

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

2008**



INDICE

1. Líneas de actuación de la unidad técnica de promoción de vivienda joven. 2008.....	3
2. Convocatoria de subvenciones para alquiler de vivienda para jóvenes. 2008.....	4
2.1. Convocatorias precedentes.....	4
2.2. Convocatoria de subvenciones. 2008. Características generales.....	4
2.3. Resultados globales. Convocatoria 2008.....	5
2.4. Actividad administrativa.....	9
2.5. Gestión presupuestaria y grado de ejecución.....	15
3. Hipoteca Zaragoza Joven.....	17
3.1. Antecedentes y proceso de implantación de la hipoteca Zaragoza joven.....	17
3.2. Características básicas de la hipoteca Zaragoza joven..	17
3.3. Resultados globales.....	18
3.4. Tipología de las viviendas.....	22
3.5. Los jóvenes que compran vivienda.....	25
3.6. Atención informativa prestada.....	29
4. Bolsa de vivienda para jóvenes.....	31
4.1. Antecedentes.....	31
4.2. Criterios generales de funcionamiento.....	31
4.3. Dotación económica y modalidad de prestación del programa.....	31
4.4. Balance de actuaciones 2008.....	32
4.5. Los propietarios.....	40
4.6. Visitas y consultas legales.....	40
5. Promoción Municipal de Viviendas de Alquiler para Jóvenes. Convenio INJUVE.....	41
5.1. Antecedentes.....	41
5.2. Requisitos de adjudicación.....	41
5.3. Adjudicatarios.....	42
5. Unidad técnica de promoción de vivienda joven:.....	43
5.1 funciones de la unidad técnica de promoción de vivienda joven.....	43
5.2. Recursos humanos.....	43
Anexo I.....	44
Convocatoria para ayudas de alquiler de vivienda para jóvenes en la ciudad de Zaragoza. Año 2008.....	45
Anexo II.....	54
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. 2008

La Constitución establece en su artículo 47, como uno de los principios rectores de la política social y económica, la promoción de las condiciones necesarias para el disfrute de una vivienda digna y adecuada para todos los españoles.

Los jóvenes constituyen un sector especialmente afectado por las dificultades de acceso a una vivienda digna, bien en régimen de propiedad, bien en régimen de arrendamiento.

El Ayuntamiento de Zaragoza, consciente de esta realidad ha recogido a través de los diferentes Planes Jóvenes, la necesidad de impulsar diversas medidas organizativas que favorezcan el acceso de los jóvenes a la vivienda.

Así, en el II Plan Joven establecía, dentro del ámbito de actuación **Zaragoza para vivir**, el impulso de 'programas y acciones dirigidas a facilitar la residencia y el uso de la ciudad para los jóvenes'.

El III Plan Joven, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 7 de abril de 2006, 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 la 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 2008:

- Convocatoria de subvenciones para el alquiler de vivienda para jóvenes.
- Bolsa de Vivienda Joven.
- Asentamiento de jóvenes en el Casco Histórico
- Mejora de la financiación para acceso de los jóvenes a la vivienda en propiedad.

2. CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES PARA ALQUILER DE VIVIENDA PARA JÓVENES. 2008

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 2008** fueron aprobadas por el **Pleno del Ayuntamiento**, en **sesión ordinaria celebrada el 25 de abril de 2008**, y publicadas en el B.O.P. el 21 de mayo del mismo año.

2.2. CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES. 2008. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

La convocatoria de subvenciones para el 2008, de la que se aporta su articulado en el Anexo I, continuó con la línea establecida en convocatorias anteriores, con las adaptaciones precisas en los niveles de renta y coste máximo de alquiler.

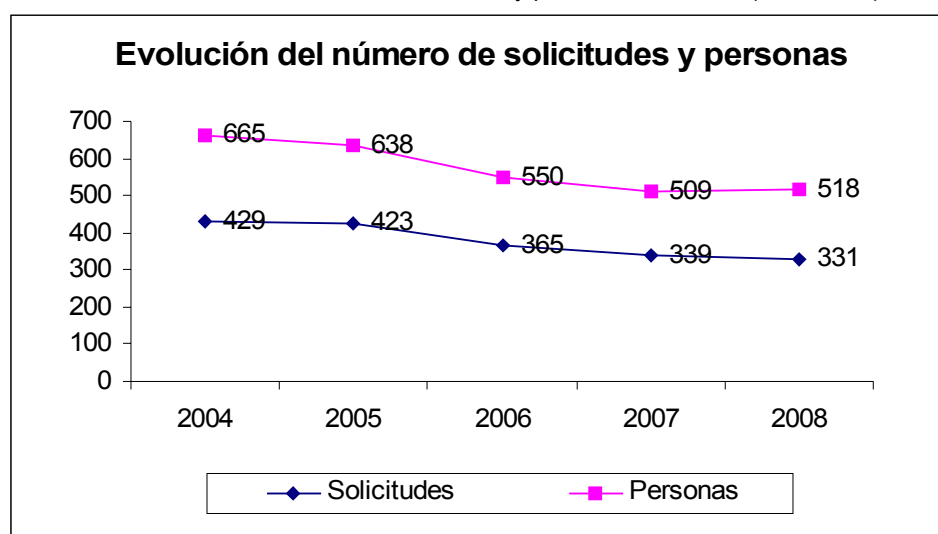
El programa contó con una dotación económica de 375.947,00 euros correspondientes a la partida presupuestaria **“08-JUV-32322-48000 “Ayudas alquiler y bolsa de vivienda”**.

2.3. RESULTADOS GLOBALES. CONVOCATORIA 2008

a) Número de solicitudes y personas afectadas

El número de **solicitudes** en el año 2008 ha sido **331**, que ha supuesto una leve disminución, del 1,1 %, con respecto al ejercicio anterior (en total **339**). Sin embargo, el **número de personas afectadas por dichas solicitudes**, ha aumentado en un 1,7% personas en el año 2008 (**518**), respecto a las **509** en el año 2007.

Gráfico 1. Evolución del número de solicitudes y personas afectadas (2004-2008)



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 1,528 personas por hogar**.

Tabla 1. Comparación de solicitudes, personas afectadas y menores. Convocatorias 2004/2008

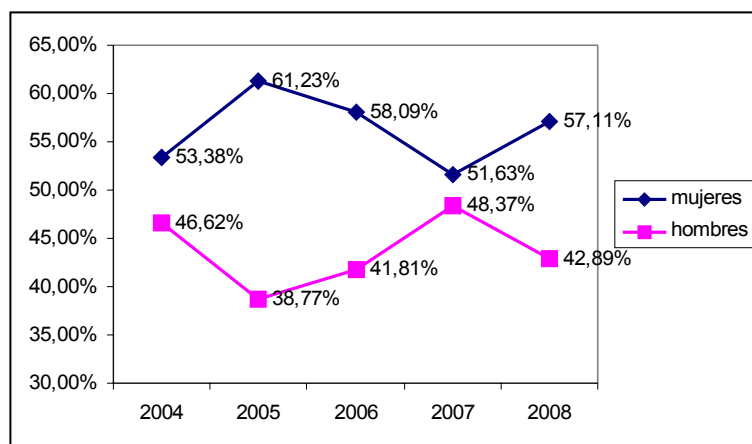
Convocatoria	Total Solicitudes	Total Miembros UF	Media integrantes Unidad Famil.	Menores dependientes (18 años)
2004	429	665	1,550 pers.	97
2005	423	638	1,508 pers.	86
2006	365	550	1,506 pers.	92
2007	339	509	1,501 pers.	76
2008	331	518	1,528 pers.	82

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

• Género

Por género, de las 331 solicitudes del año 2008, el 57,11% correspondieron a mujeres (189 solicitantes), mientras que los hombres fueron el 42,89% (142 solicitantes). Respecto al año anterior, se percibe un distanciamiento entre el porcentaje de hombres y mujeres solicitantes, a favor de las primeras. No obstante, según puede verse en el siguiente gráfico, las cifras de este año vuelven a ser similares a las anteriores a 2007.

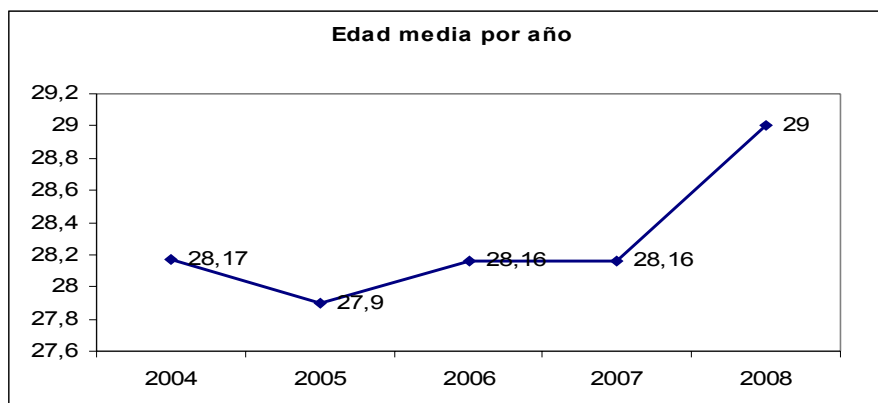
Gráfico 2. Distribución de solicitantes y de todas las personas reflejadas en las solicitudes por género



• Edad

Respecto a la **edad media de los titulares** de las solicitudes, se fija en **29 años**. La variación respecto a la media del año anterior, que fue de 28,165 años, es significativa, según se observa en el gráfico 4.

Gráfico 3. Edad media por año (2004-2008)



La relevancia de este aumento de edad se refleja en el porcentaje de solicitantes mayores de 28 años, que superan el 72%, resultando la franja de edad entre 18 y 27 años claramente minoritaria (ver tabla 2). En este sentido, hay que tener en cuenta la repercusión de la Renta Básica de Emancipación, dirigida a jóvenes entre 22 y 29 años.

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

Edades	Número	Porcentaje
18-19	22	4.25%
20-23	41	7.92%
24-27	80	15.44%
28-31	193	37.26%
Más de 32	182	35.12%
TOTAL	518	100%

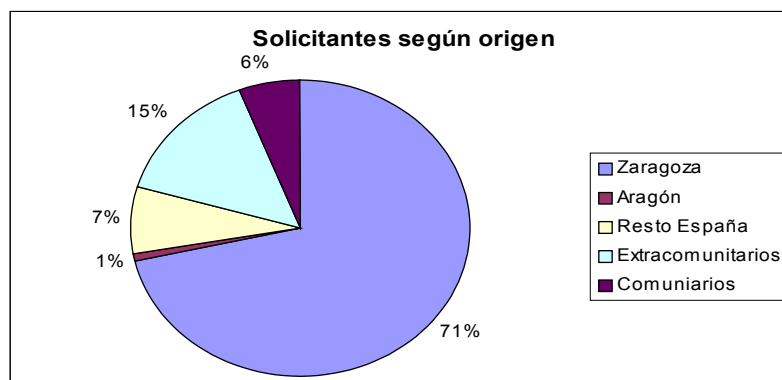
- **Procedencia**

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 refleja en el requisito de estar empadronado en Zaragoza al menos los tres años anteriores al momento de la presentación de la solicitud, u ocho años interrumpidos.

Teniendo esto en cuenta, se da un predominio absoluto entre los solicitantes de los **procedentes de Zaragoza**, con un 71,29% de solicitantes (**236**), aunque un 15,71% menor que el año anterior con un 81% (274). Entre el resto de solicitantes, como se puede observar en el gráfico, el 15%(49) son extracomunitarios, un 7.2% (24) del resto de España, un 5,7%(19) de la comunidad europea y por último, apenas el 1% (3) proceden del resto de Aragón,

Llama la atención con respecto a convocatorias anteriores el considerable aumento de ciudadanos extranjeros (comunitarios y no comunitarios). En el 2008, el número de solicitantes es de **68**, mientras que en el 2007 el total era 33, lo que significa un incremento del 106%. Destaca especialmente el incremento de los solicitantes de fuera de la C. E. E. que se duplicó de los 25 solicitantes de 2007 a 49 solicitantes en 2008.

Gráfico 4. Distribución de los solicitantes según origen de procedencia



c) Características de las viviendas: precio, ubicación.

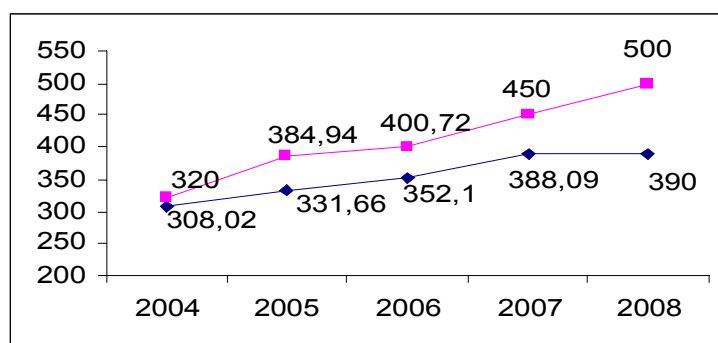
• Precio

Respecto a las características de las viviendas sobre las que se solicita subvención, en especial las referidas a precio y ubicación, los datos extraídos de los contratos de arrendamiento presentados nos ofrecen un **precio del alquiler medio mensual de 390€**, lo que representa que se mantiene prácticamente el precio medio del alquiler subvencionado respecto al año anterior que ascendía a 388,09€.

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 (ver gráfico).
- 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 los 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 permiten la ayuda a

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**, seguido por Oliver-Valdefierro, Delicias y Distritos “nuevos” como Valdespartera que recoge la bajada de San José y el alto crecimiento del Barrio Oliver.

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

Tabla 3. Ubicación de las viviendas para las que se solicita subvención. 2004 -2008

Distrito Municipal	Nº de viviendas (solicitudes 2008)	% 2008	% 2007	% 2006	% 2005	% 2004
Distrito 1 Casco Histórico	82	24,69	26.26	26.02	25.23	24.30
Distrito 2 Centro	16	4,81	5.60	7.4	6.60	5.37
Distrito 3 Delicias	43	12,95	12.68	12.05	14.62	16.35
Distrito 4	20	6,02	9.45	7.4	7.07	7.71
Ensanche/Universidad						
Distrito 5 San José	15	4,51	10.32	11.78	12.73	12.15
Distrito 6 Las Fuentes	23	6,92	6.78	5.75	6.36	5.14
Distrito 7 La Almozara	7	2,10	2.07	3.84	3.77	3.04
Distrito 8 Oliver-Valdefierro	45	13,55	2.95	3.56	3.06	3.04
Distrito 9 Torrero	18	5,42	5.31	6.03	4.24	6.31
Distrito 10 Margen izquierda	39	11,74	14.45	14.08	14.38	13.78
Distritos 11 y 12	24	7,22	4.13	1.37	1.88	2.80
Barrios rurales						
TOTAL	332	100%	100%	100%	100%	100%

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 2008, resulta de la gestión de los diversos expedientes de solicitud de subvención. Unos, la mayoría, correspondientes a la convocatoria aprobada para el propio año 2008; otros, correspondientes a la convocatoria anterior, del año 2007, y que se han mantenido activos durante este año.

La convocatoria del año 2008 salió publicada el 21 de mayo, con un cierto retraso respecto al año anterior lo que repercutió en una demora importante en el procedimiento administrativo, en las comunicaciones a los interesados y en la ejecución de las mismas.

En la tabla siguiente se refleja la actividad administrativa del año 2008, donde falta de recoger las resoluciones adoptadas en el 2009, correspondientes a la convocatoria 2008.

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, IBERCAJA y CAI.

Respecto al primero de los aspectos – resoluciones adoptadas – el balance global de actividad referido tanto a los expedientes correspondientes a la convocatoria 2008, como a los de convocatorias anteriores que han culminado en este año, se han adoptado, un total de **433 resoluciones** (ver cuadro).

Tabla 4. Resumen de resoluciones adoptadas entre el 1/1/2008 y el 31/12/2008

Tipo de resolución	s/ Expedientes correspondientes a la convocatoria del año 2007	s/ Expedientes correspondientes a la convocatoria del año 2008	TOTAL
Concesión	41	148	189
Modificación	1	3	4
Revocación	23	2	25
Renuncia	2	1	3
Denegación	20	49	69
Archivo	15	10	25
En Trámite	0	118	118
TOTAL	102	331	433

b) Actividad relacionada con la convocatoria 2008.

• Resultado final de los expedientes de la Convocatoria 2008.

Para el análisis de la **tramitación de los 331 expedientes**, correspondientes a la convocatoria de 2008, señalar que del volumen de 118 expedientes pendientes de algún trámite, se ha tenido en cuenta que 26 estaban pendientes de documentación, pero el resto estaban resueltos, a falta únicamente de la firma de la concejala, que tras el cierre de presupuesto municipal, dejó la firma pendientes de vincular las resoluciones al nuevo presupuesto municipal. Por tanto, el análisis se realiza sobre **los 305 expedientes resueltos**.

Al finalizar el año, **226 culminaron con resultado positivo**, en tanto que **72 fueron denegados** por incumplir alguno de los requisitos, o archivados por no haber aportado la documentación requerida y necesaria para resolver en consecuencia. Hay que tener en cuenta que en el momento de la realización de esta memoria **26 expedientes se encontraban pendientes de resolución**. El resultado se resume en el siguiente cuadro:

Tabla 5. Solicitudes concedidas y denegadas. 2004 – 2008

Resolución	2008	%	2007	%	2006	%	2005	%	2004	%
Concesión	226	74.2%	245	73.5 %	250	70%	264	75.4%	325	79.6%
Denegación/archivo	72	25.7%	88	26.5%	107	30%	86	24.6%	83	20.4%
TOTAL	305	100	333	100	357	100	350	100	408	100

Respecto a la convocatoria anterior, se mantiene el porcentaje de expedientes aprobados.

En resumen, los expedientes correspondientes a la convocatoria de 2008 han quedado resueltos según la siguiente tabla:

Tabla 6. Resumen de resoluciones 2008

Expedientes concedidos	REAL
- Concedidos en vigor	224
- Concedidos revocados	0
- Concedidos en los que se ha manifestado renuncia	2
Total concedidos	226
Expedientes denegados	
- Con resolución denegatoria	72
- Con resolución de archivo	7
Total denegados	79
Pendientes de resolución	
Total pendientes	26

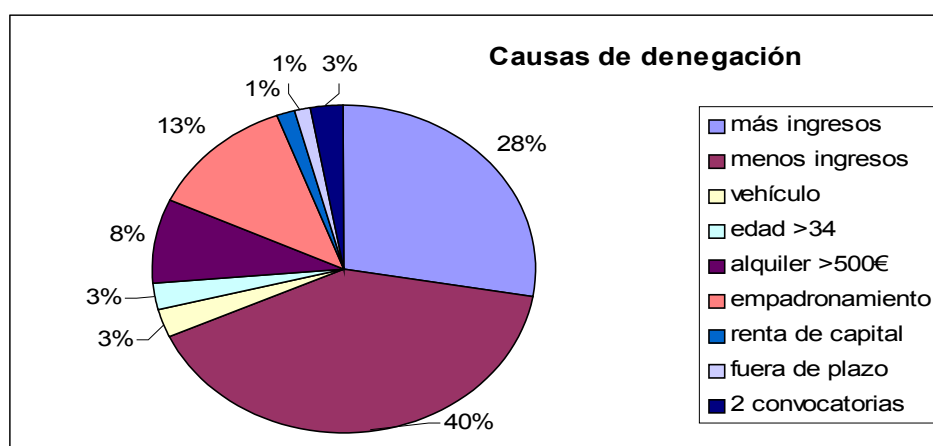
• Causas de denegación

De los 305 expedientes resueltos a final de año, **72 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 7. Causas de denegación

Causa de denegación	Casos
- superar los ingresos máximos (base 5ªd)	20
- no alcanzar los ingresos mínimos (base 5ªd)	29
- tener un vehículo que excede el precio máximo permitido (base 5ªf)	2
- edad superior a 34 años	2
- alquiler superior a la renta permitida (base 5ªa)	6
- no cumplir los requisitos de empadronamiento en Zaragoza (base 5ªc)	9
- superar el rendimiento máximo por rentas de capital (5ªd)	1
- solicitud presentada fuera de plazo (base 8ª1)	1
- haber disfrutado de dos convocatorias	2
Total denegados	72

Gráfico 6. Causas de denegación



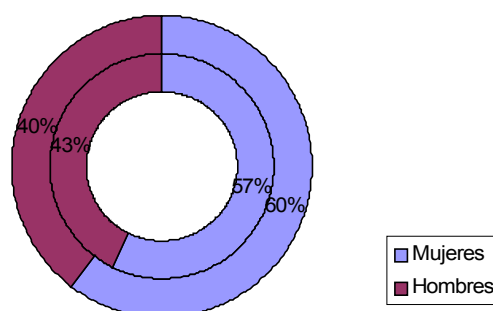
Como puede apreciarse, el motivo más habitual de denegación es el **incumplimiento de los requisitos económicos**, principalmente por la insuficiencia de estos ingresos (40%), si bien exceder los ingresos netos anuales permitidos los constituye también un porcentaje muy considerable (28%).

Hay que tener en cuenta que junto a estos 72 expedientes denegados, 7 expedientes fueron archivados por no aportar la documentación que fue requerida a los interesados.

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

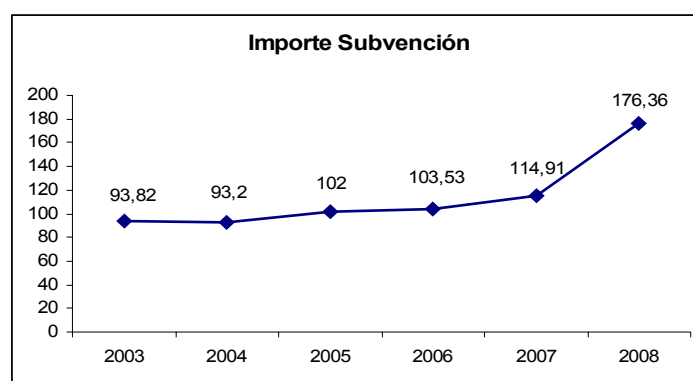
En el año 2008, los beneficiarios* totales de la convocatoria han sido **374**, correspondientes a los **226** los expedientes sobre los que recayó resolución positiva. Teniendo en cuenta los solicitantes, resultan 136 (60,13%) mujeres y 90 (39,87%) hombres, ampliando la diferencia entre géneros, respecto a los años anteriores. En el caso del total de personas beneficiadas por la subvención, el porcentaje entre hombres y mujeres es más próximo (ver gráfico).

Gráfico 7. Distribución de solicitantes y beneficiarios por género



La **media del importe subvencionado**, sube un 53,47% sobre el del ejercicio anterior (114,91€), quedando establecida en **176,36€**. Cabe destacar el importante incremento de este porcentaje respecto a convocatorias anteriores, si bien hay que tener en cuenta, por un lado, el incremento considerable de la renta máxima de alquiler, de 450€ a 500€, y, sobre todo, el sistema de porcentajes utilizado este año. En las anteriores convocatorias, las subvenciones concedidas oscilaban entre el 10% y el 50% del importe del alquiler, mientras que en la última, como consecuencia de los datos obtenidos en el estudio de calidad, se decidió eliminar los porcentajes más bajos, quedando los porcentajes entre el 30% y el 50%.

Gráfico 8. Importe medio subvencionado (2003-2008)



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

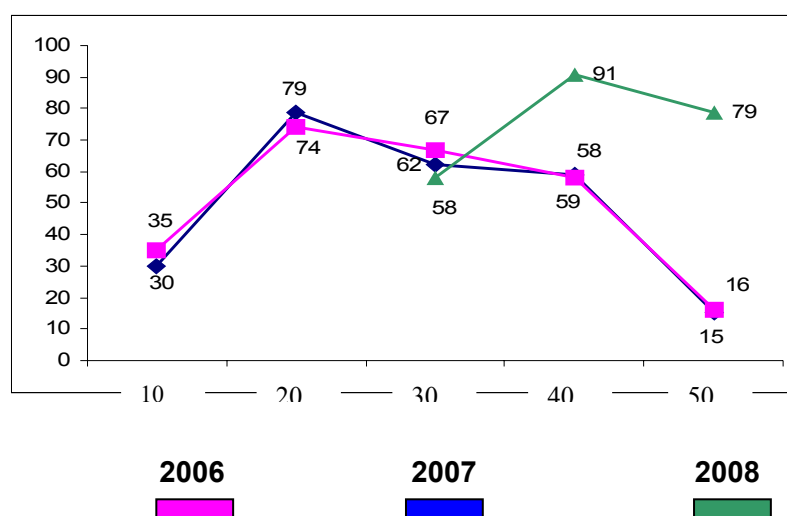
El **porcentaje medio subvencionado constituye un 40,92%** del coste de alquiler de las viviendas sobre las que se ha solicitado la subvención, muy superior al 26,60% del año anterior. Lógicamente, en este punto hay que volver a tener en cuenta los comentarios hechos respecto al importe medio de subvención.

El porcentaje otorgado en las solicitudes concedidas se refleja en la siguiente tabla. Junto a la tabla, en el gráfico puede observarse las diferencias entre este año y los anteriores.

Tabla 8. Frecuencia de porcentajes subvencionados en 2008

Porcentaje concedido	Número de casos
30,00%	58
40,00%	91
50,00%	79

Gráfico 9. Porcentajes subvencionados



2.5. GESTIÓN PRESUPUESTARIA Y GRADO DE EJECUCIÓN.

a) Dotación presupuestaria.

La dotación presupuestaria del año 2008 queda reflejada en la partida **08-JUV 32322 48000** que ha estado dotada con **375.947,00 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 (2007), junto con las mensualidades pagadas de la convocatoria del 2008, han supuesto un gasto real de **304.600,37 €**. El **grado de ejecución** respecto a la dotación presupuestaria, establecida en 366.420 € es **del 83,13%**.

Tabla 9. Ejercicio 2007 Presupuesto ejecutado (a 31/12/2007)

	Gastos generados (reales)	% sobre dotación presupuestaria
Convocatoria 2007	109.805,41	
Convocatorias anteriores	227.309,52	
TOTAL	337.114,93	89,67%

Además del gasto real anterior, ejecutado en el año 2008, las subvenciones concedidas en este año han generado un **compromiso de gasto para el ejercicio del 2009 de 177.859,97 euros**, correspondientes a los vencimientos de mensualidades que se vayan produciendo desde el 1 de enero de 2009 y que afectarán a la ejecución de la partida para este ejercicio.

Dado que el presupuesto municipal para el 2009, prevé una dotación económica de 390.985 euros para atender las subvenciones de alquiler de vivienda joven, el **gasto comprometido** procedente de convocatorias anteriores supone, de entrada, **el 45,49 %** del total de la partida.

c) Convenio con IberCaja y con Cai

Este año el sistema de pago anticipado de las subvenciones se ha realizado a través de Ibercaja y de CAI. Al convenio suscrito con IBERCAJA, que se viene realizando desde su firma con fecha 23 de septiembre de 1998, se ha añadido un Convenio con CAI para la colaboración en programas en materia de acción social, mayor, juventud y consumo, suscrito 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 IBERCAJA, sin coste alguno, tanto para el beneficiario como para el Ayuntamiento de Zaragoza.

3.HIPOTECA ZARAGOZA JOVEN.

3.1. ANTECEDENTES Y PROCESO DE IMPLANTACIÓN DE LA HIPOTECA ZARAGOZA JOVEN

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

En tanto que la intervención municipal, en materia de políticas de juventud, se había orientado desde 1997 de manera preferente en el fomento de la vivienda de alquiler para los jóvenes, no se había considerado prioritaria la intervención del Ayuntamiento de Zaragoza en el ámbito del acceso de este sector de población a la vivienda en propiedad, salvo las actuaciones generales seguidas para la regulación y ordenación urbanística y fundamentalmente mediante las previsiones de impulso de la promoción de VPO, tanto en régimen de propiedad como de alquiler, contempladas en el PGOU de Zaragoza y los instrumentos de financiación pública previstos en los Planes de Vivienda del Estado y la Comunidad Autónoma.

La agudización del proceso de encarecimiento 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.

El Ayuntamiento de Zaragoza, contando con la experiencia previa de la Comunidad Canaria, decidió implantar, en el año 2003, en convenio con Cajalón, la Hipoteca Zaragoza Joven.

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 (se exceptúa naturalmente la banca por internet), 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.

Durante el ejercicio 2008, la Hipoteca Zaragoza Joven ha sido gestionada en virtud del Convenio con Ibercaja, aprobado, con fecha 21 de enero de 2005, por la Teniente de Alcalde de Juventud y Deportes, Dña. Mar Herrero Roche, por delegación de la M.I. Junta de Gobierno.

El Convenio suscrito donde se recogen las características básicas de la Hipoteca Zaragoza Joven se publicó en el BOP Zaragoza, número 36, de 15 de febrero de 2005. (Adjunto en Anexo II)

3.3. RESULTADOS GLOBALES

a). Operaciones tramitadas

Se han tramitado durante todo el año 2008, un total de 231 operaciones, por un importe **total solicitado de 34.956.458,66 €**, de las que han sido aprobadas un total de 203 (87,88% de las tramitadas) por un **importe definitivo de 30.396.517,07 €**. En los cuadros siguientes se ofrece el desglose anual de las operaciones desde el 2005.

Tabla 10. Solicitudes según resultado de operación. 2008

Resultado	Nº operaciones	%	Préstamo solicitado	Préstamo concedido
Aprobada	203	87,88%	30.454.838,96 €	30.396.517,07 €
Denegada	26	11,26%	4.221.619,70 €	0,00 €
Retirada	2	0,80%	280.000,00 €	0,00 €
TOTAL	231	100,00%	34.956.458,66 €	30.396.517,07 €

Tabla 11. Solicitudes según resultado de operación. 2007

Resultado	Nº operaciones	%	Préstamo solicitado	Préstamo concedido
Aprobada	318	94,36%	52.823.502,04 €	52.964.676,90 €
Denegada	16	4,75%	2.882.298,00 €	0,00 €
Retirada	3	0,89%	190.000,00 €	0,00 €
TOTAL	337	100,00%	55.895.800,04 €	52.964.676,90 €

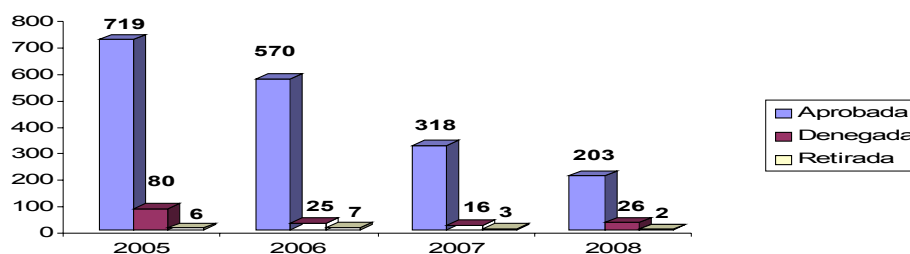
Tabla 12. Solicitudes según resultado de operación. 2006

Resultado	Nº operaciones	%	Préstamo solicitado	Préstamo concedido
Aprobada	570	94,37 %	93.277.983,86 €	92.031.371,95 €
Denegada	25	4,14 %	5.005.602,78 €	0,00 €
En trámite	2	0,33 %	302.801,48 €	0,00 €
Retirada	7	1,16 %	1.056.281,41 €	0,00 €
TOTAL	604	100,00%	99.642.669,53 €	92.031.371,95 €

Tabla 13. Solicitudes según resultado de operación. 2005

Resultado	Nº operaciones	%	Préstamo solicitado	Préstamo concedido
Aprobada	719	86,21 %	102.886.800,00 €	102.886.800,00 €
Denegada	80	9,59 %	12.246.884,24 €	0,00 €
No admitida	6	0,72 %	933.914,00 €	0,00 €
En trámite	29	3,48 %	4.592.599,92 €	0,00 €
TOTAL	834	100,00%	120.657.951,20 €	102.886.800,00 €

Gráfico 10 . Comparativa anual. Solicitudes según resultado de operación



Comparando con los años anteriores, vemos un **descenso en las hipotecas tramitadas del 36,16%** con respecto a 2007 **y de un 64,39%** respecto a 2006. En este descenso han tenido que ver varios factores

- La subida progresiva del euríbor a lo largo de todo el año 2008.
- El estancamiento de la capacidad adquisitiva de los jóvenes limita las posibilidades de compra de vivienda

Por último señalar que a pesar de que la competencia entre las entidades bancarias ha repercutido sobre las diferencias entre tipos de interés, el aval público que representa la presencia del Ayuntamiento de Zaragoza, favorece la confianza de los posibles usuarios.

b) Desglose de operaciones

Del total de las 229 operaciones tramitadas, **222 (96,95%)** corresponden a **operaciones de compraventa** y **7 (3,05%)** han correspondido a operaciones de **subrogación** de hipoteca de otra entidad.

Tabla 14. Solicitudes según "tipo de operación".

Tipo	Nº solicitudes	%
Compraventa	222	96,95%
Subrogación	7	3,05%
TOTAL	229	100,00%

Hay que hacer constar que, por indicación de los servicios jurídicos de Ibercaja, las operaciones de subrogación a la Hipoteca Zaragoza Joven están limitadas a aquellas operaciones formalizadas con posterioridad al 21 de enero de 2005, por lo que, aunque 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

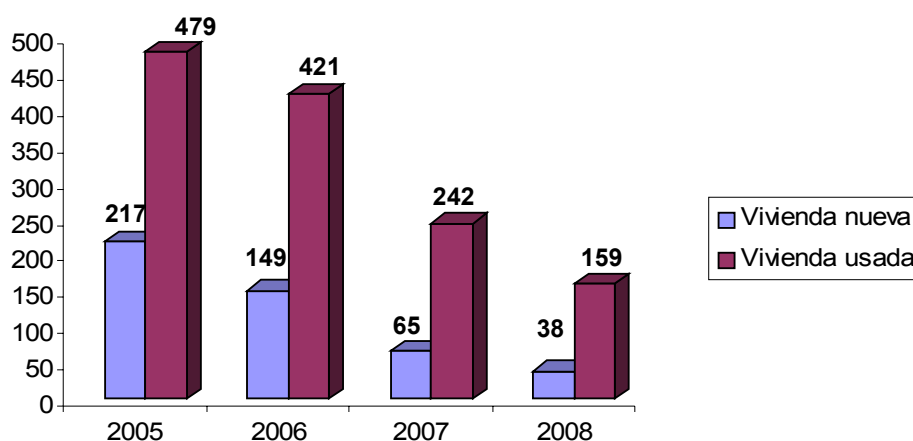
De los 229 expedientes tramitados, ha sido autorizada la operación de préstamo en un total de 203 operaciones. De las 203 operaciones autorizadas, sin contar con las 6 operaciones de subrogación aprobadas, se observa predominio de las vivienda usada con 159 operaciones, frente a la vivienda nueva.

Tabla 15. Autorizaciones por tipo de vivienda (2008)

OPERACIONES AUTORIZADAS	2008	%	2007	%	2006	%	2005	%
Vivienda nueva	38	19,29%	65	21,17%	149	26,14%	217	31,20%
Vivienda usada	159	80,71%	242	78,83%	421	76,86%	479	68,80%
TOTAL	197	100,00%	307	100,00%	570	100,00%	696	100,00%

En un análisis comparativo respecto de años anteriores vemos como progresivamente ha ido aumentando la compra de vivienda usada sobre la vivienda nueva.

Gráfico 11. Comparativa anual. Autorizaciones por tipo de vivienda



Las 197 operaciones autorizadas han afectado a un volumen de negocio de compra de vivienda de 40.070.495,20 euros, para los que se han concedido préstamos por un importe de **30.454.838,96** euros, lo que supone que la financiación media solicitada ha sido del 76%.

Analizando el estudio pormenorizado del riesgo basado en la relación entre el importe del préstamo y el precio de la vivienda, en el año 2008, de las 203 operaciones autorizadas, un total de 116 (el 57,14%) lo fueron por porcentajes iguales o inferiores al 80% del precio de la vivienda.

Tabla 16. 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%

Tabla 17. Estudio del riesgo del préstamo. 2007

Relación con el precio de la vivienda	Operaciones autorizadas	% sobre operaciones
Inferior al 80%	168	52,83%
Entre el 81 y 100%	115	36,16%
+ del 100%	35	11,01%
TOTAL	318	100,00%

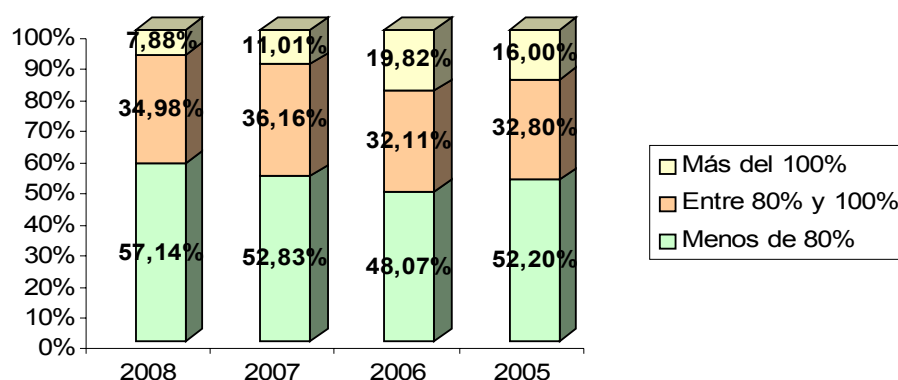
Tabla 18 . Estudio del riesgo del préstamo. 2006

Relación con el precio de la vivienda	Operaciones autorizadas	% sobre operaciones
Inferior al 80%	274	48,07%
Entre el 81 y 100%	183	32,11%
+ del 100%	113	19,82%
TOTAL	570	100,00%

Tabla 19 . Estudio del riesgo del préstamo. 2005

Relación con el precio de la vivienda	Operaciones autorizadas	% sobre operaciones
Inferior al 80%	368	52,20%
Entre el 81 y 100%	236	32,80%
+ del 100%	115	16,00%
TOTAL	719	100,00%

Gráfico 12 . Comparativa anual. Estudio 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 hasta 31 de diciembre de 2008, se desprende que el tipo medio de vivienda que adquieren los jóvenes es el de una vivienda de, en torno a los **70,78 m²**, **en el caso de vivienda nueva**, y de **70,39 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 20. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2008

Tipo de vivienda	Precio compra	m ²	Precio/m ²
Vivienda nueva	223.411,62	70,78	3.453,08
Vivienda usada	188.041,99	70,39	2.740,38

Tabla 21. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2007

Tipo de vivienda	Precio compra	m ²	Precio/m ²
Vivienda nueva	239.785,20	73,73	3.639,78
Vivienda usada	212.286,59	66,68	3.247,48

Tabla 22. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2006

Tipo de vivienda	Precio compra	m ²	Precio/m ²
Vivienda nueva	220.279,86	79,21	3.023,59
Vivienda usada	201.539,84	65,23	3.193,27

Tabla 23. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2005

Tipo de vivienda	Precio compra	m ²	Precio/m ²
Vivienda nueva	196.256,04	72,69	2.826,50
Vivienda usada	170.184,05	63,40	2.750,00

Aunque según se refleja en las tablas, en años anteriores no existían diferencias apreciables en el precio/ m² de la vivienda nueva o usada, en la actualidad el precio de la **vivienda nueva es superior en un 26% al de la vivienda de segunda mano**. Debemos observar, no obstante, que en el caso de la vivienda usada los precios de compra son actualizados, mientras que en el caso de la vivienda nueva los precios suelen estar concertados con anterioridad, normalmente durante el período de construcción.

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:

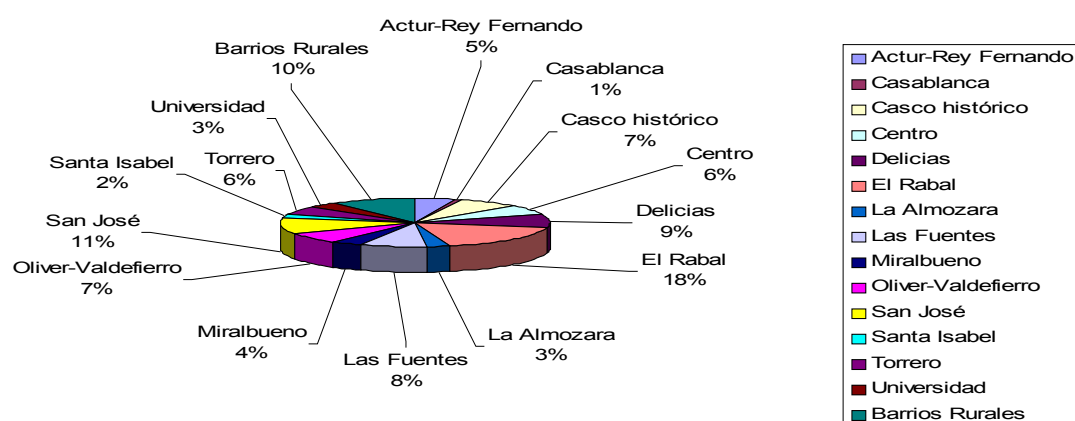
Tabla 24. Precio de compra, superficie y precio de la vivienda por distritos municipales y barrios rurales

Distritos	Precio compra	m²	Precio/m²
Actur-Rey Fernando	230.955,17	77,21	2.972,69
Casablanca	133.000,00	52,14	2.614,34
Casco histórico	159.088,36	58,04	2.936,03
Centro	208.536,07	75,74	2.832,32
Delicias	178.750,19	63,05	2.883,34
El Rabal	197.241,92	69,91	2.830,34
La Almozara	167.433,67	59,66	2.790,39
Las Fuentes	180.640,01	65,82	2.772,14
Miralbueno	294.482,68	82,86	3.565,20
Oliver-Valdefierro	197.440,10	64,13	3.146,24
San José	192.085,45	63,44	3.160,56
Santa Isabel	250.159,80	80,76	3.168,26
Torrero	181.382,66	66,09	2.832,69
Universidad	214.392,34	71,20	2.983,76

Barrios Rurales	Precio compra	m²	Precio/m²
Alfocea	72.000,00	174,00	413,79
Casetas	164.524,75	63,88	2.592,57
Garrapinillos	159.292,50	137,57	1.227,65
Juslibol	213.187	88,84	2.400,00
La Cartuja Baja	150.000,00	65,58	2.287,28
Montañana	282.467,60	174,60	2.613,71
Monzalbarba	210.624,02	80,26	2.641,02
Movera	-	-	-
Peñaflor	128.548,60	122,00	1.053,68
San Gregorio	180.000,00	91,00	1.978,02
San Juan de Mozarrifar	189.673,16	79,24	2.424,86
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.

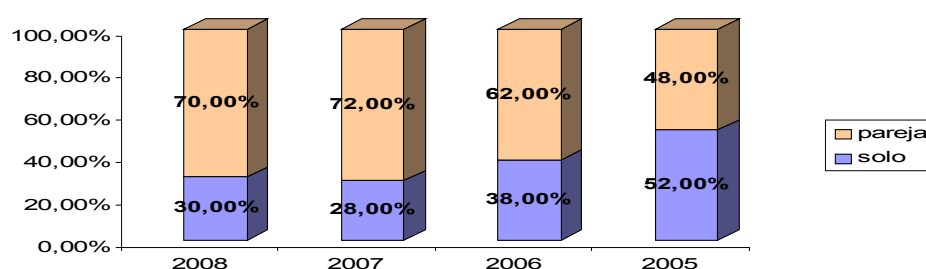
Gráfico 13. Distritos en los que compran vivienda los jóvenes



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

En el 2008 el **70 %** de las viviendas para las que se solicitó financiación, fueron **adquiridas por parejas**. El resto (30 % de las viviendas) fueron adquiridas en solitario. El porcentaje de adquisiciones en pareja es mucho más elevado debido a las dificultades económicas que supone optar en solitario.

Gráfico 14. Comparativa anual. Compra de vivienda solo o en pareja



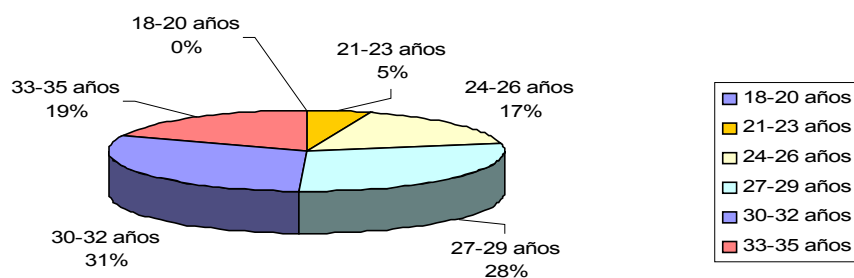
- **Edad**

Respecto a la edad, según la siguiente tabla, observamos que la compra de la vivienda se formaliza en la mayoría de los casos a partir de los **27 años**. Estas edades coinciden con una cierta estabilidad económica y laboral que permite hacer frente a la compra de vivienda con mayor seguridad.

Tabla 25. Edad de los solicitantes

Edad	Nº solicitantes
18-20 años	0
21-23 años	19
24-26 años	59
27-29 años	101
30-32 años	109
33-35 años	67
TOTAL	355

Gráfico 15 . Edad de los solicitantes



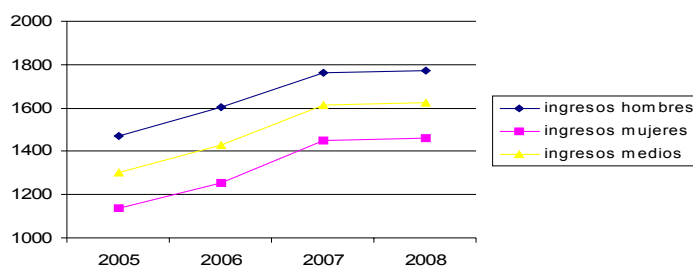
- **Género**

De las 355 personas que han accedido durante 2008 a la Hipoteca Zaragoza Joven, **168 eran mujeres y 187 eran varones**. Ambos sexos están representados al 50%.

- **Ingresos**

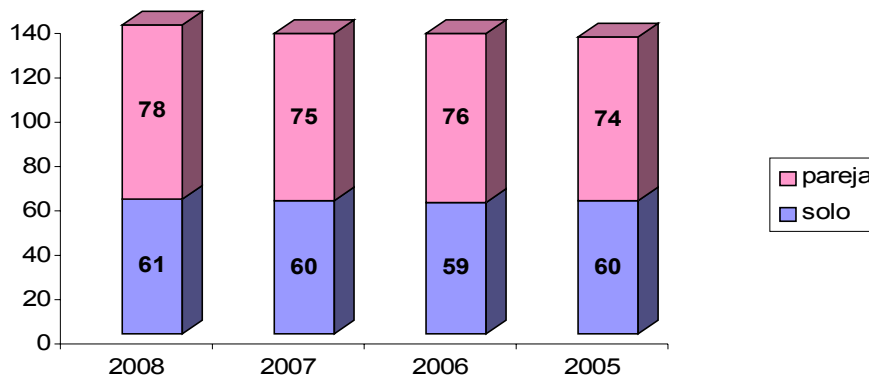
En el 2008 los ingresos medios de los jóvenes, en el momento de acceder a la vivienda fueron de **1.623,47 €/mes**, con notables diferencias entre **hombres (1.769,94 €/mes) y mujeres (1.460,43 €/mes)**. Comparando con los datos que disponemos del año anterior, hemos advertido que no existe ningún incremento en las retribuciones líquidas de los demandantes ya que las cifras de 2007 son casi idénticas. 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 16. 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 (78 m²) frente a los que compran en solitario (61 m²).

Gráfico 17. Comparativa anual. Tamaño medio de la vivienda según unidad familiar (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 2008, 2007 y 2006 han sido los siguientes:

Tabla 26. 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%

Tabla 27 . Nivel de estudios. 2007

Nivel de estudios	Nº solicitantes	%
Graduado escolar	32	6,14%
ESO	20	3,84%
Estudios medios	176	33,78%
Estudios universitarios	293	56,24%
TOTAL	521	100,00%

Tabla 28. Nivel de estudios 2006

Nivel de estudios	Nº solicitantes	%
Graduado escolar	152	6,93%
Estudios medios	873	39,80%
Estudios universitarios	1162	52,98%
Estudios no reglados	6	0,27%
TOTAL	2195	100,00%

En este sentido, puede observarse cómo **más del la mitad de los solicitantes posee 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. Los requisitos de elegibilidad de la entidad financiera exigen que los solicitantes posean contrato indefinido o, en su defecto, tengan una antigüedad laboral de al menos 12 meses.

Tabla 29. Situación laboral. 2008

Situación laboral	Nº solicitantes	%
Autónomo	15	4,23%
Desempleado	2	0,56%
Eventual	37	10,42%
Funcionario	37	10,42%
Indefinido	197	55,49%
Interino	23	6,48%
Obra	30	8,45%
Relevo	10	2,82%
Prácticas	4	1,13%
TOTAL	355	100,00%

3.6. ATENCIÓN INFORMATIVA PRESTADA.

El desarrollo del convenio de la hipoteca joven durante 2008 se ha traducido en un elevado volumen de demanda de información y tramitación aunque el número de atenciones efectuadas es inferior al año anterior.

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.

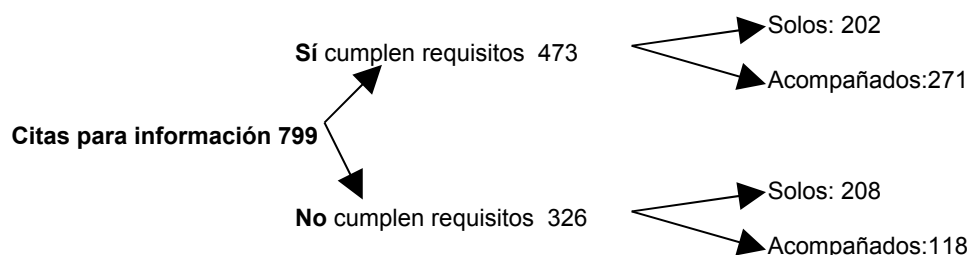
La mayoría de los jóvenes tienen clara su decisión de comprar una vivienda pero en ocasiones, demandan información acerca del importe de préstamo que se pueden permitir según sus ingresos, el precio de la vivienda a la que pueden acceder y los trámites que deben realizar.

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 30. Atención informativa prestada. 2008

Nº de citas	1030
nº de personas	1453
Citas para tramitación	231
Citas para información	799

En estas citas, además de dar la información demandada en cada caso, comprobamos si el solicitante cumple los requisitos establecidos en el convenio entre Ibercaja y el Ayuntamiento de Zaragoza y los establecidos por la entidad en cuanto a garantías de los préstamos.



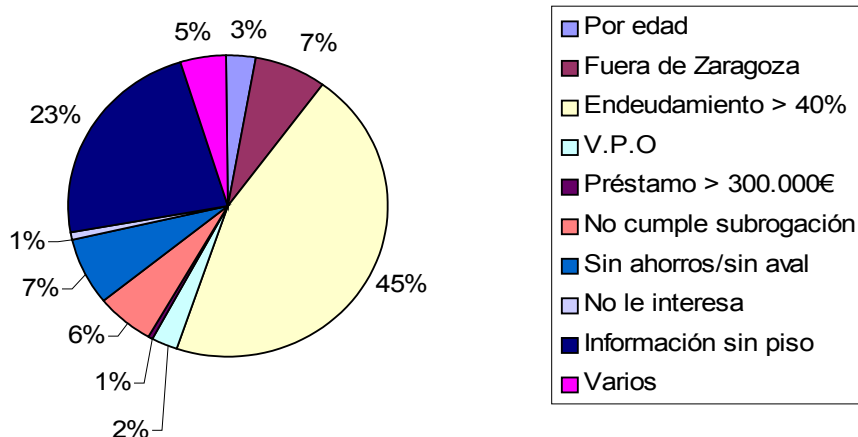
De todos los usuarios atendidos hemos observado un elevado número de éstos que no cumplen los requisitos necesarios para acceder a la Hipoteca Joven. Los motivos de incumplimiento aparecen reflejados en la siguiente tabla. Observamos que en la mayoría de los casos es por superar el ratio de endeudamiento el 40%, 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 31. Motivos de incumplimiento. 2008

Motivos de incumplimiento	SOLOS	ACOMPANADOS	TOTAL
Por edad	2	8	10
Fuera de Zaragoza	11	12	23
Endeudamiento > 40%	111	34	145
V.P.O	7	1	8
Préstamo > 300.000€	1	1	2
No cumple subrogación	9	10	19
Sin ahorros/sin aval	8	15	23
No le interesa	2	1	3
Información sin piso	51	27	76
Varios	6	9	15
TOTAL	208	118	326

Gráfico 18. Motivos de incumplimiento.



De los datos recogidos, sacamos la conclusión de que pocos jóvenes, alrededor de un 50%, pueden acceder a la compra de una vivienda manteniendo una capacidad adquisitiva razonable. Vemos cómo en un **50%** 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.

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. La última adjudicación se aprobó en el 2005, aunque este servicio lo lleva prestando desde 1998 la misma empresa.

4.2 CRITERIOS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO

La Bolsa de Vivienda para Jóvenes es un programa del Ayuntamiento de Zaragoza dirigido a orientar, asesorar y facilitar el acceso a la vivienda de alquiler de aquellos jóvenes mayores de 18 años y menores de 35 años que desean emanciparse.

La Bolsa de Vivienda Joven se inscribe en el convenio de colaboración que se mantiene con el Instituto de la Juventud del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, suscrito el 7 de septiembre de 2004 (Expdte. 1014565/04)

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 posibilitando la intermediación gratuita y el acuerdo con los propietarios. Todas las viviendas son revisadas en cuanto a las condiciones mínimas de habitabilidad y con condiciones de precio pactadas previamente con el propietario de la vivienda.

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

4.3 DOTACIÓN ECONÓMICA Y MODALIDAD DE PRESTACIÓN DEL PROGRAMA

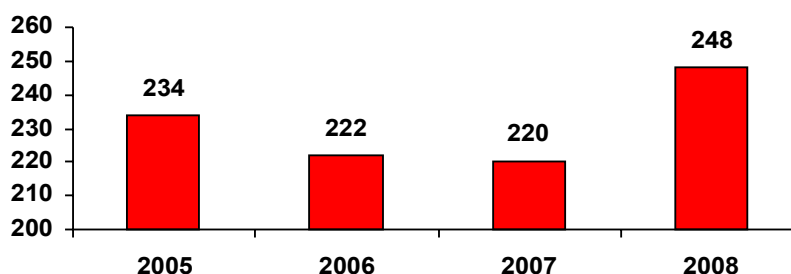
La BVJ ha contado con una dotación económica para el año 2008 de **71.726,98 €**. correspondientes a la partida presupuestaria **08-JUV 43111 22691**

4.4 BALANCE DE ACTUACIONES 2008.

a). Contratos efectuados. Características.

Desde la fecha de inicio del servicio en 1998, hasta el 31 de diciembre de 2008 se han suscrito un total de **2.689 contratos** de alquiler, que han permitido alojar a un total de **5.279 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 2005-2008.

Gráfico 19. Contratos efectuados del 2005 al 2008.



Durante el año 2008 se tramitaron, un total de **248 contratos** de alquiler, lo que ha supuesto un aumento de 24 contratos respecto al año anterior (en porcentaje un 11,3%).

La Bolsa de Vivienda Joven del Ayuntamiento viene manteniendo una trayectoria de resultados satisfactorios, máxime cuando se tiene en cuenta el precio medio de las viviendas alquiladas a través del Servicio, frente a los valores que se mueven en el mercado.

b). Seguros suscritos

En función del seguro a que se han acogido las viviendas contratadas durante el año 2007, resulta la siguiente tabla:

Tabla 32. Distribución de viviendas según el seguro

Tipo de seguro	Nº de contratos	%
Sin seguro	30	12%
Con seguro multirriesgo	218	88%
Con seguro de rentas y multirriesgo	0	

c). Jóvenes alojados

• Número de alojados, género y edad

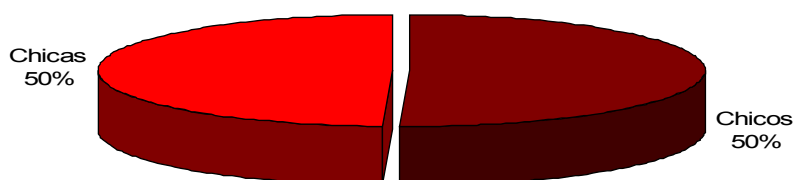
El total de jóvenes alojados durante el año 2008, ha sido de **402** lo que supone una media de 1,62 personas por vivienda.

Analizando estos jóvenes por género, 203 son varones, lo que representa el 50,5% y 199 son mujeres, lo que supone el 49,4%. Respecto a los años anteriores se observa equilibrio entre ambos géneros.

Tabla 33. Distribución porcentual de jóvenes alojados según género

Género	2008	2007	2006	2005
Chicos	50,5%	52,1 %	50,6 %	58 %
Chicas	49,5%	47,9 %	49,4 %	42 %

Gráfico 20. Distribución de jóvenes alojados por género

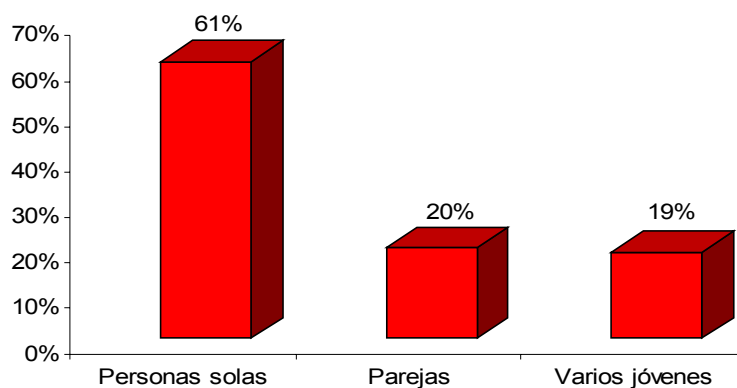


Las opciones de convivencia de los jóvenes que han conseguido alquilar a través de la Bolsa de Vivienda Joven son mayoritariamente, en un 61 % personas que se han ido solas, en un 20% en pareja, y el 19 % restante han optado por compartir varios jóvenes juntos.

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

Opciones de convivencia	%
Personas solas	61 %
Parejas	20 %
Varios jóvenes	19 %

Gráfico 21. Distribución de jóvenes alojados por opciones de convivencia



Respecto a la edad media de los alojados es de **25,87 años**, ligeramente inferior a la media de 27 años del año anterior.

Por tramos de edad, es a partir de los 25 cuando se detecta el grupo mayoritario de jóvenes que formalizan un contrato de alquiler.

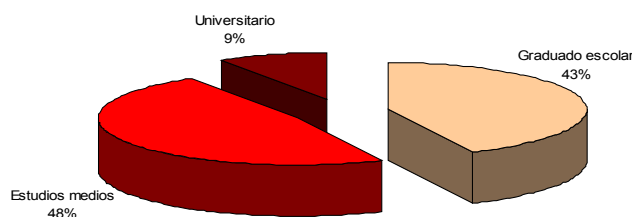
Tabla 35. Distribución porcentual de jóvenes alojados según tramos de edad

Tramos de edad	%
18-24 años	32%
25-30 años	49,50%
31-35 años	18,50 %

• 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 (53 %), jóvenes con estudios medios suponen el 28% y por último con estudios universitarios son el 19%.

Gráfico 22. Distribución de jóvenes alojados por estudios



Respecto a la situación laboral de los jóvenes alojados, el 83% de ellos están trabajando, en tanto que el 16% son estudiantes y el 1% está trabajando y estudiando.

En los jóvenes trabajadores, destaca el alto nivel de precariedad laboral, sólo el 41 % tienen contrato fijo, en tanto que el resto, el 59 % tienen contratos de naturaleza temporal o eventual.

a) Origen de los jóvenes alojados

El mayor porcentaje de jóvenes alojados procede Zaragoza con un 41%, superior al porcentaje del año pasado que era un 32,5%. Le sigue en porcentaje los jóvenes procedentes del resto de España con un 24%, ligeramente superior al del año pasado con un 18,50.

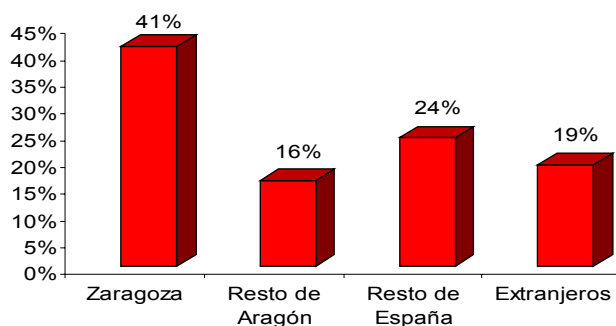
El porcentaje de extranjeros ha sido del 19%, similar al 17% del año pasado. De los extranjeros, el 33% son comunitarios y el 67% son extracomunitarios. Respecto al año anterior, ha aumentado el porcentaje de inmigrantes extracomunitarios de un 53,4% el año pasado al 67% de este año.

Por último destacar que este año el porcentaje de jóvenes procedentes del resto de Aragón apenas representa el 16%, la mitad del porcentaje que suponía el año pasado 32%.

Tabla 36. Distribución de jóvenes alojados por origen

Origen	%
Zaragoza	41 %
Resto de Aragón	16 %
Resto de España	24 %
Extranjeros	19 %

Gráfico 23. 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 porcentual de viviendas por precio

Precio	Porcentaje
Más de 600 €	13,6 %
De 560 a 600 €	16,6 %
De 520 a 560 €	9,8 %
De 480 a 520 €	26,5 %
De 440 a 480 €	15,8 %
De 400 a 440 €	9,8 %
De 360 a 400 €	3,4 %
De 320 a 360 €	3,4 %
Menos de 320 €	1,1 %

En cuanto al precio, un 26,5% tienen alquileres entre 480 y 520 €. En un 40% el precio es superior a 520€ y un 33,5% el precio es inferior a 480 €/mes, estando los gastos de comunidad incluidos en el precio de alquiler en un 53% de las viviendas arrendadas.

Tabla 38. Distribución de viviendas por superficie

Superficie de las viviendas alquiladas	Nº	%
Menos de 40 m2	13	5,2 %
Entre 40 y 50 m2	37	15 %
Entre 50 y 60 m2	45	18 %
Entre 60 y 70 m2	58	23,5 %
Entre 70 y 80 m2	47	18,8 %
Entre 80 y 90 m2	29	11,9 %
Entre 90 y 100 m2	14	5,5 %
Más de 100 m2	5	2,1 %

La superficie media de las viviendas arrendadas es de 63,24 m². Del resto, el 38,20% tiene una superficie inferior y el 38,30% supera el 70m².

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

Evolución del precio de alquiler de vivienda en pisos de la BVJ. 1998 – 2008

Tabla 39. Distribución porcentual de jóvenes alojados según género

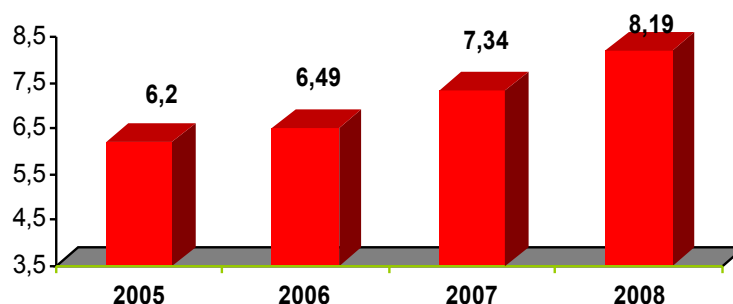
Año	Precio medio/mes	Superficie media
2005	384,25 €	62 m2
2006	422€	65 m2
2007	470	64 m2
2008	518,16 €	63,24 m2

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 2008 que se ha alcanzado el 8,19 €/m2 observamos un incremento del **156,74%**.

Tabla 40. Distribución de viviendas según pago de comunidad

	%
Comunidad incluida	63 %
Comunidad aparte	37 %

Gráfico 24. Evolución del precio/m² de vivienda de alquiler. BVJ 2005-2008



- **Ubicación de las viviendas**

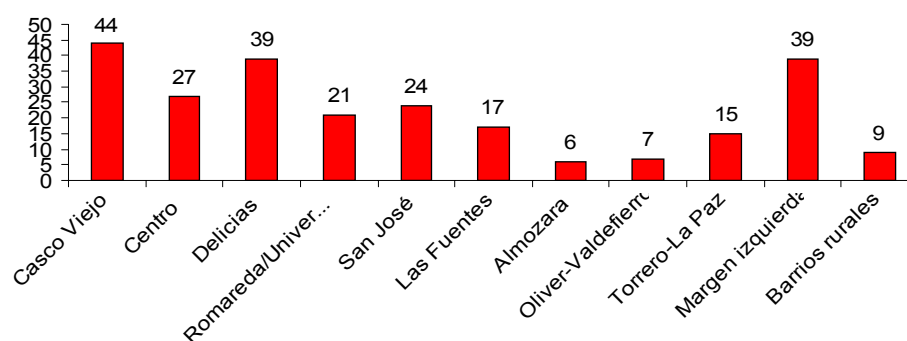
Conforme al sistema interno de zonificación de la ciudad de la Bolsa de Vivienda, las viviendas alquiladas el año 2008, lo han sido en las siguientes zonas o barrios:

Tabla 41. Distribución de viviendas por zonas

Zona	Viviendas 2008	% 2008	Viviendas 2007	% 2007
Casco Viejo	44	17,6%	33	15%
Centro	27	10,8%	26	12%
Delicias	39	15,9%	24	11%
Romareda/Univer/Casabl.	21	8,5%	11	5%
San José	24	9,5%	30	13,5%
Las Fuentes	17	6,8%	18	8%
Almozara	6	2,5%	4	2%
Oliver-Valdefierro	7	3%	7	3%
Torrero-La Paz	15	6%	13	6%
Margen izquierda	39	15,9%	51	23%
Barrios rurales	9	3,5%	3	1,5%
TOTAL	248	100%	220	100%

La distribución de viviendas en este año muestra que la preferencia de los jóvenes que alquilan es Casco Histórico (17,6%), seguido de la Margen Izquierda y de San José con el 15,9%.

Gráfico 25. Distribución de viviendas por zonas



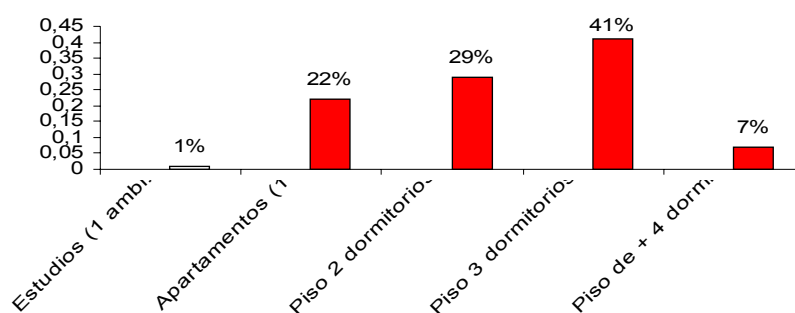
• Características de las viviendas

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

Tabla 42. Distribución por tipo de viviendas

Tipo vivienda	Viviendas	%
Estudios (1 ambiente)	2	1 %
Apartamentos (1+1)	55	22 %
Piso 2 dormitorios (1+2)	72	29 %
Piso 3 dormitorios (1+3)	102	41 %
Piso de + 4 dormitorios	17	7 %
	248	100%

Gráfico 26. 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 según equipamiento

Equipamiento	Nº	%
Vivienda con muebles	174	70 %
Vivienda semi-amueblada	12	5 %
Vivienda sin muebles	62	25%

Las viviendas disponen de ascensor en un 57% y sin ascensor el 43%.

Tabla 44. Distribución de viviendas por disposición de ascensor

Ascensor	Nº	%
Con ascensor	141	57 %
Sin ascensor	107	43 %

Y por último, respecto al sistema de calefacción, el 36 % dispone de calefacción con gas, el 23% calefacción eléctrica, el 24,30% calefacción central y el resto (16,7%) otros sistemas.

Tabla 45. Distribución de viviendas según sistema de calefacción

Sistema calefacción	Nº	%
Eléctrico	57	23 %
Acumuladores	25	9,9 %
Aire Acondicionado	17	6,8 %
Gas	89	36 %
Calefacción central	60	24,30 %

Pisos alquilados con garaje 4%

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

Los jóvenes demandan una vivienda amueblada, tipo apartamento, de 1 ó 2 dormitorios, dado que las solicitantes son en su mayoría personas solas o parejas, cuya intención de pago en la mayoría de las ocasiones no supera los 450 euros mensuales.

4.5. LOS PROPIETARIOS

Durante el año 2008 se han captado un total de 532 viviendas, de las cuales 426 son nuevos propietarios que acuden a la Bolsa de la Vivienda para que se alquile el piso a través de este servicio, y 106 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 2008, se han recibido 3.121 demandas de información telefónica de todo tipo relacionadas con vivienda.

De forma presencial se han abierto ficha de buscadores de vivienda a 1.108 jóvenes y el Letrado ha realizado 600 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 700 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

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

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.

5.3. Adjudicatarios

A lo largo del año 2008, se han ocupado **6 viviendas** que habían quedaron disponibles por diferentes motivos. La selección se realizó de acuerdo a los requisitos de adjudicación arriba explicados.

6. UNIDAD TÉCNICA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA JOVEN:

Funciones y recursos humanos

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

La U.T. de Promoción de Vivienda Joven desarrolla las siguientes funciones relacionadas con el programa de subvenciones al alquiler:

- **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, ...

6.2. Recursos humanos

La Unidad Técnica de Promoción de Vivienda Joven, durante el 2007 contó con la siguiente dotación de personal:

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

Unidad Técnica de Vivienda Joven
Abril 2009

Anexo I

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

PROPUESTA DE CONVOCATORIA PARA AYUDAS DE ALQUILER DE VIVIENDA PARA JÓVENES EN LA CIUDAD DE ZARAGOZA. AÑO 2008.

PRIMERA.- CONVOCATORIA

La presente tiene por objeto efectuar la convocatoria de las subvenciones en materia de **“Ayudas al alquiler para Vivienda Joven. 2008”** 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.

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

- Las características especiales de los beneficiarios y de la actividad subvencionada, que se expresan en el apartado anterior. En este sentido, las ayudas al alquiler de vivienda para jóvenes pretenden el fomento de una conducta personal (la independencia del hogar familiar) que tiene por objeto apoyar el proceso de incorporación al mundo adulto de los jóvenes de Zaragoza; conducta, por tanto, que hace referencia a comportamientos y decisiones individuales en los que no cabe, de manera objetiva, promover su concurrencia pública.
- De igual manera, la propia previsión del plazo de presentación de solicitudes (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 cantidad global prevista para esta convocatoria asciende a 375.947,00 euros, que podrá ser atendida con aplicación de la partida presupuestaria 08-JUV-32322 48000 del Presupuesto General Municipal.

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.

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

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 halle empadronada en el Municipio de Zaragoza, con una antigüedad de al menos 3 años ininterrumpidos en el momento de la solicitud, o bien haya estado empadronada en total, al menos 8 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 2007, no podrá ser inferior a 0,9 veces el IPREM (Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples) establecido para el 2008¹., 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.

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.

¹ Artículo 1 del Real Decreto – Ley 1/2008, de 18 de enero, por el que se determina el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para 2008. (BOE núm. 17, Sábado 19 de enero de 2008)

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

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, o 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 el Real Decreto Ley 31/1978.
- 4) La vivienda deberá contar, al menos, con las siguientes condiciones de habitabilidad:
 - Cocina en uso con fuente de alimentación eléctrica o cualquier tipo de gas.
 - Cuarto de baño con ducha o bañera.
 - Sistema de agua caliente en funcionamiento y dando servicio al cuarto de baño y cocina.
 - Instalación eléctrica en uso y a 220 W, con su boletín de instalación correspondiente.
 - Los dormitorios y cuarto de estar deberán contar con ventana, para facilitar una adecuada ventilación.
 - Un dormitorio para cada dos personas (como máximo) de la Unidad Familiar.
 - 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.

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

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 pretenda 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 percibir 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 familiar mayores de 14 años. En el caso de existir menores de esa edad, se aportará, además, fotocopia del Libro de Familia. Este último documento será preciso, en todo caso, para acreditar la filiación en caso de alegar descendencia.
 - 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 ejercicio fiscal de 2007.

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 2007, o bien documentación equivalente expedida por la Agencia Tributaria.

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

- e) 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.
 - f) 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 30 %.
- 2) Las comprobaciones y certificados sobre los requisitos de empadronamiento y de estar al corriente de pago con el Ayuntamiento, para constatar el cumplimiento de los requisitos citados, serán recabados directamente por el Servicio de Juventud vía telemática, previa autorización expresa, de acuerdo a lo exigido en el art. 6 de la **Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal**
- 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.

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

- b) Certificado de estar al corriente de pago 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 administraciones².

OCTAVA: PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN

1. El plazo para la presentación de las solicitudes será hasta el 15 de diciembre de 2008.
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. del 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. Para solicitar información sobre el procedimiento de acceso a las subvenciones de la presente convocatoria, los interesados podrán dirigirse al Servicio de Juventud sito en Plaza San Carlos, nº 4 "Casa de los Morlanes", en horario de 9 a 14'00 h., teléfono: 976.721872/976.721871, 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 hiciese, se procederá al archivo del expediente, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, modificado por la Ley 4 de 1999, de 13 enero.
- 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 Acción Social y del Mayor, en virtud de la Delegación de competencias recogida en el Decreto de Alcaldía-Presidencia, de 20 de diciembre de 2007, en los términos previstos en el artículo 23 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.

² En aplicación de lo dispuesto por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 40/1998, que mantiene su vigencia tras la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 3/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en el artículo 95.1k) de la Ley 58/2003, General Tributaria, que permiten, previa autorización del interesado, la cesión de los datos tributarios que precisen las AA.PP. para el desarrollo de sus funciones.

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

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 Familiar (IPUF) 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, 3, b).

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

a). Número de miembros de la unidad de convivencia (MUC):

- . Dos miembros, 0'95.
- . Tres o más miembros, 0'90.

b). Número de personas cuyo hogar de procedencia anterior sea el familiar (UF):

- . Uno o dos, 0'95.
- . Tres o más, 0'90.

c). Miembros de la unidad de convivencia con minusvalías (UCM):

- . Un miembro minusválido, 0'95.
- . Dos o más miembros minusválidos, 0'90.

d). Familias monoparentales con cargas familiares (menores de 18 años) (CF):

- . Una o dos personas, 0'95.
- . Tres o más personas, 0'90.

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

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

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

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

IPUC	Subvención (% sobre el precio de alquiler de la vivienda)
Entre 0,9 y 1,433 veces el IPREM Entre 6.512,94€ y 10.372,46 €	50 %
Entre 1,434 y 1,966 veces el IPREM Entre 10.372,47 € y 14.231,98 €	40 %
Entre 1,967 y 2,5 veces el IPREM ponderado, según número de miembros. Entre 14.231,99€ y 22.614,38€, según número de miembros	30 %

- 5) El importe resultante se incrementará en un 20% para el caso de viviendas de alquiler ubicadas en el Distrito Municipal 1-Casco Histórico- o en el barrio de Oliver (en la zona afectada por su Plan Integral PIBO). En cualquier caso, el total de la subvención no podrá superar el 50% del importe del alquiler mensual de la vivienda.
- 6) La subvención se concederá por un periodo de doce meses, surtiendo efectos desde el día de la presentación de la solicitud, y, en cualquier caso a partir de la fecha de publicación de las presentes bases. 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 familiar, que deberá notificarse por escrito mediante la correspondiente declaración jurada, junto con la documentación que se especifica en la base 7ª, 2, b), correspondiente a los ingresos obtenidos en el último ejercicio fiscal disponible, 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, debiendo aportar, el beneficiario de la misma, 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.

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

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 la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza (IberCaja), 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

- 1) Procederá la revocación y, en su caso, el reintegro de las cantidades indebidamente percibidas, en los supuestos contemplados en el Capítulo IV, del Título IV, de la Ordenanza general municipal de subvenciones, así como el incumplimiento de las obligaciones particulares estipuladas en la base decimotercera.
- 2) Igualmente, será causa de revocación la no aportación del correspondiente justificante de abono de la renta mensual de alquiler, durante tres mensualidades consecutivas.

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

DECIMOQUINTA: PUBLICACION

La presente convocatoria se publicará en el BOPZ, 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 el Boletín Oficial de la Provincia.

Disposición transitoria

Única: A los efectos indicados en la base quinta, apartado d), las cuantías mínima y máxima, referidas al IPREM del año 2008, publicado en el BOE nº17 de 19 de enero de 2008, en el Real Decreto Ley 1/2008, de 18 de enero, por el que se determina el Indicador de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para 2008, que asciende a 7.236,60 € y que serán de aplicación a la presente convocatoria:

- los ingresos mínimos de 0,9 del IMPREN son 6.512,94€
- los ingresos máximos ponderados de la unidad de convivencia se obtienen de aplicar al 2,5 el IMPREM un coeficiente multiplicativo corrector, entre el 1 y el 0,8, de forma que:

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

Por tanto, los ingresos máximos ponderados sobre el 2,5 del IPREM (18.091,50) serían:

Número de miembros de la unidad de convivencia	Hasta 2,5 IPREM
	18.091,50
1	18.091,50
2	20.101,67
3 ó más	22.614,38

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

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

CONVENIO HIPOTECA ZARAGOZA JOVEN, ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA E IBERCAJA

(Aprobada por la Teniente Alcalde Delegada del Área de Juventud y Deportes con fecha 21 de enero de 2005, publicada en el BOP de Zaragoza número 36 de 15 de febrero de 2005)

Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza Núm. 1.387

La teniente de alcalde delegada del Área de Juventud y Deportes, con fecha 21 de enero de 2005 y en uso de las facultades delegadas por la Junta de Gobierno mediante acuerdo de fecha 22 de abril de 2004, ha dictado la presente resolución:

Primero. — Aprobar la suscripción de un convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento e Ibercaja para el servicio de Hipoteca Zaragoza Joven, que tiene como finalidad ayudar a los jóvenes zaragozanos en la compra de vivienda.

Segundo. — La vigencia del convenio que se pretende se extenderá desde su aprobación hasta el 31 de diciembre de 2006, pudiendo prorrogarse dos años más por acuerdo expreso de las partes.

Tercero. — Agradecer la participación y presentación de ofertas a la Caja de Ahorros de la Inmaculada, Caja Rural de Aragón, Multicaja, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria y Caja Laboral.

BOP Zaragoza.—Núm. 36 15 febrero 2005 7

Lo que se hace público para general conocimiento.

Zaragoza, 24 de enero de 2005. — El secretario. — P.D. de firma: El director del Área, P.A., María José Piñeiro Antón.

ANEXO

Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja para el desarrollo del servicio Hipoteca Zaragoza-Joven

En Zaragoza a 31 de enero de 2005.

INTERVIENEN:

De una parte, la ilustrísima señora doña Mar Herrero Roche, teniente de alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, en virtud de las facultades que le confiere el cargo.

Y, de otra, don José Luis Aguirre Loaso como director general de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (en adelante Ibercaja), inscrita en el Registro Especial de Cajas de Ahorro Popular con el número 51, folio 31, por Real Orden de 13 de diciembre de 1930, y en el Registro Mercantil de Zaragoza al tomo 1.194, folio 23, hoja número Z-4.682, inscripción 1.ª, con CFI núm. G-50000652 y con domicilio social en Zaragoza, plaza Basilio Paraíso, número 2, en virtud de las facultades que le confiere su cargo.

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

EXPONEN:

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

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

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

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

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

Primera. — *Objeto.*

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

Segunda. — *Beneficiarios.*

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

—Tener entre 18 y 35 años.

—Destinar el préstamo hipotecario a la adquisición de vivienda habitual, dentro del término de Zaragoza.

—Poseer un contrato laboral en vigor.

—Disponer de ingresos suficientes para afrontar el pago de las obligaciones del préstamo, entendiéndose como suficientes el que las cantidades destinadas al pago de las cuotas mensuales de la hipoteca, no superen el 40% de los ingresos netos de los solicitantes.

Tercera. — *Obligaciones del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.*

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

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

El Servicio de Juventud tendrá a disposición de los usuarios del programa los soportes de información que la entidad financiera estime oportuno emitir para el desarrollo de esta actividad conjunta, así como información de otros productos referidos al acceso a la vivienda que dicha entidad tenga como oferta habitual para cualquier usuario de sus servicios.

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

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

Cuarta. — *Condiciones de los préstamos de la Hipoteca Zaragoza Joven.*

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

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

a) Características básicas:

- Tipo de interés inicial aplicable y plazo: 0% los tres primeros meses de vigencia de la hipoteca
- Tipo de interés del préstamo (a partir del cuarto mes):
 - Euribor + 0,39% para préstamos cuyo importe sea inferior al 80% del valor de tasación de la vivienda.
 - Euribor + 0,45% para préstamos cuyo importe sea superior al 80% del valor de tasación de la vivienda.
- Redondeo: Sin redondeo.
- Revisión: Semestral.
- Amortización (cuota constante): Mensual.
- Plazo: Hasta 35 años.
- Volumen global de préstamos: Hasta 90 millones de euros/año.

b) Comisiones:

- Comisión por apertura: 0%
- Comisión de cancelación anticipada (con subrogación): 0%
- Comisión de amortización parcial: 0%
- Comisión por novación o cambio de garantías: 0%

c) Garantías de la financiación y limitaciones:

- Garantías de la financiación básica y de la financiación adicional del préstamo:
Financiación básica (hasta el 80% del valor de tasación): Garantía hipotecaria.
 - Financiación adicional (el tramo de préstamo que supere el 80% del valor de tasación):
Garantías adicionales con avalistas.
- Importe mínimo y máximo del préstamo:
- Mínimo: 6.000 euros.
 - Máximo: 180.303 euros.

d) Facilidades:

- Período de carencia: Carencia máxima de amortización de veinticuatro meses, a solicitud del cliente (incompatible con tipo de interés 0%).
- Aplazamiento de cuotas: A partir del cuarto año: un aplazamiento al año.
No se permitirán más de doce aplazamientos a lo largo de la vida del préstamo.
- Adaptación a la evolución profesional: Aplicación de “cuotas crecientes” no superiores al 2% anual a solicitud del cliente. Ver anexo I (Cuotas crecientes- tablas comparativas).
- Responsabilidad hipotecaria: 130% sobre el nominal del préstamo.
- Elección de efectos de amortización parcial: Reducción de cuota o de plazo, a elección del cliente.
- Otras facilidades: Entrega de tarjeta “Compraplus” por un límite de riesgo adicional del 5% del valor del préstamo, para compra de bienes asociados a la vivienda (muebles, etc.).
- Condiciones para autopromoción: Condiciones idénticas para la autopromoción.

e) Requisitos de los solicitantes:

- Edad de los solicitantes: Hasta los 35 años, inclusive.
- Ingresos mínimos mensuales en función del préstamo: Las cuotas del préstamo podrán alcanzar hasta el 40% de los ingresos netos del/los solicitante/ es, en función de la cuantía de haberes.
- Productos bancarios vinculados:
 - Domiciliación de nómina/s o ingresos habituales y periódicos.
 - Domiciliación de, al menos, dos recibos.
 - Suscripción de tarjeta de crédito o débito.
 - Seguro multirriesgo del hogar.
 - Seguro de vida o de amortización de préstamo (para aquellos casos en que la evaluación del riesgo así lo requiera).

f) Destino y limitaciones:

- Destino del préstamo:
 - Primera vivienda o vivienda habitual en el término municipal de Zaragoza.

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

—En caso de poseer una vivienda en propiedad en Zaragoza se requerirá del solicitante documentación acreditativa de la futura enajenación de la misma, para financiar, en parte, la nueva adquisición.

• Tipo de vivienda:

8 15 febrero 2005 BOP Zaragoza.—Núm. 36

—Las condiciones de la Hipoteca Zaragoza Joven no serán aplicables a transmisiones de viviendas calificadas como de protección oficial.

—Igualmente no serán de aplicación estas condiciones a viviendas cuyo precio de transmisión exceda de los 360.000 euros. Podría revisarse esta cantidad anualmente en función de la evolución de los precios del mercado.

Quinta. — *Obligaciones de Ibercaja con respecto a la gestión y tramitación de los préstamos.*

a) Tramitación de solicitudes: Respecto al proceso de tramitación de solicitudes de préstamos en las condiciones de Hipoteca Zaragoza Joven, Ibercaja:

—Facilitará al Servicio de Juventud del Ayuntamiento de Zaragoza los impresos necesarios para cumplimentar la solicitud de Hipoteca Zaragoza Joven por aquellos usuarios que así lo demanden.

—Recibirá los referidos impresos, así como la documentación anexa que se exija, una vez hayan sido cumplimentados por los solicitantes, con el asesoramiento del personal dependiente del Ayuntamiento de Zaragoza asignado a este fin.

—Contestará al Servicio de Juventud en un plazo de cuarenta y ocho horas, por escrito, la decisión favorable o no a la solicitud del préstamo, supeditada, en todo caso, al contenido de los informes jurídicos y de tasación de la vivienda.

—Designará y comunicará al responsable del programa “Hipoteca Zaragoza Joven”, tanto el departamento como el personal destinado a la gestión de las hipotecas.

b) Formación del personal: Ibercaja facilitará la formación necesaria para la tramitación de las hipotecas al personal responsable del servicio de Hipoteca Zaragoza Joven durante el tiempo que sea necesario para el correcto desempeño del mismo.

c) Soporte informático: Ibercaja facilitará al Servicio de Juventud el soporte informático de información al cliente, que incluirá, en todo caso, la implantación de simuladores hipotecarios y de condiciones económicas y de gastos en la red informática que el Ayuntamiento de Zaragoza provea a este fin.

Sexta. — *Información y publicidad.*

El Ayuntamiento de Zaragoza se compromete a realizar las previsiones necesarias para el diseño de una campaña de promoción e información del servicio Hipoteca Zaragoza Joven, entre los jóvenes de la ciudad, en los soportes y medios que estime más adecuados, así como incluir en dicha publicidad los nombres del Ayuntamiento de Zaragoza e Ibercaja. En cualquier caso, antes de la realización de cualquier campaña publicitaria se reunirá la comisión de seguimiento del Convenio al objeto de acordar los términos y medios a utilizar en la misma.

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

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

Ibercaja se compromete a exhibir en sus oficinas la publicidad correspondiente a la Hipoteca Zaragoza Joven.

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

Séptima. — *Duración del convenio.*

El presente convenio producirá efectos desde la fecha de su firma y estará vigente hasta el treinta y uno de diciembre de 2006.

No obstante lo anterior, el plazo de vigencia de este convenio podrá prorrogarse, de forma expresa y por mutuo consentimiento de las partes, por un nuevo período de dos años.

Octava. — *Obligaciones económicas.*

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

Novena. — *Comisión de seguimiento.*

U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2008

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

La comisión de seguimiento se reunirá, con carácter ordinario, trimestralmente y con carácter extraordinario, a petición de cualquiera de las partes. Los acuerdos de la comisión se adoptarán por unanimidad.

Décima. — *Causas de extinción.*

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

1. El incumplimiento de los compromisos asumidos por las partes.
2. El mutuo acuerdo.

Undécima. — *Protección de datos de carácter personal.*

Las partes se comprometen a dar estricto cumplimiento a lo estipulado en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

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

El Servicio de Juventud se obliga a adoptar y mantener las medidas de índole técnica y organizativa necesarias para garantizar la seguridad de los datos y evitar su alteración, pérdida y tratamiento o acceso no autorizado, según el nivel de seguridad exigible conforme a lo establecido en el Real Decreto 994/1999, de 11 de junio, y en cualquier otro que lo modifique o sustituya en el futuro.

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

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

Duodécima. — *Régimen jurídico aplicable.*

Este convenio tiene naturaleza administrativa. Para la resolución de las dudas que puedan suscitarse en su interpretación y la integración de las lagunas que puedan existir, se estará a los principios del Derecho Administrativo, en particular al Real Decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y, en su defecto, a los principios generales del Derecho.

Los litigios que se puedan presentar en su interpretación y ejecución serán competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa.

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

La ilustrísima señora teniente de alcalde del Ayuntamiento de Zaragoza, Mar Herrero Roche. — El director general de Ibercaja, José Luis Aguirre Loaso.