

**ACTA SESIÓN DE TRABAJO DEL ÁMBITO DE VIVIENDA GRUPO DE EXPERTOS
Zaragoza 26 de abril de 2017. (18:00 a 21:00)**

ACTA DE LA SESIÓN			
		Fecha de la reunión	26/04/2017 18:00 - 21:00
Lugar de celebración	SERVICIO DE JUVENTUD Casa de los Morlanes.		
	Nombre Apellidos	Mail de contacto	Teléfono de contacto
Asistentes Consultores	Aitor Mensuro Ricardo Pedrol	amensuro@gmail.com	622-001-653
Asistentes	<p>Grupo de Expertos y Expertas en vivienda: Pilar Aguerri - Zaragoza Vivienda Elvira López – Zaragoza Vivienda Marisa López Moreno – Consejo de Juventud Maite Andreu – Gobierno de Aragón M^a Teresa Mosquera – Gobierno de Aragón Charo Jiménez Casas – Albergue Municipal José Juste – La Posada del Comendador Unai Mensuro – camping Municipal de Zaragoza Rosa Gálvez – res aragonesa de Entidades para la Inclusión YMCA Concha Alonso Cano – STOP Desahucios Iciar Gardeta – ADICAE María Villar – Arquitecto urbanista Patricia di Monte – Arquitecto – Universidad de San Jorge Marisa Crespo – CERMI Pepe Muzquiz – Alojamiento Universitario Guillermo Lázaro – Coordinador Zaragoza en Común. Mar Salinas – Universidad de Zaragoza Jose Luis Moriano – Asociación ECOCIVIC Carlos Lavarquilla – Asociación ECOCIVIC Anastasio Hernández – Bolsa de Vivienda Joven Chus Valtueña Servicio de Juventud Vivienda Gemma Villa Servicio de Juventud Mercedes Pelacho Servicio de Juventud</p>		
	SESIÓN		
Temas a tratar	VIVIENDA		
	Distribución del grupo, cinco mesas de 4 a 5 participantes.		
Desarrollo de la sesión	<p>Introducción Video presentaciónn Plan Joven Video Veo mucho mal en Zaragoza I RebelARTE Presentación Plan Joven: Breve descripción del Plan Joven; ámbitos y temas transversales Presentación de la dinámica: Presentación de las cuestiones, reflexión en post-it y comentarios en grupo, colocación en muro de ideas, recopilación de respuestas presentación de conclusiones en panel. Desarrollo y contenidos: Presentación de las preguntas claves y desarrollo del trabajo en grupos:</p>		

ACTA DE LA SESIÓN

Fecha de la reunión

26/04/2017 18:00 - 21:00

Diapositiva 1:

VISIÓN ESTRATÉGICA DE LAS POLÍTICAS EN FAVOR DE LA EMANCIPACIÓN DE LA POBLACIÓN JOVEN.

¿Deben las políticas municipales actuar de manera urgente con medidas que faciliten la emancipación actuando en los ámbitos de vivienda y empleo?

¿El acceso a la vivienda puede depender sólo de la capacidad económica de la población joven?

¿Ha de entenderse la emancipación juvenil como una prioridad política de grado mayor?

¿Qué consecuencias negativas produce en la sociedad y en la ciudad el retraso cada vez mayor de en la emancipación de la población joven?

¿Qué consecuencias favorables conllevaría facilitar y acelerar el proceso de emancipación?

¿Qué está en juego para el futuro de la ciudad?

GRUPO I

GRUPO II

GRUPO III

La emancipación juvenil no debe entenderse como algo "urgente" ya que no es puntual. Se debería plantear como una ACCIÓN PLANIFICADA Y SOSTENIBLE en el tiempo.

La sociedad cambia, las necesidades de emancipación juvenil son DIFERENTES en la actualidad a las de generaciones pasadas.

INNOVACIÓN en fórmulas de emancipación (no sólo factores económicos).
¿Dar prioridad al acceso a la vivienda o es necesario cubrir otras necesidades antes como el acceso a un empleo sostenible?

Los jóvenes son un ACTIVO IMPORTANTE para los barrios, pero necesitan a su vez su espacio identificativo en el barrio. Buscar el EQUILIBRIO entre la "autonomía" y la "estancia" social en el barrio.

Las ciudades deben de ofrecer OPORTUNIDADES y ESTÍMULOS al os jóvenes para que permanezcan en los barrios y los enriquezcan.

PROBLEMÁTICA ACTUAL: la inversión inicial para un alquiler es elevada + desconfianza de propietarios/ arrendadores frente a los jóvenes + alquileres altos + aumento de las hipotecas con el riesgo de crear una nueva burbuja inmobiliaria (la población joven no contempla la opción del alquiler).

PROPUESTA DE SOLUCIONES: Ayudas con continuidad y fomento de garantías a los jóvenes.
Fórmulas de intercambio por parte de los jóvenes para acceder a un alquiler (no sólo factores económicos).

OBJETIVO: estabilizar los barrios que envejecen y fomentar la regeneración generacional.

Sí que hay que hay que entenderse la emancipación juvenil como una PRIORIDAD, al igual que cambiar el MODELO DE VIVIENDA (no el tradicional de 3 dormitorios). Actualmente las casas más pequeñas son proporcionalmente más caras que las más grandes, lo que impide evolucionar el modelo de vivienda acorde las nuevas necesidades de los jóvenes.

Establecer medidas más flexibles que favorezcan el CAMBIO DE VIVIENDA adaptada las necesidades de cada etapa vital.

El ciclo vital de la población joven se debe dividir en ETAPAS DIFERENCIADAS con necesidades diferentes que hay que cubrir.

Facilitar la SUCESIÓN DE ETAPAS y configurar SOLUCIONES HABITACIONALES DIFERENCIADAS para cada etapa.

ACTA DE LA SESIÓN

ACTA DE LA SESIÓN		Fecha de la reunión	26/04/2017 18:00 - 21:00
GRUPO IV	GRUPO V		
<p>Sí que hay que hay que entenderse la emancipación juvenil como una PRIORIDAD.</p> <p>Se pueden establecer NUEVAS FÓRMULAS como la cesión de suelo para constituir Cooperativas.</p> <p>Es importante que las ciudades den OPCIONES / OPORTUNIDADES a los jóvenes para que no emigren a otras ciudades.</p> <p>Fomentar la COLABORACIÓN entre Entidades Públicas y Privadas.</p>	<p>Sí que se debe considerar la emancipación juvenil como algo importante pero NO EXCLUSIVO de ese segmento ya que hay otras capas sociales que deben tener esa misma capacidad de acceso a la vivienda.</p> <p>Necesidad de DIFERENCIAR a la población joven, ya que dentro de este segmento existen jóvenes con DIFERENTES problemáticas y necesidades, significando aquellos segmentos con mayores dificultades (minorías con riesgo de exclusión por raza, género, carencias educativas, entornos de riesgo...).</p> <p>La trayectoria urbanística de la Ciudad ha promovido la venta de V.P.O. lo que ha creado "núcleos" con nuevos barrios en zonas periféricas con población mayoritariamente joven. El efecto colateral es que los barrios tradicionales están esperando un cambio generacional que no se produce.</p> <p>Los barrios tradicionales céntricos tienden a evolucionar en nuevas zonas exclusivas ("gentrificación" o "elitización residencial") donde los jóvenes tampoco tienen cabida.</p> <p>El retraso en la media de edad de la emancipación produce un claro ENVEJECIMIENTO de la ciudad como núcleo urbano.</p>		

ACTA DE LA SESIÓN

	Fecha de la reunión	26/04/2017 18:00 - 21:00
--	---------------------	--------------------------

Diapositiva 2:
MODELOS DE ALOJAMIENTO
 ¿Que nuevos modelos de alojamiento demandan la población joven? ¿Cuáles se deben promocionar/potenciar?
 ¿Existen modelos creativos que hasta ahora no se han puesto en marcha?
 ¿Cómo han de ser estos modelos habitacionales, qué servicios deben ofrecer?
 Respecto a la renovación urbanística de la ciudad.
 ¿Donde se deberían ubicar estos nuevos modelos de alojamientos?
 ¿En nuevas zonas o en viejas sin rehabilitar? ¿Qué propuestas de rehabilitación existen?
 ¿Cómo se debe fomentar la incorporación de los jóvenes en los barrios envejecidos?
 ¿Qué pros y contras existen en cada caso? (Zonas nuevas/envejecidas)

	GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
	<p>MODELO COMPARTIR ALOJAMIENTO: no sólo por factores económicos, sino también les aporta otros factores que demandan como el "encuentro" + sociabilización + compartir + libertad + autonomía transitoria + servicios comunitarios (...).</p> <p>Los jóvenes valoran el acceso a la "autonomía" e "intimidad" de una vivienda, pero si a la vez pueden compartir y socializar.</p> <p>VIVENDAS COLABORATIVAS. VIVENDAS CON SERVICIOS COMPARTIDOS. TENENCIAS INTERMEDIAS: propiedades temporales inspiradas en los modelos escandinavos.</p> <p>ALOJAMIENTO + APOYO A LA EMANCIPACIÓN con tutorización de agentes profesionales, inspirado en los modelos franceses.</p> <p>Fomentar en los jóvenes el ORGULLO DE PERMANENCIA en el barrio. La mezcla social fomenta un mayor enriquecimiento al entorno.</p> <p>Adaptar las viviendas en los barrios para que SEAN ATRACTIVAS a los jóvenes. NUEVOS MODELOS constructivos en la REHABILITACIÓN.</p> <p>Barrios en los que haya ESPACIOS HABILITADOS para los jóvenes: lugares de encuentro. Ayudas a la rehabilitación CONTINUADAS. Promover la utilización de viviendas vacías.</p>	<p>NECESIDADES A CUBRIR POR LOS NUEVOS MODELOS DE ALOJAMIENTO:</p> <p>Zonas habitables bien comunicadas con transporte público.</p> <p>Servicios COMUNES Y COMPARTIDOS: lavandería (...).</p> <p>Habitabilidad de edificios abandonados: como la Expo, los juzgados de Plaza del Pilar (...).</p> <p>Nuevas fórmulas como la CESIÓN DE USO; no sólo la compra o alquiler como opción.</p> <p>Unificar pisos con viviendas vacías con gente que quiera alquilar una habitación.</p> <p>VISIBILIZAR la oferta en barrios. Conseguir que los barrios sean atractivos para vivir aumentando la oferta de servicios. Esta oferta de servicios debe ser coherente con las necesidades y deseos de la juventud (no sólo servicios tradicionales) como por ejemplo ofrecer espacios de encuentro y expresión en el barrio.</p> <p>ACCESO ASEQUIBLE económicamente ya que de lo contrario la juventud opta por la vivienda de V.P.O. en el extrarradio sin contemplar la emancipación en barrios tradicionales.</p> <p>OPCIÓN DE BARRIOS RURALES: incrementar su importancia como solución de emancipación de los jóvenes. Modificar el modelo de acceso a la vivienda fomentando el alquiler frente a la compra.</p>	<p>¿Por qué se han reactivado y regenerado algunos barrios tradicionales frente a otros que no? Como por ejemplo La Madalena. Porque ofrecen espacios donde COMUNICARSE e interrelacionar. Buscan zonas "diferentes" en las que se identifiquen. Espacios adaptados y más cómodos para sus necesidades.</p> <p>CAPTAR viviendas vacías de propietarios privados e incentivar que alquilen a jóvenes.</p> <p>¿Cómo garantizar el acceso al alquiler de la vivienda? Son necesarios NUEVOS MODELOS, no sólo la compra y el alquiler.</p> <p>La administración Pública como agente GARANTE.</p> <p>Iniciar las nuevas políticas de rehabilitación en los barrios en los barrios más "viejos" pensando en los jóvenes, en las nuevas tipologías de organización y servicios comunes.</p> <p>Tener en cuenta también en los JÓVENES MONOPARENTALES y sus necesidades específicas. Nuevo objetivo: atraer a la juventud para que vuelva al barrio y ROMPER CON LA "HOMOGENEIDAD" de barrios jóvenes. creada en el extrarradio de la ciudad. Cercanía a su barrio, a su familia. Diferenciar entre los jóvenes de 1ª emancipación con los jóvenes ya emancipados, ya que presentan cambios vitales y necesidades diferenciadas.</p>

ACTA DE LA SESIÓN

ACTA DE LA SESIÓN			
		Fecha de la reunión	26/04/2017 18:00 - 21:00
	GRUPO IV	GRUPO V	GRUPO PLENARIO
	<p>Necesidad de SEGMENTAR la población joven y conocer las necesidades específicas de cada etapa dentro de la "juventud".</p> <p>Colaboración de nuevos modelos de alojamiento entre el sector Públicas y el Privadas.</p> <p>MODIFICACIÓN Y FLEXIBILIDAD DE LA NORMATIVA ACTUAL (por ejemplo, las normas de habitabilidad) para crear nuevos modelos de vivienda. El Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza debería contemplar nuevos modelos constructivos (por ejemplo, permitir los espacios diáfanos) más acordes a las necesidades y deseos de los jóvenes, con el objeto de construir una oferta atractiva.</p> <p>Establecer NUEVAS FORMAS JURÍDICAS de emancipación.</p> <p>Diferenciar las necesidades de jóvenes recién llegados a la ciudad (necesidades diferentes). Actividades tractoras para población joven nacional y/o extranjera.</p>	<p>EDUCACIÓN como factor necesario para modificar el modelo de GESTIÓN DE LA EMANCIACIÓN y reforzamiento de la autonomía desde pequeños para romper la barrera psicológica de la emancipación en los jóvenes.</p> <p>Por ejemplo: facilitar no una beca al estudiante, sino el acceso gratuito a un alquiler inspirándose en las medidas europeas aplicadas en otros países.</p> <p>Educación en el MANTENIMIENTO de una vivienda al emanciparse, con el objeto de romper la barrera psicológica de reticencia de los propietarios a arrendar a jóvenes.</p> <p>Educar a emanciparse en MODELOS CONSTRUCTIVOS diferentes (no sólo la casa de ladrillo).</p>	<p><u>¿Cómo han de ser esos nuevos modelos?</u></p> <p>Modelos cooperativos similares a los de las residencias de la 3ª edad.</p> <p>Profesionalizar la gestión del alquiler privado: cooperativas, ONG, empresas privadas (..) para aumentar el parque inmobiliario en alquiler</p>

ACTA DE LA SESIÓN

Fecha de la reunión

26/04/2017 18:00 - 21:00

Diapositiva 3:

MEDIDAS Y AYUDAS.

¿Qué ayudas (además de las existentes) se deben de poner en marcha?

Las ayudas que se fomentan ... ¿deben estar más dirigidas a fomentar la salida del hogar familiar o al mantenimiento de la emancipación?

¿A quién deben estar enfocadas a jóvenes normalizados, a jóvenes con necesidades sociales, a estudiantes o a trabajadores?

¿Las ayudas deben ser individuales o pueden ser colectivas?

¿Se pueden ofrecer ayudas a cambio de propuestas que incorporen niveles de compromiso social? ¿Cuáles?

¿Cómo fomentar un modelo equilibrado entre las ayudas económicas y la compensación social?

¿Qué medidas fiscales se pueden adoptar para que los constructores se orienten a estos nuevos modelos?

GRUPO PLENARIO

CONTINUIDAD en las ayudas.

CLARIFICAR los criterios de la solicitud, extensión y/o permanencia de la ayuda.

Las ayudas actualmente son escasas. AUMENTAR SU DOTACIÓN para incrementar su efectividad.

FOMENTAR EL CONOCIMIENTO de las ayudas en la población joven para facilitar su acceso: actualmente no las solicitan.

Volver a políticas de DESGRAVACIONES FISCALES.

La Administración podría fomentar no sólo ayudas económicas, sino también SERVICIOS COMPLEMENTARIOS como ofrecerse como GARANTE frente al propietario para fomentar el alquiler a jóvenes. Actuar como MEDIADOR entre propietario e inquilino, dando soporte a ambos.

Centralizar la información en una VENTANILLA ÚNICA.

VISIBILIZAR LA OFERTA A LOS JÓVENES: actualmente hay una desconexión con el lenguaje de los jóvenes. Buscar una manera de que los jóvenes asimilen y reciban la información (potenciar aspectos visuales y emocionales en la comunicación con los jóvenes). SINTONIZAR LOS MENSAJES con la cultura informativa y comunicativa de los jóvenes actuales.

INFORMACIÓN PERSONALIZADA. Apoyo, tutorización, empoderamiento, respeto (...). Apoyar al joven (también al no cualificado) para que pueda acceder a la emancipación.

FORMACIÓN PARA FORMADORES: formas a profesionales para que los servicios técnicos y de soporte se realizan de "igual a igual". Que el joven perciba la información adaptada a un lenguaje y comunicación que empaticen.

MODIFICAR EL MODELO DE EDUCACIÓN: fomentar y enseñar a los jóvenes a emanciparse, ser responsables y autosuficientes progresivamente.

PROPUESTAS GRUPO DE DEBATE CON EXPERTOS/ENTIDADES ÁMBITO VIVIENDA:

- Jóvenes como personas vulnerables (para las Administraciones).
- Apuesta por la durabilidad y estabilidad de las ayudas.
- Dar acompañamiento a los Jóvenes (es urgente e importante).
- Cesión de uso (convenios...) de viviendas vacías para la rehabilitación y conversión en alojamientos compartidos para jóvenes de 18 en adelante.
- Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Zaragoza para posibilitar mayor flexibilidad en la construcción de vivienda / residencia juvenil.
- A la vista del éxito de captación de vivienda, realizar una aportación de ellas destinándolas a jóvenes.
- Reservar en todas las promociones públicas de vivienda, en los diferentes barrios, viviendas pensadas para atender las necesidades de la emancipación de todo tipo de jóvenes.
- Unión de lo Público (marcando las líneas del juego y facilitándolo) y la iniciativa privada para tener en cuenta las diferentes necesidades de los jóvenes dependiendo de su edad, momento vital (...).
- Centralizar toda la información de vivienda: ofertas de diferentes procedencias, información contractual, legislativa (...).
- Acoger a jóvenes de fuera sin restringir por empadronamiento.
- Invertir en rehabilitación para jóvenes.
- Modelo de alojamiento compartido (no sólo por cuestiones económicas).
- Modelo francés de residencia Juvenil con apoyos profesionales (alojamiento + actividades formativas + asesoramiento...).
- Valoración de la intimidad con servicios comunes: vivienda colaborativa, vivienda con servicios.
- Tenencias intermedias (modelo escandinavo).
- Adaptarse a los cambios vitales.
- Modelo Colegio Mayor Universitario: autonomía (diferente a otras épocas), vida grupal, servicios compartidos (mejor que antes en casa familiar).
- Adaptar viviendas vacías de los barrios a las necesidades de los jóvenes: rehabilitar a su manera, servicios de los barrios "vida social". Encontrarse.
- Urgente: Ayudas la rehabilitación (continuas e innovadoras).
- Expropiación / cesión / penalizar vivienda vacía. Promover.
- No a los guetos de jóvenes en barrios externos: más gastos para el joven y para la ciudad. Mejor la mezcla social. La cercanía favorece en apoyo mutuo.
- Orgullo de pertenencia (identidad): sentimiento hacia su barrio (querer quedarse).
- Normativa para que tengan cabida los nuevos modelos convivenciales que demandan los jóvenes hoy en día.
- Incentivar la comunicación y oferta de viviendas particulares para destinarla a jóvenes.
- Aplicación ayudas alquiler joven.
- Favorecer desde la Administración el papel mediador entre el arrendatario y el arrendador.
- Continuar poniendo en común ideas y acciones a poner en marcha.
- Formas a los profesionales sobre comunicación con jóvenes.
- Necesidad de incorporación de los jóvenes al sistema.
- Programas específicos para jóvenes vulnerables sin apoyo familiar ni de otro tipo, los que están más excluidos.
- Modelo europeo, ayuda al alquiler durante los estudios, esto facilita la emancipación y la idea de vivir de alquiler y no en propiedad.
- Educación de los jóvenes en el cuidado de las viviendas de alquiler.
- Educación desde la niñez para cambiar el modelos y concepto de vivienda.
- Pensar en soluciones para jóvenes entre 28 y 39 años.
- Estudiar las necesidades concretas de los diferentes grupos de jóvenes e intentar atenderlas. Dentro del grupo de jóvenes hay muchas diferencias.
- Banco de datos.

ANEXO I:

Aportación fuera de la jornada de D. Gerardo Molpeceres (arquitecto urbanista).

- ANALISIS: ESPECIFICIDADES de ZARAGOZA:

- Oferta de vivienda nueva mayor que en otras ciudades de España (Efecto de Puerto Venecia y Arcosur) /
- Mayor necesidad de vivienda para jóvenes de carácter temporal (dos universidades y atracción de estudiantes de todo Aragón y Valle del Ebro)

- PROPUESTA 1: EMANCIPACIÓN en los BARRIOS CONSOLIDADOS:

- La emancipación ha ido ligada al desplazamiento de los jóvenes a las periferias.
- Las personas hijas y nietas de San José Las Fuentes o Delicias se emancipan en Valdespartera, Puerto Venecia o ArcoSur: desagregación socio-generacional.
- Propuesta: focalizar políticas de emancipación de proximidad que contribuyan a revitalizar los barrios consolidados. Direccionar la información en este sentido.

- PROPUESTA 2: OTROS MODOS de VIVIENDA:

- a) Tenencia cooperativa o de régimen compartido (modelo Andel)
 - b) Tipologías innovadoras para jóvenes solos, o régimen compartido, aparte del "piso tradicional" (espacios comunes, estudios diáfanos, combinación trabajo autónomo -vivienda etc...)
- No hay barreras normativas, sino sociológicas y de mentalidad.

- PROPUESTA 3: PERSONA JOVEN COMO MOTOR de la REHABILITACIÓN COMUNITARIA

- Son los que teóricamente tienen más capacidad e iniciativa y los que menos impulsan la rehabilitación comunitaria (falta de seguridad económica / otras prioridades), no aparecen en las reuniones
- Sí les preocupa la reforma de su vivienda particular.
- ¿Cómo aprovechar este potencial de los jóvenes en la rehabilitación comunitaria? ¿cabría alguna experiencia-piloto en la que 6 u 8 personas jóvenes formasen mayoría en una comunidad e impulsasen su rehabilitación?

ANEXO II:

Aportación fuera de la jornada de Caritas.

Apostar por el alquiler y no por la compra

- Aumentar la cuantía para ayudas para alquiler, el año pasado había 250.000€ y sólo se pudieron solicitar del 17 de junio al 25 de julio porque se terminó la partida.
- No poner ingresos mínimos (el año pasado pedían como ingresos mínimos 6709€, hay jóvenes que les ayudan los padres, nosotros, centro municipal y al no tener los ingresos mínimos, no pueden solicitar la ayuda)
- Habría que unificar y coordinar los servicios (CIPAJ, Zaragoza Vivienda, Bolsa de la Universidad.) de búsqueda de vivienda
- Tener en cuenta la situación de los jóvenes ex tutelados cuando cumplen 18 años, pueden acceder a programas de emancipación, pero no todos y se quedan sin alojamiento ni recursos.

ANEXO III:

BORRADOR DE PROPUESTAS DE AICAR.ADICAE PARA SERVICIO DE HIPOTECA JOVEN ZARAGOZA 2017

PRIMERO.- Que el objetivo no sea sólo "orientar, informar y facilitar el acceso a condiciones de financiación preferente", sino el de mediar y resolver controversias que tengan como causa el préstamo con garantía hipotecaria, la compra de la vivienda y la vivienda misma. A tales efectos contarán con las asociaciones de consumidores, con los convenios de colaboración que resulten pertinentes al efecto. En particular, en los casos de controversias o litigios que tengan como fondo el préstamo con garantía hipotecaria, sus condiciones y cláusulas financieras y/o jurídicas y aplicación de las mismas, la entidad o entidades que acuerden el convenio deberán estar adheridas al sistema arbitral de consumo del ayuntamiento de Zaragoza para, al menos, solventar los litigios fruto del préstamo hipotecario que concedan.

SEGUNDO.- Modificar la cláusula segunda, punto dos, segundo párrafo por el siguiente tenor: "Se permiten herencias que supongan la nuda propiedad de una vivienda sin tener el derecho de usufructo o propiedad compartida con los otros herederos, salvo en su caso que exista compromiso de venta acreditado documentalmente (escritura, contrato de compraventa o arras), para sufragar parte de la adquisición de una nueva vivienda."

TERCERO.- Modificar la cláusula segunda, punto tres, añadiendo un párrafo segundo con el siguiente tenor: "Se entenderá vivienda habitual aquella que constituya la residencia de manera efectiva y con carácter permanente de quien hubiera obtenido una Hipoteca Joven Zaragoza. En caso de venta anticipada de la vivienda objeto de préstamo con Hipoteca Joven Zaragoza, el adquirente tendrá la opción de subrogarse en el préstamo siempre que cumpla las condiciones para ser considerado como beneficiario de la misma."

CUARTO.- En la cláusula tercera incluir la posibilidad de que el Ayuntamiento de Zaragoza celebre convenios de colaboración con las asociaciones de consumidores expertas en materia hipotecaria para la formación del personal de la oficina de la Hipoteca Zaragoza Joven, así como para la resolución de dudas planteadas sobre la misma o gestión de reclamaciones en su caso.

QUINTA.- Al objeto de que la escritura de préstamo con garantía hipotecaria objeto de esta Hipoteca Joven, no contenga cláusulas que puedan resultar abusivas para los destinatarios finales de la misma, se elaborará un modelo tipo de escritura en el que participará el Ayuntamiento de Zaragoza, la entidad que firme el convenio de colaboración, las asociaciones de consumidores expertas en materia hipotecaria y el colegio de notario de Zaragoza.

Subsidiariamente a esta exigencia, se podrá sustituir por una remisión al ayuntamiento de la propuesta de las condiciones generales, financieras y jurídicas, al Ayuntamiento de Zaragoza, para que las dé a conocer a las asociaciones de consumidores expertas en materia hipotecaria y el colegio de registradores para que en el plazo de 1 mes puedan hacer las observaciones que resulten oportunas en orden a detectar y en su caso modificar aquellas cláusulas que puedan resultar lesivas.

SEXTO.- El Cumplimiento por parte de la entidad financiera firmante de las condiciones de este convenio, no la exime del cumplimiento del resto de obligaciones establecidas en la Orden ECO 289912011 de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; Circular 512012 de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; y, en su caso, la futura ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En este sentido, la entidad de crédito elaborará un documento FIPRE y FIPER específico para la Hipoteca Zaragoza-Joven, conforme a las exigencias y criterios que determina la normativa citada; o la que en su caso se establezca: por normativa futura, sin que puedan ser sustituidos por el folleto comercial de la entidad donde se publicite y/o ofrezca información de dicha Hipoteca.

SÉPTIMO.- De las condiciones financieras establecidas en el convenio de 2012 no se aprecia ningún tipo de condición más beneficiosa que mejore mínimamente las ya existentes entonces en el mercado. Entendemos por tanto que tales condiciones no cumplían el objetivo propuesto de "facilitar el acceso a condiciones de financiación preferente". Y ello no sólo porque los tipos de interés no respondían al criterio de "financiación preferente" (euribor+1,9 mínimo bonificado), sino porque éste aparece como tipo de interés mínimo bonificado, lo que significa que la entidad podía aplicar otro tipo superior a su criterio. Además, las condiciones de bonificación resultaban excesivas (obligando a disponer y gastar con tarjetas, contratar seguros de vida o incluso planes de pensiones.)

Para hacernos una idea, si el tipo de interés "mínimo bonificado" en junio de 2012 era de euribor+1,9, eso significa que sin las bonificaciones y según el perfil de riesgo del cliente, el tipo aplicable podía llegar a ser mayor. A modo de ejemplo, sumadas las bonificaciones no aplicadas en su caso (0,7) nos daría un diferencial de 2,6 (sin incluir el incremento por el potencial riesgo de perfil).

Si tomamos el valor del euribor en mayo de 2012 (último conocido en junio de 2012, fecha en que se firmó el convenio) que era de 1,2660/o, tenemos que el tipo de interés efectivo de inicio podía llegar a ser de 3,870/o. El tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios en junio de 2012 fue del 4,320/o (según datos del instituto nacional de estadística

<http://unrrnv.ine.es/dacoldaco42ldaco426lh0612.pdf>) apenas 0,45 puntos de diferencia; a lo que habría que añadir el coste en forma de gastos, comisiones de mantenimiento de cuentas, tarjetas, comisiones de gestión de planes de pensiones, etc. Por tanto, no puede hablarse de condiciones financieras más favorables.

De cara a las futuras condiciones a firmar por convenio, conviene tener presente algunos datos.

En lo que llevamos de año 2017 el euribor ha tenido la siguiente evolución:

Mes	Tipo Euribor
Enero	-0,95%
Febrero	-0,106%
Marzo	-0,11%

En 2016, el tipo de interés medio para las hipotecas constituidas sobre viviendas fue del 3,18%.

Asimismo, hemos seleccionado algunas de las ofertas que actualmente ofrece el mercado (para una hipoteca a tipo variable a 30 años, concediendo el 80% del valor de tasación, salvo excepciones que se dirán.)

Entidad	Tipo de interés	Comentarios
Ibercaja	Euribor+4,34 Euribor+2,85	Dependiendo si se cumplen las condiciones de vinculación, (muy estrictas, el tipo será mayor o menor)
Unicaja	Euribor+3,25	Este tipo puede verse reducido si se contratan otros productos. Hay un plazo de tipo fijo de un año al Euribor+5,5
Bankia	Euribor+1,58 Euribor+2,08	La diferencia depende del nivel de ingresos del prestatario/os, si supera o no los 1.800 euros al mes
BBVA	Euribor+1,20 Euribor+1,25	Depende de si se solicita como préstamo hasta el 50% del valor de tasación o entre el 50 y el 80%; y si la cuantía solicitada es mayor o menor de 150.000 euros

ING	Euribor+0,99	Plazo hasta 40 años. Sin comisiones de ningún tipo.
-----	--------------	---

* Se han seleccionado algunas ofertas, no obstante cada entidad dispone de otras ofertas, tanto a tipo variable como a fijo o incluso mixto.

Como vemos, las peores condiciones actuales son las de Ibercaja.

Por todo ello, el tipo de interés de la Hipoteca Joven Zaragoza debería mejorar las condiciones actuales que ofrece el mercado. Podrían establecerse niveles de tipos de interés a aplicar en función del plazo de tiempo solicitado (a menor tiempo, menor tipo de interés) m cuantía (a menos cuantía, menor interés), etc...

OCTAVO.- Rechazamos que se obligue a contratar productos vinculados, en particular tarjetas o seguros de vida. No constituyen el objeto principal del contrato, suponen un beneficio para la entidad a costa del cliente y encarecen, por tanto, el préstamo. Paradójicamente, sólo permiten acceder a dicho préstamo a quien disfruta de unas condiciones económicas que le permitirían acceder a cualquier otro tipo de préstamo en el mercado, no a quien más lo necesita.

Dicho lo cual, y de no aceptarse esta objeción, proponemos que, si se condiciona el tipo de interés a la contratación de determinados productos financieros, éstos no tengan coste de ningún tipo para los prestatarios; que no exista obligación de efectuar gasto mínimo; puedan elegir entre una oferta amplia; y que la revisión de las vinculaciones sea anual.

NOVENO.- Es necesario incluir algún tipo de cláusulas de revisión de las condiciones (como ya se contempla para el importe máximo del precio de la vivienda) que definen las características financieras esenciales del préstamo (tipo de interés, incluyendo diferencial) ya que la evolución del mercado puede alterar a la baja las condiciones inicialmente pactadas entre el Ayuntamiento y la entidad de crédito correspondiente, no cumpliéndose así el objetivo fundamental de facilitar "condiciones de financiación preferente".

Así, a modo de ejemplo, cada seis meses o anualmente, y con la participación de una asociación de consumidores experta en materia hipotecaria con el que se hubiera firmado un convenio de colaboración descrito en los puntos anteriores, se analizarán las condiciones de mercado en el periodo previo (seis meses o un año), así como la previsible evolución que pueda en su caso determinarse. Si hubiera una bajada de tipos y condiciones, se adecuarán éstas en orden a cumplir el objetivo de proporcionar "condiciones de financiación preferente" a través de la Hipoteca Zaragoza-Joven.

DÉCIMA.- Cláusula de gastos.

La sentencia del Tribunal Supremo 70512015 de 23 de Diciembre de 2.015 establece en su punto primero de la Decisión de la Sala referida a la letra g) séptimo motivo (cláusula de gastos del préstamo hipotecario) que mediante la cláusula declarada abusiva se suplen y contravienen normas legales de atribución de gastos cargando el consumidor con aquellos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario. Por ello, es necesario establecer una serie de pautas y criterios para atribuir equitativamente los gastos derivados tanto del negocio del préstamo

como del contrato de garantía hipotecaria. Así, distinguimos:

a) Gastos de formalización de escrituras notariales e inscripción de las mismas para la constitución de la garantía real. Proponemos que tanto el arancel de los notarios, como el de los registradores de la propiedad, corresponda abonarlo al prestamista, ya que es quien tiene el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, pues así obtiene un título ejecutivo (artículo 517 Ley de Enjuiciamiento Civil), constituye la garantía real (arts. 1875 Código Civil y 2.2 Ley Hipotecaria) y adquiere la posibilidad de ejecución especial (art. 685 LEC).

b) Respecto de los tributos que deben ser liquidados con ocasión de la formalización de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria. La sentencia mencionada dice "que la entidad prestamista no queda al margen de los tributos que pudieran devengarse con motivo de la operación mercantil, sino que, al menos en lo que respecta al impuesto sobre actos jurídicos documentados, será sujeto pasivo en lo que se refiere a la constitución del derecho y, en todo caso, la expedición de, las copias, actas y testimonios que interese y: que, a través de la cláusula litigiosa, carga indebidamente sobre la otra parte contratante." Por tanto, deben quedar asumidos por la parte prestamista.

c) Con relación a los gastos de gestoría, la exigencia de equilibrio y equidad que exige esta Sentencia del Tribunal Supremo se debe cumplir compartiendo los gastos entre prestamista y prestatario en atención a las gestiones en cuyo interés se realiza el trámite. Así, entendemos que todos los referidos a la preparación y constitución de la garantía real de hipoteca los asuma la entidad; y los referidos al préstamo, el prestatario.

d) Los gastos de tasación del inmueble se refieren a aquellos que se abonan a una entidad tasadora para determinar el valor de la vivienda a efectos de constituir la garantía del préstamo que en su caso se concede. Además, opera como límite de concesión del mismo. Así, el mayor interesado en su realización es la entidad de crédito. El criterio de "préstamo responsable" es una imposición para las entidades establecida en el artículo 18 de la Orden EHA/289912011 y en la norma duodécima de la Circular del Banco de España 512012. No obstante, en virtud de la cláusula declarada nula por el tribunal Supremo en su sentencia de 23 de diciembre de 2015, se impone unilateralmente la repercusión de este gasto al consumidor, lo que hace evidente la falta de reciprocidad y el desequilibrio. Por ello proponemos que los abone la entidad.

UNDÉCIMA.- Cláusula de vencimiento anticipado

En los contratos de préstamos de Hipoteca Joven Zaragoza la cláusula de vencimiento anticipado, por la que el prestatario pierde el derecho al plazo y se produce el vencimiento anticipado, para poder aplicarse debe condicionarse a que cumpla con los siguientes requisitos:

- Que el prestatario se encuentre en situación de mora
- Que las cuotas de amortización vencidas y no satisfechas equivalgan, al menos al 5% del valor del préstamo.
- Que se haya notificado al prestatario con un mes ofreciéndole la posibilidad de negociar las condiciones en orden a evitar dicho vencimiento anticipado.
- Para la renegociación de condiciones el prestatario podrá contar con la presencia de una organización de consumidores con las que el Ayuntamiento de Zaragoza hubiera suscrito el oportuno convenio de colaboración.

DUODÉCIMA.- El interés de demora por impago no podrá ser superior al interés legal del dinero incrementado en un punto y en ningún caso superior al doble de la remuneración ordinaria de las cuotas del préstamo durante el último año. No se podrá cobrar comisión de reclamación por impagos.

DECIMOTERCERA.- Elaboración de un informe Balance Anual donde se detalle el número de préstamos hipotecarios concedidos, importe, condiciones, incidencias, etc. De este informe se dará información y difusión pública.

DECIMOCUARTA.- En las causas de extinción, sea por mutuo acuerdo o a instancias de la entidad de crédito, se fijará la fecha exacta a partir de la cual dejarán de prestarse los servicios establecidos en el convenio y, en particular, la contratación de préstamos Hipoteca Zaragoza -Joven. En este sentido, la gestiones que se estuvieran realizando en el momento de acordarse o comunicarse dicha extinción, continuarán hasta su total conclusión en un sentido u otro.

DECIMOQUINTA.- Sin perjuicio de lo establecido en el punto Sexto, en los folletos, informativos deberá constar información sobre condiciones financieras básicas esenciales (tipo, plazo, comisiones y requisitos) así como una simulación de la operación, además del TAE de la operación. En estos folletos se advertirá expresamente del derecho a solicitar el FIPRE o el documento de información que en su caso le sustituya legalmente.

En la publicitada través de la cual se difunda por cualquier medio la Hipoteca Zaragoza Joven deberá contar las condiciones financieras básicas esenciales descritas en el punto anterior, así como la TAE con mención del derecho a solicitar el FIPRE o el documento de información que en su caso le sustituya legalmente.

En cuanto al compromiso de difundir la Hipoteca, Zaragoza-Joven por parte de la entidad de crédito, ésta la difundirá de forma destacada en el espacio que dedique en su web a publicitar las condiciones del resto de préstamos hipotecarios.