%	136.302.096,53 €	114.811.255,63 €

Gráfico 9 . Comparativa anual. Solicitudes según resultado de operación



Comparando con los años anteriores, vemos que durante el 2010 se ha **mantenido el incremento de hipotecas tramitadas** que ya se percibió durante 2009. En este incremento han tenido que ver varios factores

- El descenso progresivo del euríbor.
- El endurecimiento de las entidades financieras en la evaluación de riesgos.
- El empeoramiento de las condiciones de las hipotecas en general.
- Descenso en los precios de las viviendas.

Además de estos factores, el aval público que se presenta la presencia del Ayuntamiento de Zaragoza, favorece la confianza de los posibles usuarios.

Dentro del mismo año, se observa el endurecimiento por parte de Ibercaja, durante los primeros meses del año, con un 75% de operaciones aprobadas, y el alto porcentaje de aprobados de los últimos meses con el nuevo convenio con Cai, con el 92,14%.

b) Desglose de operaciones

Del total de las 703 operaciones tramitadas, **695 (98,86%)** corresponden a **operaciones de compraventa**, **3 operaciones de autopromoción (0,43%)** y **3 (0,43%)** han correspondido a operaciones de **subrogación** de hipoteca de otra entidad.

Tabla 15. Solicitudes según "tipo de operación".

Tipo	Nº solicitudes	%
Compraventa	695	98,86 %
Autopromoción	3	0,43 %
Subrogación	5	0,71 %
TOTAL	703	100 %

Hay que hacer notar que las operaciones de subrogación a la Hipoteca Zaragoza Joven están limitadas a aquellas operaciones formalizadas con posterioridad a la fecha de la firma del convenio, por lo que, aun que ha existido mucha más demanda en consultas y citas previas sobre este tipo de operación, no han sido tramitadas en su totalidad por incumplir este requisito.

c) Resoluciones adoptadas

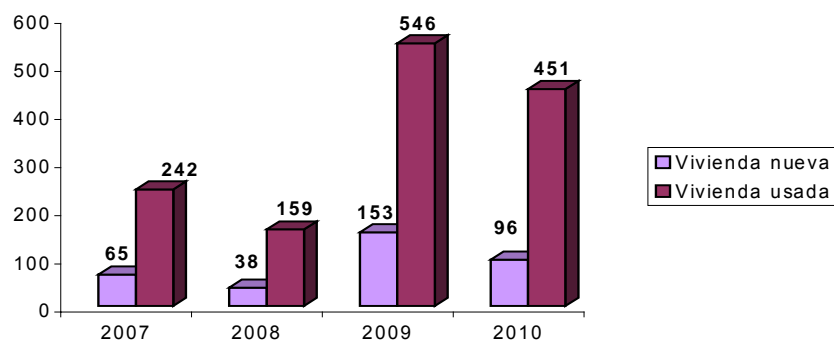
De los 703 expedientes tramitados, ha sido autorizada la operación de préstamo en un total de 552 operaciones.

Sin contar con las 5 operaciones de subrogación aprobadas, de las 547 operaciones autorizadas, se observa predominio de las **vivienda usada, un 82,45%, con 451 operaciones**, frente a la vivienda nueva con 96 operaciones.

Tabla 16. Autorizaciones por tipo de vivienda (2010)

OPERACIONES AUTORIZADAS	2010	%	2009	%	2008	%	2007	%
Vivienda nueva	96	17,55%	153	21,89%	38	19,29%	65	21,17%
Vivienda usada	451	82,45%	546	78,11%	159	80,71%	242	78,83%
TOTAL	547	100%	699	100,00%	307	100,00%	570	100,00%

Gráfico 10. Comparativa anual. Autorizaciones por tipo de vivienda



Las **552 operaciones autorizadas** han afectado a un volumen de negocio de compra de vivienda de **23.578.385 euros**, para los que se han concedido préstamos por un importe de **81.138.767,07 euros**, lo que supone que la **financiación media** solicitada ha sido del **78,52%**.

Tabla 17. Estudio del riesgo del préstamo. 2010

Relación con el precio de la vivienda	Operaciones autorizadas	% sobre operaciones
Inferior al 80%	351	62,35 %
Entre el 81 y 100%	190	33,75 %
+ del 100%	22	3,9 %
TOTAL	563	100 %

Tabla 18. Estudio del riesgo del préstamo. 2010 Cai

Relación con el precio de la vivienda	Operaciones autorizadas	% sobre operaciones
Inferior al 80%	98	70%
Entre el 81 y 100%	42	30%
TOTAL	140	100

Tabla 19 . Estudio del riesgo del préstamo. 2010 Ibercaja

Relación con el precio de la vivienda	Operaciones autorizadas	% sobre operaciones
Inferior al 80%	253	59,81%
Entre el 81 y 100%	148	34,99%
+ del 100%	22	5,20%
TOTAL	423	100,00%

Tabla 20 . Estudio del riesgo del préstamo. 2009

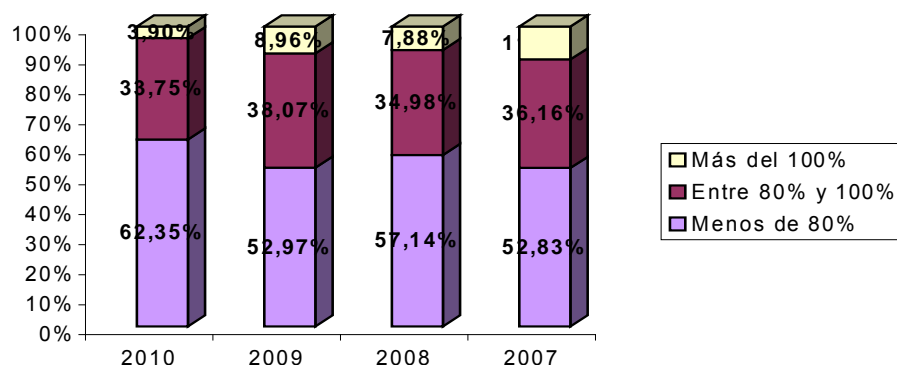
Relación con el precio de la vivienda	Operaciones autorizadas	% sobre operaciones
Inferior al 80%	384	52,97%
Entre el 81 y 100%	276	38,07%
+ del 100%	65	8,96%
TOTAL	725	100,00%

Tabla 21. Estudio del riesgo del préstamo. 2008

Relación con el precio de la vivienda	Operaciones autorizadas	% sobre operaciones
Inferior al 80%	116	57,14%
Entre el 81 y 100%	71	34,98%
+ del 100%	16	7,88%
TOTAL	203	100,00%

Analizando el estudio pormenorizado del riesgo basado en la relación entre el importe del préstamo y el precio de la vivienda, en el año 2010, de las 563 operaciones autorizadas, un total de 351 (el **62,35%**) lo fueron por porcentajes iguales o inferiores al 80% del precio de la vivienda.

Gráfico 11. Gráfico del riesgo del préstamo



3.4. 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 2010, se desprende que el tipo medio de vivienda que adquieren los jóvenes es el de una vivienda de, en torno a los **83,82 m²**, en el caso de vivienda nueva, y de **74,55 m²** en el caso de vivienda usada.

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

Tabla 22. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2010

Tipo de vivienda	Precio compra	m ²	Precio/m ²
Vivienda nueva	244.190,93	83,82	2.913,28
Vivienda usada	160.507,09	74,55	2.152,87

Tabla 23. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2010 Cai

Tipo de vivienda	Precio compra	m ²	Precio/m ²
Vivienda nueva	224.604,50	79	2.843,09
Vivienda usada	142.979,48	76,5	1.869,01

Tabla 24. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2010 Ibercaja

Tipo de vivienda	Precio compra	m ²	Precio/m ²
Vivienda nueva	263.777,35	88,64	3.190,51
Vivienda usada	178.034,69	72,61	2.465,44

Tabla 25. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2009

Tipo de vivienda	Precio compra	m ²	Precio/m ²
Vivienda nueva	259.662,00	81,10	3.286,31
Vivienda usada	181.594,93	74,56	2.468,55

Ya en 2009 se observó un descenso en los precios de las viviendas, que a lo largo de 2010 se ha ratificado, descendiendo el precio de la **vivienda usada un 12,78%** y el de la **vivienda nueva un 11,35%**.

Incluso dentro del mismo año 2010, se observa una bajada en los precios de la vivienda, de las primeras operaciones con Ibercaja durante la primera mitad del año, a las operaciones de Cai de final de año.

Por otra parte, la diferencia de precios entre la vivienda nueva y usada es significativa, el precio de la **vivienda nueva es superior en un 35% al de la vivienda de segunda mano**.

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:

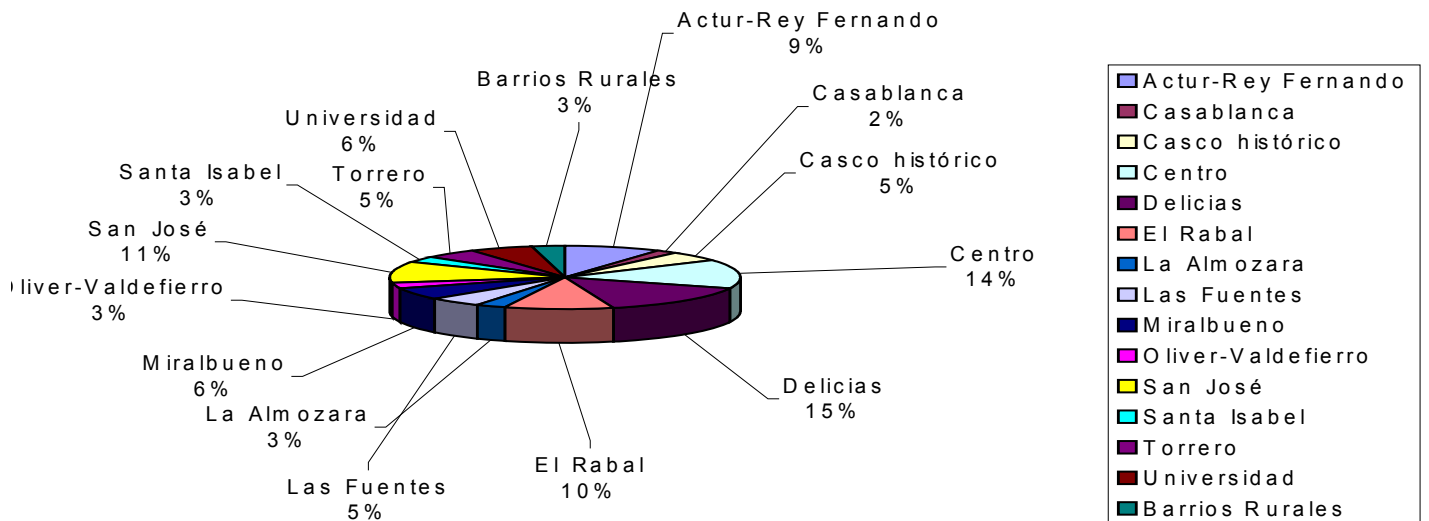
Tabla 26. Precio de compra, superficie y precio de la vivienda por distritos municipales y barrios rurales

Distritos	Precio compra	m²	Precio/m²
Actur-Rey Fernando	213.512,56	79,25	2.694,16
Casablanca	227.154,17	80,24	2.830,93
Casco histórico	192.621,67	72,51	2.656,48
Centro	211.787,92	72,86	2.906,78
Delicias	145.881,79	68,13	2.141,23
El Rabal	186.218,67	71,02	2.622,06
La Almozara	151.503,49	61,34	2.469,90
Las Fuentes	141.553,34	63,20	2.239,77
Miralbueno	280.820,47	92,65	3.030,98
Oliver-Valdefierro	195.290,69	72,18	2.705,61
San José	164.122,68	66,30	2.475,46
Santa Isabel	223.629,87	108,64	2.058,45
Torrero	169.367,70	69,59	2.433,79
Universidad	157.856,29	62,39	2.530,15
	183.596,67	121	1.517,33

Barrios Rurales	Precio compra	m²	Precio/m²
Alfocea	-	-	-
Casetas	157.666,67	80,335	1.962,61
Garrapinillos			
Juslibol			
La Cartuja Baja			
Montañana	222.711,85	163,9	1.358,83
Monzalbarba	72.250,00	49,5	1.459,60
Movera	164.903,30	112,5	1.465,81
Peñaflor	124.500,00	108,25	1.150,12
San Gregorio			
San Juan de Mozarrifar	209.676,25	95,96	2.185,04
Torrecilla Val.		-	-
Venta Olivar		-	-
Villarrapa		-	-

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 12. Distritos en los que compran vivienda los jóvenes



3.5. LOS JÓVENES QUE COMPRAN VIVIENDA: Elección de vivienda y disponibilidad económica.

En el 2010 el **54,34 %** de las viviendas para las que se solicitó financiación, fueron **adquiridas por parejas**. El resto (45,66% de las viviendas) fueron adquiridas en solitario.

Esta tendencia se ha invertido a lo largo del año, de forma que en los primeros meses del año, durante el convenio con Ibercaja, era mayor el porcentaje de parejas, pero en los últimos meses del año, con Cai, han sido mayor el porcentaje de personas que compran solas.

Gráfico 13. Comparativa anual. Compra de vivienda solo o en pareja

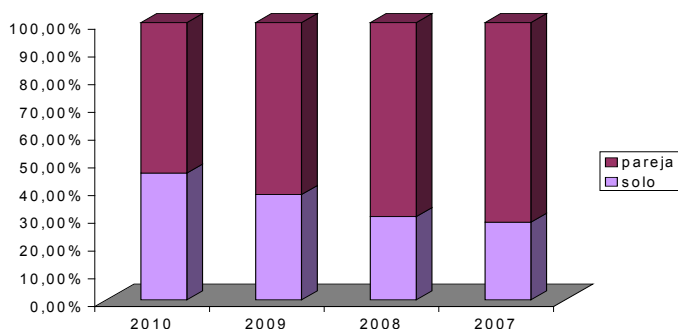


Tabla Porcentajes de viviendas adquiridas en los respectivos convenios, por parejas o personas en solitario.

	Ibercaja	Cai
Solos	40,45%	66,43%
Parejas	59,55%	33,57%

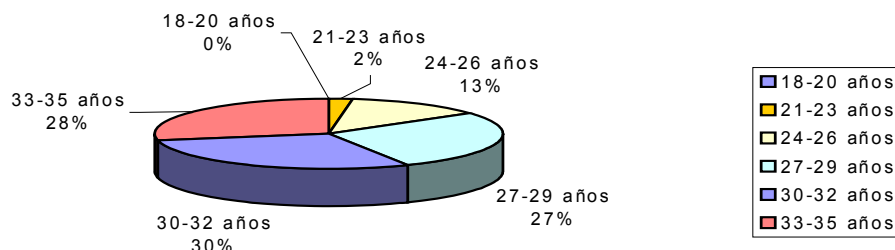
- Edad

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 **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 27. Edad de los solicitantes

Edad	Nº solicitantes
18-20 años	1
21-23 años	22
24-26 años	124
27-29 años	270
30-32 años	289
33-35 años	277
TOTAL	983

Gráfico 14 . Edad de los solicitantes



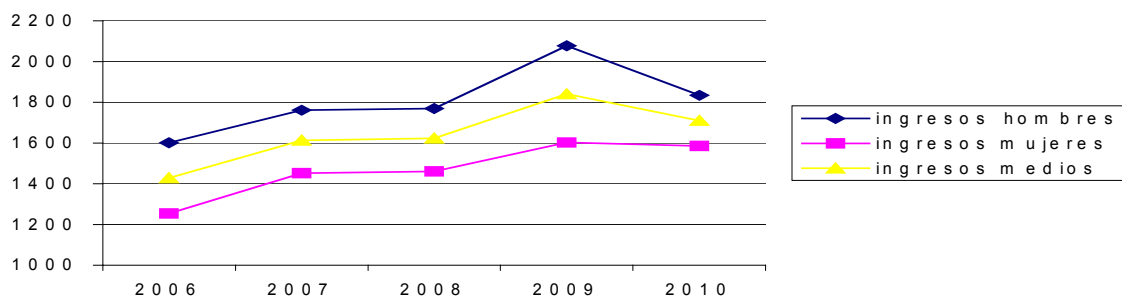
• Género

De las 983 personas que han accedido durante 2010 a la Hipoteca Zaragoza Joven, **507 eran mujeres y 476 eran varones**. Ambos sexos están representados casi al 50%.

c) Ingresos

En el 2010 los ingresos medios de los jóvenes, en el momento de acceder a la vivienda fueron de **1.710,14 €/mes**, con notables diferencias entre **hombres (1.834,79 €/mes) y mujeres (1.585,48 €/mes)**. Comparando con los datos que disponemos del año anterior, hemos advertido que existe disminución en las retribuciones líquidas de los demandantes. 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 15. Comparativa anual sobre ingresos medios de los jóvenes (euros/mes)



El tipo de vivienda y el del préstamo se adapta a las posibilidades económicas de cada joven. Las parejas, que suelen contar con más ingresos al trabajar ambos, se suelen decantar por viviendas más amplias (89,19 m²) frente a los que compran en solitario (66,65 m²).

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 2010, 2009 y 2008 han sido los siguientes:

Tabla 28 . Nivel de estudios. 2010

Nivel de estudios	Nº solicitantes	%
Graduado escolar	27	2,75
ESO	38	3,87
Estudios medios	278	28,28
Estudios universitarios	640	65,11
TOTAL	983	100,00

Tabla 29. Nivel de estudios 2009

Nivel de estudios	Nº solicitantes	%
Graduado escolar	37	2,7 %
ESO	77	6,3 %
Estudios medios	358	29,48 %
Estudios universitarios	742	61,12 %
TOTAL	1214	100,00 %

Tabla 30. Nivel de estudios. 2008

Nivel de estudios	Nº solicitantes	%
Graduado escolar	18	5,07%
ESO	27	7,61%
Estudios medios	122	34,37%
Estudios universitarios	188	52,96%
TOTAL	355	100,00%

En este sentido, puede observarse que **más de un 65% de los solicitantes poseen una titulación universitaria** (licenciado o diplomado), lo que puede representar una cualificación profesional futura.

- **Situación laboral**

La mayoría de los jóvenes que acceden a la Hipoteca Joven gozan de una **situación laboral estable**. Hay que tener en cuenta que una exigencia que se recoge en el Convenio es: 'Disponer de la antigüedad mínima de un año en la actividad laboral por cuenta ajena, excepto personal funcionario y/o estatutario.

Tabla 31. Situación laboral. 2010

Situación laboral	Nº solicitantes	%
Autónomo	71	7,22
Desempleado	28	2,85
Eventual	106	10,78
Funcionario	108	10,99
Indefinido	534	54,32
Interino	55	5,60
Obra	43	4,37
Relevo	23	2,34
Prácticas	15	1,53
TOTAL	983	100,00

3.6. ATENCIÓN INFORMATIVA PRESTADA.

El desarrollo del convenio de la hipoteca joven durante 2010 se ha traducido en un elevado volumen de demanda de información y tramitación.

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.

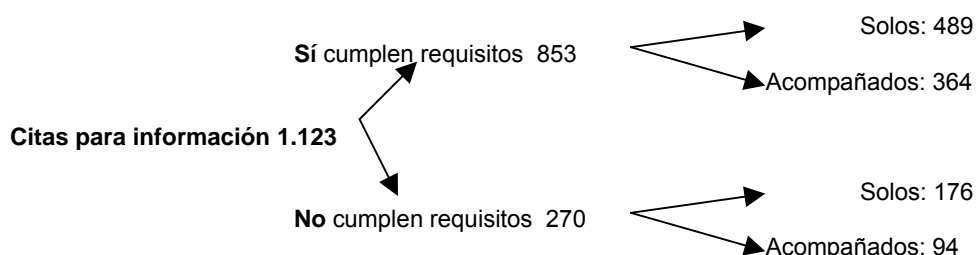
La mayoría de los jóvenes tienen clara su decisión de comprar una vivienda pero en ocasiones, demandan información acerca del importe del préstamo que se pueden permitir según sus ingresos, el precio de la vivienda a la que pueden acceder y los trámites que deben realizar.

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.

Tabla 32. Atención informativa prestada. 2010

Nº de citas	1.722
nº de personas	2.575
Citas para tramitación	789
Citas para información	1.123

En estas citas, 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.



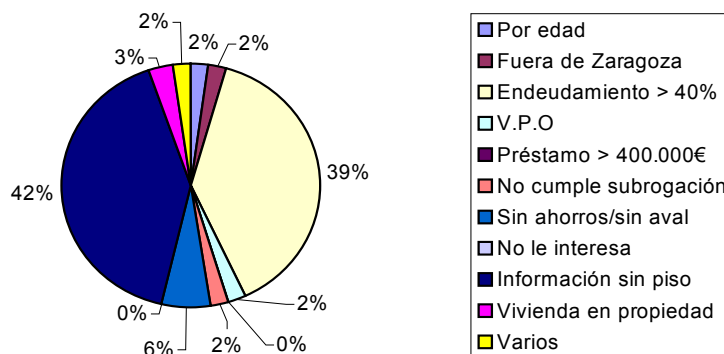
De todos los usuarios atendidos observamos que 270 no cumplen los requisitos necesarios para acceder a la Hipoteca Joven. Los motivos de incumplimiento aparecen reflejados en la siguiente tabla. Observamos que en la mayoría de los casos es por superar el ratio de endeudamiento el 38,52%, sobre todo en personas que adquieren sus viviendas solas.

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 33. Motivos de incumplimiento. 2010

Motivos de incumplimiento	SOLOS	ACOMPAÑADOS	TOTAL
Por edad	2	4	6
Fuera de Zaragoza	4	2	6
Endeudamiento > 40%	80	24	104
V.P.O	3	3	6
No cumple subrogación	6	-	6
Sin ahorros/sin aval	8	9	17
Información sin piso	83	28	111
Vivienda en propiedad	3	5	8
Varios	6	-	6
TOTAL	195	75	270

Gráfico 16. Motivos de incumplimiento.



De los datos recogidos, sacamos la conclusión de que un **75,95%** de los jóvenes pueden acceder a la compra de una vivienda manteniendo una capacidad adquisitiva razonable. Vemos cómo en un **9,26%** de los estudios de hipoteca realizados la cuota de préstamo a pagar cada mes **supera el 40%** de los ingresos mensuales del joven y en muchos casos, aún siendo conscientes de que es un porcentaje muy alto y no pudiendo acceder a la Hipoteca Zaragoza Joven, deciden continuar la operación con otro tipo de hipoteca con mayor porcentaje de interés y más altas comisiones.

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.

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.

Por último señalar que incluso durante los meses en que no ha estado activo el convenio, se ha atendido un elevado volumen de jóvenes interesados e inquiriendo cuestiones hipotecarias y el mantenimiento del convenio.

4. BOLSA DE VIVIENDA PARA JÓVENES

4.1 ANTECEDENTES

La Bolsa de Vivienda Joven es un servicio municipal que actualmente lo gestiona de forma indirecta D. Anastasio Hernández Nebra. Este servicio lo lleva prestando desde 1998 la misma empresa. La última adjudicación se firmó el 18 de diciembre de 2009 por un periodo cuatro años, que pueden prorrogarse hasta un máximo de dos años por mutuo acuerdo. (Expte. 560.647/09)

4.2 CRITERIOS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO

La Bolsa de Vivienda Joven 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

- **Información general sobre acceso a la vivienda:** Orientaciones sobre compra y alquiler, modelos de contratos de alquiler, compraventa, entrega de señales,...
- **Información jurídica especializada:** Asesoramiento sobre conflictos o interpretación de contratos de alquiler. Información sobre ayudas institucionales para vivienda. Asesoramiento en materia de compraventa.
- **Bolsa de pisos en alquiler:** Captación de viviendas de particulares para ser alquiladas a jóvenes facilitando 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.

4.3 DOTACIÓN ECONÓMICA Y MODALIDAD DE PRESTACIÓN DEL PROGRAMA

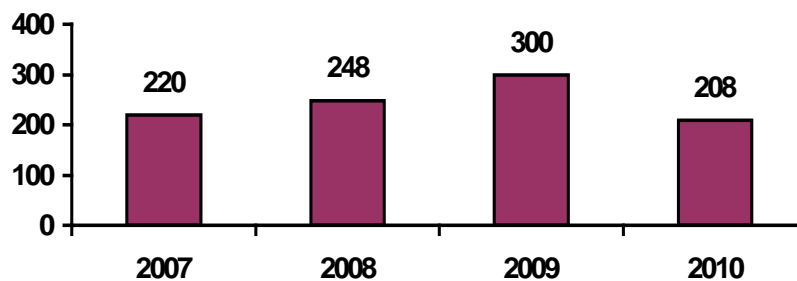
La BVJ ha contado con una dotación económica para el año 2010 de **86.215 €** correspondientes a la partida presupuestaria **JUV 234022646**, 'Bolsa de Alojamiento para jóvenes'.

4.4 BALANCE DE ACTUACIONES 2010.

a). Contratos efectuados. Características.

Desde la fecha de inicio del servicio en 1998, hasta el 31 de diciembre de 2010 se han suscrito un total de **3.200 contratos** de alquiler, que han permitido alojar a un total de **6.097 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 2007-2010.

Gráfico 18. Contratos efectuados del 2007 al 2010.



Durante el año 2010 se tramitaron, un total de **208 contratos de alquiler**, lo que ha supuesto una **disminución de 92 contratos** respecto al año anterior (en porcentaje un 31% menos).

b). Seguros suscritos

En función del seguro que se han acogido las viviendas contratadas durante el año 2010, resulta la siguiente tabla:

Tabla 32. Distribución de viviendas según el seguro

Tipo de seguro	Nº de contratos	%
Sin seguro	7	3,30%
Con seguro multirriesgo	201	95,20%
Con seguro de rentas y multirriesgo	0	0

c). Jóvenes alojados

- **Número de alojados, género y edad**

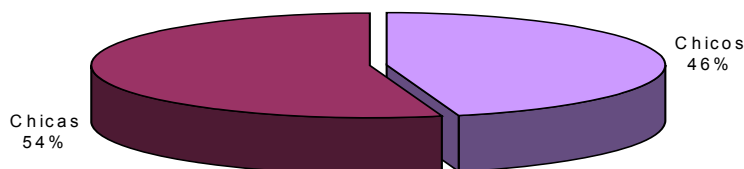
El total de jóvenes alojados durante el año 2010, ha sido de **338** lo que supone una **media de 1,61 personas por vivienda**.

Analizando estos jóvenes por género, **183 son mujeres y 155 son varones**, lo que representa el 54,2% y el 45,8%. Respecto a los años anteriores asciende muy levemente el porcentaje de hombres frente al de mujeres.

Tabla 33. Distribución porcentual de jóvenes alojados según género

Género	2010	2009	2008	2007
Chicos	45,80%	45,16 %	50,5%	52,1 %
Chicas	54,20%	54,84 %	49,5%	47,9

Gráfico 19. Distribución de jóvenes alojados por género



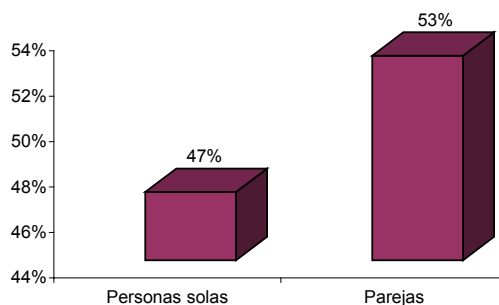
Las opciones de convivencia de los jóvenes que han conseguido alquilar a través de la Bolsa de Vivienda Joven son mayoritariamente, en un **47 % personas que se han ido solas, en un 53% en pareja o jóvenes compartiendo vivienda.**

El incremento de personas que optan por irse a vivir solas o de figurar solas en el contrato de alquiler está condicionado por los requisitos exigidos en las diferentes subvenciones de alquiler.

Tabla 34. Distribución porcentual de jóvenes alojados según opciones de convivencia

Opciones de convivencia	%
Personas solas	47%
Parejas o varios jóvenes	53%

Gráfico 20. Distribución de jóvenes alojados por opciones de convivencia



Respecto a la **edad media de los alojados es de 26,7** años, ligeramente superior a la media de 25,87 años del año anterior.

Por tramos de edad, el grupo de edad 18-25 alcanza el 39%, pero es a partir de 25 años cuando se detecta el tramo mayoritario de jóvenes que formalizan un contrato de alquiler con un total de 61%

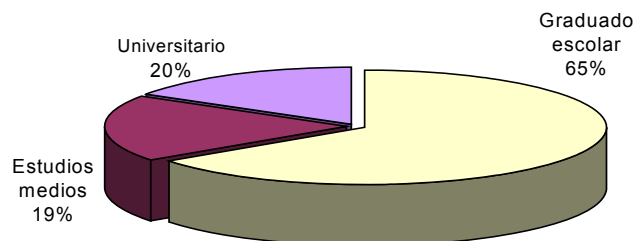
Tabla 35. Distribución porcentual de jóvenes alojados según tramos de edad

Tramos de edad	%
18-25 años	39%
26-30 años	34%
31-35 años	27%

- **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 graduado escolar (65%)**, jóvenes con estudios medios suponen el 19% y por último con estudios universitarios son el 16%.

Gráfico 21. Distribución de jóvenes alojados por estudios



Respecto a la situación laboral de los jóvenes alojados, **el 81% de ellos están trabajando**, en tanto que el 19% son estudiantes.

d) Origen de los jóvenes alquilados

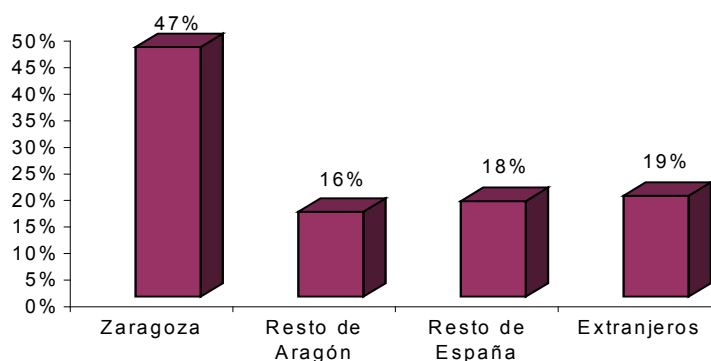
El mayor porcentaje de jóvenes alquilados **procede Zaragoza con un 47%**. Le sigue en porcentaje los jóvenes extranjeros, un 19%, que este año han descendido de forma llamativa del 31% del año pasado. De los extranjeros, el 25% son comunitarios y el 75% son extracomunitarios.

El resto de solicitantes se distribuyen entre el 18% de jóvenes procedentes del resto de España y el 16% del resto de Aragón.

Tabla 36. Distribución de jóvenes alojados por origen

Origen	%
Zaragoza	47%
Resto de Aragón	16%
Resto de España	18%
Extranjeros	19%

Gráfico 22. Distribución de los jóvenes alojados por origen



d). Las características de las viviendas alquiladas

- **Precio y superficie de las viviendas**

Uno de los puntos más complicados del Servicio es el del precio de los pisos en alquiler que se incluyen en la Bolsa; en ocasiones se rechazan pisos dado que el precio solicitado por los propietarios no es acorde con la vivienda en sí. 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 37. Distribución de viviendas por precio

Precio	Porcentaje
Más de 600 €	4%
De 550 a 600 €	6%
De 500 a 550 €	10%
De 450 a 500 €	21%
De 400 a 450 €	29%
Hasta 400 €	30%

En cuanto al precio, un 29% tienen alquileres entre 400 y 450 €. En un 30% el precio es superior a 400 € y **un 51% el precio es inferior a 480 €/mes**. Los gastos de comunidad incluidos en el precio de alquiler en un 63% de las viviendas arrendadas.

Tabla 38. Distribución de viviendas por superficie

Superficie de las viviendas alquiladas	%
Hasta 50 m ²	22%
De 50 a 60 m ²	29%
De 60 a 70 m ²	28%
De 70 a 80 m ²	9%
Más de 80 m ²	12%

La **superficie media de las viviendas arrendadas es de 64,4 m²**. Según la distribución que se refleja en la tabla, el 51% de los pisos tienen menos de 60 m² y el 49% son pisos de más de 60 m².

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

Tabla 39. Evolución del precio de alquiler de vivienda en pisos de la BVJ. 2007– 2010

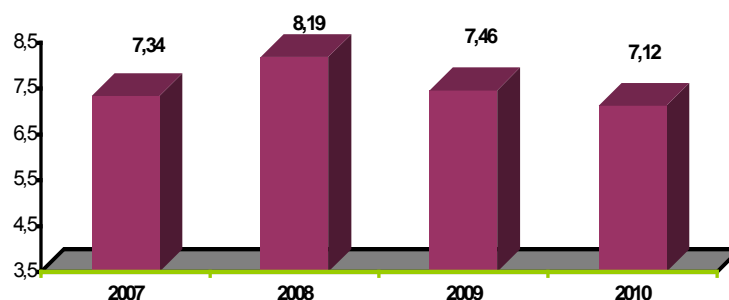
Año	Precio medio/mes	Superficie media
2007	470,00 €	64 m ²
2008	518,16 €	63,24 m ²
2009	480,25 €	64,3 m ²
2010	459,00 €	64,4m ²

Más significativa resulta el observar la evolución del precio medio del m² de vivienda de alquiler. Desde 1998, año en el que se puso en funcionamiento el servicio de la BVJ, que el precio medio por m² estaba en 3,81 €/m², hasta el año 2010 que se ha alcanzado el **7,12 €/m²** observamos un incremento del 86,8%.

Tabla 40. Comunidad incluida en el precio

Comunidad	%
Comunidad incluida	72,00%
Comunidad aparte	28,00%

Gráfico 23. Evolución del precio/m² de vivienda de alquiler. BVJ 2007-2010



• **Ubicación de las viviendas**

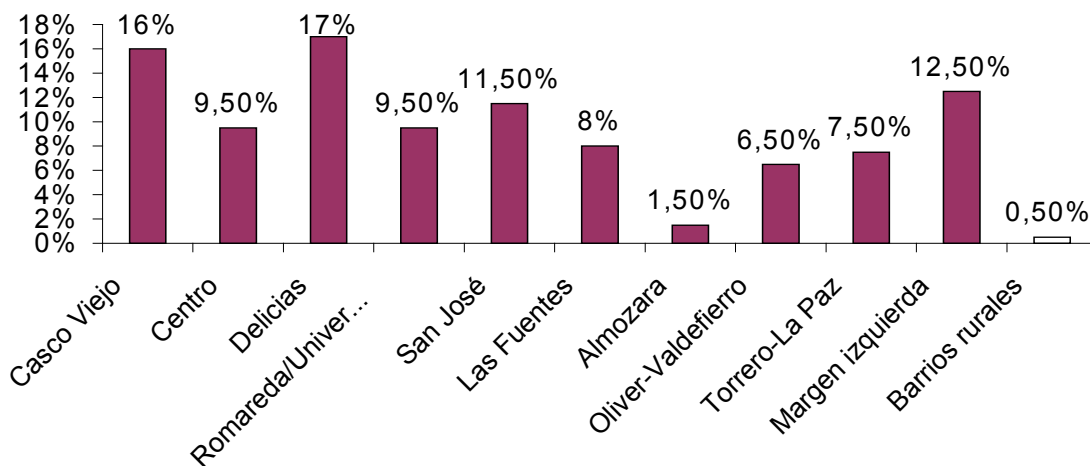
Conforme al sistema interno de zonificación de la ciudad de la Bolsa de Vivienda, las viviendas alquiladas el año 2010, lo han sido en las siguientes zonas o barrios:

Tabla 41. Distribución de viviendas por zonas

Zona	% 2010
Casco Viejo	16,00%
Centro	9,50%
Delicias	17,00%
Romareda/Univer/Casabl.	9,50%
San José	11,50%
Las Fuentes	8,00%
Almozara	1,50%
Oliver-Valdefierro	6,50%
Torrero-La Paz	7,50%
Margen izquierda	12,50%
Barrios rurales	0,50%
TOTAL	100,00%

La distribución de viviendas en este año muestra que la preferencia de los jóvenes que alquilan es **Delicias (17%)**, seguido de **Casco Viejo y Margen Izquierda con el 16% y 12,5% respectivamente**.

Gráfico 24. Distribución de viviendas por zonas



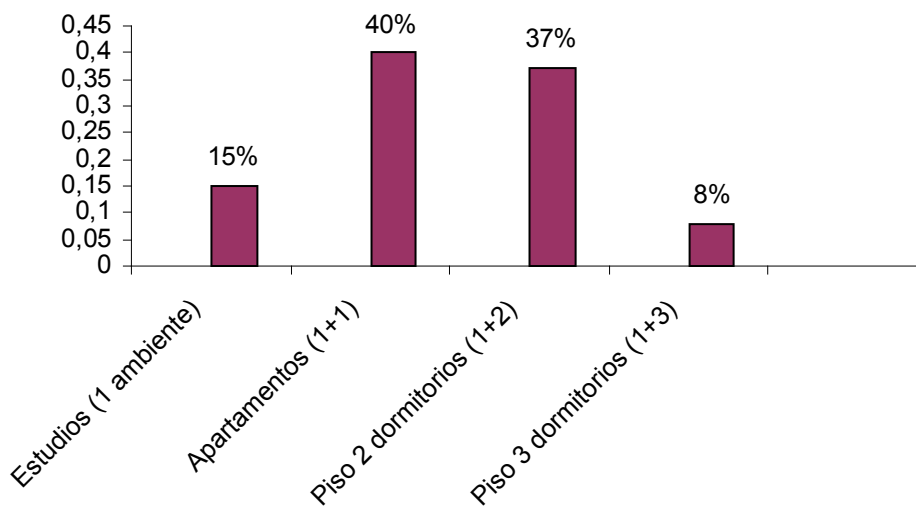
• **Características de las viviendas**

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

Tabla 42. Distribución de viviendas por tipo de vivienda

Tipo vivienda	%
Estudios (1 ambiente)	15%
Apartamentos (1+1)	40%
Piso 2 dormitorios (1+2)	37%
Piso 3 dormitorios (1+3)	8%

Gráfico 25. Distribución por tipo de vivienda



En relación con los equipamientos de las viviendas observamos que en su mayoría, los **pisos alquilados están amueblados (70%)**, sin amueblar son 25% y el resto (5%) están parcialmente amueblados.

Tabla 43. Distribución de viviendas por equipamiento

Equipamiento	%
Vivienda con muebles	63%
Vivienda semi-amueblada	3%
Vivienda sin muebles	34%

Las viviendas disponen de **ascensor en un 52%** y sin ascensor el 48%.

Tabla 44. Distribución de viviendas según disposición de ascensor

Ascensor	%
Con ascensor	52%
Sin ascensor	48%

Y por último, respecto al sistema de calefacción, el 25 % no dispone de calefacción, el 41% posee calefacción a gas, el 17% calefacción central y el resto (17%) otros sistemas.

Tabla 45. Distribución de viviendas según sistema calefacción

Sistema calefacción	%
Sin calefacción	25%
Gas	41%
Calefacción central	17%
A/A otros	17%

Pisos alquilados con garaje 1,5 %

- **Las viviendas que los jóvenes quieren alquilar.**

Los jóvenes demandan una vivienda a mueblada, de 2 a 3 dormitorios, dado que las solicitantes son en su mayoría personas con parejas o jóvenes compartiendo vivienda, cuya intención de pago en la mayoría de las ocasiones no supera los 450 euros mensuales.

4.5. LOS PROPIETARIOS

Durante el año 2010 **se han captado un total de 499 viviendas**, de las cuales 404 son nuevos propietarios que acuden a la Bolsa de la Vivienda para que se alquile el piso a través de este servicio, y 95 son propietarios que siguen manteniendo el piso en la Bolsa de Vivienda tras

Respecto del tema de los seguros, lo habitual es realizar el seguro de multirriesgo, pero respecto de los requisitos del seguro de renta si el joven no cumple las exigencias de la compañía (normalmente por el tipo de contrato o su duración) 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. Así pues habitualmente no hay más problema que la precaución y reserva inicial hasta que se deciden en sentido afirmativo.

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.

Este tipo de situaciones no suele ser habitual dadas las cautelas previas que se adoptan, tanto sobre las viviendas a alquilar, como sobre los candidatos a inquilinos y en el año 2007 sólo ha sido necesaria esta intervención en un 1% de los contratos efectuados.

4.6. VISITAS Y CONSULTAS LEGALES

Durante el año 2010, se han recibido **2.724 demandas de información** telefónica de todo tipo relacionadas con vivienda.

De forma presencial se han **abierto ficha de buscadores de vivienda a 694 jóvenes y el Letrado ha realizado 516 consultas de asesoría** sobre tema de vivienda con cita previa, además de consultas puntuales que han surgido sin cita y que no se han registrado.

Por último, respecto a informaciones y consultas realizadas con propietarios, se han registrado un total **de 610 propietarios**.

5. PROMOCION MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE ALQUILER PARA JOVENES. CONVENIO INJUVE

5.1 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.

Las bases de la convocatoria para adjudicación de dichas viviendas, que en su momento se publicaron, recogían requisitos de edad, vivienda, empadronamiento, renta, ingresos y pagos al Ayuntamiento.

El procedimiento de selección de inquilinos para 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 cumplan las condiciones serán ratificados por el Comité de Selección y posteriormente aprobados por acuerdo municipal.

5.2. Requisitos de adjudicación

En el año 2008, la Comisión de Seguimiento del Convenio de colaboración con el Injuve, en la reunión mantenida el 11 de junio de 2008, revisó los requisitos exigibles de adjudicación, en cuanto a los límites de renta.

Los requisitos definitivos recogen, que podrán participar en el proceso de selección, todas aquellas personas o unidades familiares o de convivencia que, en el momento de la solicitud, cumplan los siguientes requisitos.

- a). **EDAD:** Todos los solicitantes y miembros de la unidad familiar o de convivencia deberán tener una edad **mayor de 18 años y menor de 30** (excluidos los menores dependientes)
- b). **VIVIENDA:** Ningún miembro componente de la unidad familiar o de convivencia, deberá tener vivienda alguna de su propiedad.
- c). **EMPADRONAMIENTO:** Al menos, el titular de la solicitud deberá estar empadronado en el término municipal de Zaragoza, como mínimo con **tres años** de antigüedad.
- d) **LÍMITES DE RENTA:** La suma de los ingresos y **rendimientos netos** de cualquier naturaleza (rendimientos del trabajo personal, actividades económicas, rentas de capital mobiliario, pensiones, etc...) de la unidad familiar o de convivencia, **referidas al año 2007**, no podrá ser inferior a 0,9 veces, ni superior a 2,5 veces el

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) de ese año, en función del número de integrantes de la unidad familiar

Nº de integrantes	límites de renta entre 0,9 y 2,5 IPREM B.I. Ponderada	Hasta 2,5 IPREM (18.091,50)
1	x0,80 (coeficiente corrector)	Entre 6.512,94 y 22.614,38 €
2	x0,72 (coeficiente corrector)	hasta 25.127,08 €
más de 2	x0,66 (coeficiente corrector)	hasta 27.411,36 €

e) **INGRESOS SUFICIENTES:** Acreditar la disposición actual de una fuente de ingresos regular, estable y suficiente para hacer frente a los pagos de alquiler. A estos efectos, se entenderá por suficiente cuando la cuota mensual de alquiler de la vivienda no suponga más de un 40% de los ingresos brutos actuales. De acuerdo con los alquileres establecidos para 2008, deberán acreditarse unos ingresos brutos mínimos de 800 €/mes (9.600 €/año).

f) **PAGOS PENDIENTES CON EL AYUNTAMIENTO:** Todos los miembros de la unidad familiar tendrán que estar al corriente de pagos de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

6. INFORMACIÓN Y DIFUSIÓN DE VIVIENDA JOVEN

Desde la U.T. de Promoción de Vivienda Joven se ha promovido la creación de folletos informativos para facilitar a los jóvenes el máximo de información que favorezca su emancipación, tanto en alquiler como en compra.

6.1 Guía de alquiler de viviendas para jóvenes

Esta Guía es una reedición re-ctificada sobre un folleto editado por el Servicio de Juventud hace unos años. A través de esta publicación se 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.

Además se incorpora información básica sobre las ayudas al alquiler y las direcciones donde dirigirse para su tramitación.

6.2 Guía de compra vivienda joven

Esta guía, elaborada íntegramente por el equipo técnico de la Unidad de Promoción de Vivienda Joven, se centra en analizar las características y particularidades de la vivienda nueva o de segunda mano, ofreciendo pautas a seguir para encontrar vivienda a corde, sobretodo, a las posibilidades económicas de la gente joven.

Como documento trata de ser tan completo como útil. Analiza con términos claros aspectos importantes en la tarea de informarse, comprar y comprometerse con las obligaciones financieras que esta decisión conlleva, contribuyendo a favorecer el proceso social de emancipación de los y las jóvenes de la ciudad.

6.3 Página web municipal

Dado que una de las fuentes de información más utilizada por los jóvenes es internet, se supervisa activamente la web municipal dedicada a informar sobre vivienda y a mostrar los servicios de esta Unidad Técnica para los jóvenes de la ciudad.

7. UNIDAD TÉCNICA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA JOVEN:

Funciones y recursos humanos

7.1 Funciones de la Unidad Técnica de Promoción de Vivienda Joven.

La U.T. de Promoción de Vivienda Joven desarrolla las siguientes funciones:

- **Gestión administrativa de subvenciones para alquiler de vivienda:** Recepción y revisión de la documentación, elaboración de informes y propuestas de resolución sobre cada uno de los expedientes, comunicaciones, seguimiento presupuestario, control de pagos y archivo.
- **Gestión administrativa relacionada con la Hipoteca Zaragoza Joven:** Información, recepción y revisión de la documentación, elaboración de simulaciones y hojas de control. Envío a Ibercaja y notificación de resoluciones.
- **Supervisión de funcionamiento de Bolsa de Vivienda Joven:** Coordinación de tareas con el adjudicatario del servicio. Supervisión del funcionamiento acorde con condiciones de contratación.
- **Información al público:** Atención de consultas relativas al programa de subvenciones, funcionamiento de la Bolsa de Vivienda Joven, otro tipo de ayudas relacionadas con la vivienda, emisión de circulares informativas, elaboración de guías. La información se presta de manera telefónica, personal y por correo electrónico.
- **Coordinación y colaboración con otros organismos:** Seguimiento de convenios y acuerdos de colaboración con otros organismos e instituciones: INJUVE, Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana, IberCaja, ...

7.2. Recursos humanos

La Unidad Técnica de Promoción de Vivienda Joven, durante el 2010 contó con la siguiente dotación de personal:

- 1 Técnico Medio Sociocultural - Jefe de la U.T.-
- 3 Auxiliar Administrativos. Información y tramitación Hipoteca Joven

Esta Unidad contaba hasta el año pasado de 1 Técnico Auxiliar. En el 2010 ha coincidido, la reducción de personal, con la baja materna de una de las Auxiliares Administrativos que no fue sustituida, y con que otra Auxiliar Administrativo compagina su puesto con dedicación parcial como representante sindical. Esto supone que el personal disponible en la Unidad gran parte del tiempo es únicamente dos personas.

Unidad Técnica de Vivienda Joven
Febrero 2011

Anexo I

Bases de la convocatoria de las Subvenciones de Alquiler Joven 2010

CONVOCATORIA PARA AYUDAS DE ALQUILER DE VIVIENDA PARA JÓVENES EN LA CIUDAD DE ZARAGOZA. AÑO 2010.

PRIMERA.- CONVOCATORIA

La presente tiene por objeto efectuar la convocatoria de las subvenciones en materia de “Ayudas al alquiler para Vivienda Joven. 2010” 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, 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 revisión del plazo de presentación de solicitudes (hasta la finalización del ejercicio), 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 aprobada en el Presupuesto General Municipal de 2010.

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.

CUARTA.- OBJETO

1. 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
2. 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 de 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.
- 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 halla 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) El "saldo neto de rendimientos e imputaciones de renta" acumulado (rendimientos del trabajo personal, actividades económicas, rentas de capital mobiliario, pensiones, etc.) de la unidad de convivencia, correspondientes al ejercicio 2009, no podrá ser inferior a 0,9 veces el IPREM (Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples) establecido para el 2008³, ni superar, en 2,5 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 **601,10 €** anuales.

³ Ley 2/2008 de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009, donde se determina el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para 2009. (BOE nº 309 de 24 de diciembre 2008)

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 otro tipo de ayudas o subvenciones gestionadas por otras administraciones que repercutan en el mismo concepto.

h) 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.

i) 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.
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 cuartos 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) Declaración jurada, en la que se haga constar los siguientes extremos: personas que habitan la vivienda cuyo alquiler se pretende subvencionar; que la vivienda reúne las condiciones mínimas establecidas en la base segunda de la presente convocatoria y que cumple los requisitos específicos de la convocatoria.
 - b) Declaración jurada de no recibir ninguna otra subvención gestionada por cualquier administración que repercuta en el mismo concepto.
 - c) 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 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.
 - d) 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 2009.
 - e) 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 2009, o bien documentación equivalente expedida por la Agencia Tributaria.
 - f) Para el supuesto de aquellas percepciones recibidas de 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.
 - g) Copia del contrato de arrendamiento de la vivienda, 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, justificante del desglose de conceptos incluidos en el precio de alquiler.

En caso de contratos con antigüedad superior al año, habrá de aportarse fotocopia **del último recibo**.

- h) 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 artículo 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 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 administraciones⁴

OCTAVA: PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN

- 1. El plazo para la presentación de las solicitudes será hasta el 1 de noviembre de 2010.
- 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 (Pza. de I Pilar, 18) 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.

⁴ 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 y 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.

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: 976.72 1872/976.721871, correo electrónico: viviendajoven@zaragoza.es, o consultar directamente en la web municipal: 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 hiciera, 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.
- 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 Concejala Delegada de Juventud y del Voluntariado, en virtud de la Delegación de competencias recogida en el Decreto de Alcaldía-Presidentencia, de 19 de enero de 2009, en los términos previstos en el artículo 21, punto 3 de la Ordenanza 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.

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 y por un máximo de doce meses. 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 la declaración de ingresos (ID) aportada por el solicitante a que se refiere la base 7ª, 1. d).

Esta cantidad se pondrá, atendiendo al número de componentes de la Unidad de Convivencia y las características personales de los mismos, mediante la aplicación de los 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 se a 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:

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

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 1,433 veces el IPREM Entre 6.643,2 € y 10.579,91 €	50 %
Entre 1,434 y 1,966 veces el IPREM Entre 10.579,92 € y 14.516,62 €	40 %
Entre 1,967 y 2,5 veces el IPREM ponderado, según número de miembros. Entre 14.516,63 € y 23.066,66 €, según número de miembros	%

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, surtiendo efectos desde el día de la resolución del expediente. No obstante, en la resolución de concesión se especificará que el pago de la subvención es firme hasta el 31 de diciembre del ejercicio presupuestario de que se trate, quedando condicionado el pago de los meses que restasen a partir de esa fecha, a la existencia de partida presupuestaria oportuna y suficiente en el Presupuesto Municipal del ejercicio siguiente.

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), correspondiente a los ingresos obtenidos en el ejercicio fiscal 2008, o, en su caso, Libro de Familia, para el caso de nuevos integrantes de la unidad de convivencia.

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 fraccionada, en doce mensualidades. El beneficiario deberá aportar, antes del día 15 de cada mes, al departamento correspondiente del Servicio de Juventud, 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 de ese mes, 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, 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, será anticipado por aquellas entidades financieras que tengan convenio con el Ayuntamiento de Zaragoza, sin que este trámite suponga coste alguno para los beneficiarios.
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.

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

DECIMOCUARTA. CAUSAS DE REVOCACIÓN

- a) 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.
- b) 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 publicación en dicho Boletín.

Disposición transitoria

Única: A los efectos indicados en la base quinta, apartado d), las cuantías mínima y máxima, referidas al IPREM del año 2009, publicado en el BOE nº 309 de 24 de diciembre 2008, en la Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009, por el que se determina el Indicador de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para 2009 que asciende a 7.381,33 € y que serán de aplicación a la presente convocatoria:

- los ingresos mínimos de 0,9 del IPREM son 6.643,20€
- los ingresos máximos ponderados de la unidad de convivencia se obtienen de aplicar a 2,5 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	Coficiente
1	1
2	0,90
3 ó más	0,80

Por tanto, los ingresos máximos ponderados sobre el 2,5 del IPREM (18.453,33) serían:

Número de miembros de la unidad de convivencia	Hasta 2,5 IPREM
1	18.453,33
2	20.503,69
3 ó más	23.066,66

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

