

RESOLUCIÓN DE 9 DE ENERO DE 2024 DEL VICEPRESIDENTE DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, SLU POR LA QUE SE APRUEBA EL PROTOCOLO DE ACCESO A LAS VIVIENDAS SITAS EN LA CALLE PIERRETTE GARGALLO DE ANGUERA N.º 1 BLOQUE R6 DE ZARAGOZA.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SL es titular de un derecho de superficie a título gratuito sobre las 36 viviendas y anejos sitos en la calle Pierrette Gargallo de Anguera n.º 1, bloque R6, concedido por el Ayuntamiento de Zaragoza a favor de esta Sociedad, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Zaragoza D. Tomás García Cano, el día 26 de mayo de 2023, con el número 877 de su protocolo.

El edificio consta de 36 viviendas, 36 garajes y 36 trasteros calificados como VPA, expte. RT/RG-50/2020/0002, de las que 32 son de régimen general y 4 de régimen tasado, de promoción privada concertada, destinado al arrendamiento.

Dado que el derecho de superficie se constituyó por 50 años y con la finalidad de gestionar las viviendas en régimen de alquiler, Zaragoza Vivienda debe gestionar la próxima entrega de las viviendas y anejos, para lo que se hace necesario determinar los perfiles de los cupos de población a los que estarán destinados.

Para identificar los perfiles, se han tenido en cuenta las características de los propios alojamientos como recurso residencial y su vinculación a una fase del itinerario de vida personal, todo ello en colaboración con el Área de Políticas Sociales del Ayuntamiento de Zaragoza.

Según dispone el art. 20 de los Estatutos Sociales de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU incumbe al Vicepresidente la ejecución de todas aquellas facultades que le haya delegado el Consejo de Administración.

Por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, adoptado en su reunión de fecha 29 de septiembre de 2023, se aprobó la atribución al Sr. Vicepresidente, entre otras, de las siguientes facultades:

“1.- Acometer la gestión interior y exterior de todos los asuntos y negocios sociales, de acuerdo con las prescripciones legales, incluida la formalización de cuantos contratos sean precisos para el desarrollo de las actividades y programación objeto de la Sociedad, así como la formalización en documento público, si fuera precisa, de los acuerdos del Consejo de Administración.”

Dichas facultades se han hecho constar en los poderes autorizados por el Notario del Ilustre Colegio de Aragón, D. Fernando Giménez Villar, de fecha 5 de octubre de 2023, con el n.º 3396 de su protocolo, inscritos en el Registro Mercantil de Zaragoza, Tomo 3991, Folio 201, Sección 8, Inscripción 80 y Hoja Z-5770.

A la vista de los antecedentes expuestos y de conformidad con las facultades que me han sido otorgadas, esta Vicepresidencia formula la siguiente **RESOLUCIÓN**:

Primero.- Aprobar los criterios de adjudicación para las 36 viviendas y anejos sitios en el edificio de propiedad superficiaria de Zaragoza Vivienda, sito la calle Pierrette Gargallo de Anguera n.º 1, bloque R6, de esta ciudad, en los términos que se expresan en el protocolo que se adjunta como Anexo I.

Segundo.- Dar cuenta de la presente Resolución al Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda, en la próxima reunión que se celebre.

Zaragoza, a 9 de enero de 2024.

El Vicepresidente,


José Miguel Rodrigo Pérez

ANEXO I

PROTOCOLO DE ACCESO A 36 VIVIENDAS SITAS EN LA CALLE PIERRETTE GARGALLO DE ANGUERA N.º 1 DE ZARAGOZA

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SL es titular de un derecho de superficie a título gratuito, constituido por el Ayuntamiento de Zaragoza a favor de la Sociedad, sobre 36 viviendas y anejos sitios en la calle Pierrette Gargallo de Anguera n.º 1, bloque R6, calificados como Vivienda Protegida de Aragón (VPA) en régimen de alquiler.

Las viviendas se encuentran ubicadas en una urbanización donde el resto de las viviendas están calificadas como protegidas en régimen de venta. La urbanización cuenta con zonas comunes de uso para todos los residentes.

El edificio de Zaragoza Vivienda cuenta con dos portales y 9 plantas de altura, distribuyéndose dos viviendas en cada planta de cada escalera.

Las viviendas disponen de **accesibilidad** en zonas comunes y dos de ellas son completamente accesibles en el interior de la vivienda.

Las viviendas se distribuyen en salón, cocina equipada con campana extractora, frigorífico, microondas, lavadora y lavavajillas (estos últimos dos panelados), tres dormitorios, dos baños, uno de ellos con ducha accesible, y dos terrazas. Disponen de **plaza de aparcamiento y un trastero** vinculados a la vivienda.

La superficie útil de las viviendas es de entre 92 m² y 94 m², por lo que a efectos del cálculo del precio (VPA) se va a considerar que las viviendas tienen 90 m² útiles.

Cada vivienda cuenta con calefacción por **Aeroterminia individual** en terraza y distribución interior por aire mediante red de conductos (se alimentan de la electricidad de cada vivienda).

El **agua caliente sanitaria (ACS)** es centralizada con contador individual. El ACS se produce mediante aeroterminia y energía renovable mediante paneles híbridos (Fotovoltaicos + Termosolares).

1- TIPOLOGÍA Y PRECIO DE LAS VIVIENDAS

Se trata de 32 viviendas protegidas VPA de régimen general y 4 de precio tasado, calificadas para su uso en alquiler.

No obstante, Zaragoza Vivienda va a aplicar a todos los alquileres el mismo precio unitario de 494,10 € al mes más gastos (90,13 €/mes), tal y como se detalla en la siguiente tabla:

VIVIENDA	GARAJE	TRASTERO	GASTOS COMUNIDAD	GASTOS MANCOMUNIDAD	GASTOS MANT. ELEM. INDIVIDUAL AEROTERMIA Y RECUP. CALOR
405,00€	67,50€	21,60€	48,41€	11,72€	30,00€
GASTOS RENTA: 494,10€			OTROS GASTOS: 90,13€		
TOTAL IMPORTE MENSUAL: 584,23€					

Además, cada inquilino deberá abonar los gastos de ACS (fijo más consumo), que serán facturados individualmente en recibo aparte, así como los de suministros que cuenten con aparatos contadores individualizados, según su contrato y consumo.

Ayudas al alquiler

Las personas físicas podrán contar con una reducción en el precio del arrendamiento de hasta 100€ en la renta mensual, disponible para aquellas unidades familiares con ingresos anuales inferiores a 2,5 IPREM (actualmente 30.000€).

2- SERVICIOS

Servicios de asesoramiento y gestión administrativa

Los arrendatarios contarán con el apoyo y servicios técnicos de la Sociedad en aspectos relacionados con el contrato y la gestión arrendaticia, y apoyos para facilitar la convivencia comunitaria y el cumplimiento de sus obligaciones contractuales como inquilinos de estas viviendas municipales.

Servicios de mantenimiento.

En relación al mantenimiento de los inmuebles, Zaragoza Vivienda llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- Poner a disposición de los arrendatarios un servicio permanente de mantenimiento y reparación de averías para atender las necesidades de conservación de los alojamientos, con repercusión de costes según la ley de arrendamientos urbanos.
- Prestar un servicio de limpieza y mantenimiento de zonas comunes incluidos en los gastos de comunidad.
- Realizar una formación inicial a todos los residentes para optimizar el uso y el mantenimiento de viviendas y zonas comunes.

Espacios de uso comunitario.

La urbanización cuenta con espacios comunitarios al aire libre de uso compartido para todos los residentes, con zonas verdes y juegos infantiles cuyo mantenimiento se incluye en los gastos de mancomunidad.

La comunidad dispone de unas Normas de uso que serán difundidas entre los residentes.

Zaragoza Vivienda fomentará el conocimiento y respeto de las normas de convivencia y uso de los espacios comunes, tanto de los espacios comunes generales de la comunidad como los espacios comunes privativos.

Se fomentará la participación y el uso de estos espacios, así como la inclusión activa de los residentes en la vida comunitaria del entorno.

3.- COLECTIVOS AL QUE VAN DIRIGIDAS

Para el acceso a estas viviendas se establece lo siguiente:

- Entidades Sociales.- Designadas por el Área de Políticas Sociales del Ayuntamiento de Zaragoza, se reservan 21 viviendas .

Se reservan las siguientes viviendas del Bloque R6:

Escalera 1 Escalera 2	1º A 1º B	Escalera 2	2º A 2º B
Escalera 1 Escalera 2	1º B 1º A	Escalera 2	3º A 3º B
Escalera 1	2ºA 2ºB	Escalera 2	7ºA 7ºB
Escalera 1	3ºA 3ºB	Escalera 2	8ºA 8ºB
Escalera 1	7ºA 7ºB	Escalera 2	9ºB
Escalera 1	8ºA 8º B		

En el supuesto de que alguna de estas viviendas no fuera adjudicada finalmente por el Área de Políticas Sociales podrá utilizarse para el cupo de unidades familiares.

- Unidades Familiares.- Para nuevos solicitantes de vivienda y cambios de domicilio de inquilinos actuales de Zaragoza Vivienda se reservan **15 viviendas**.

Escalera 1	4ºA 4ºB	Escalera 2	4ºA 4ºB
Escalera 1	5ºA 5ºB	Escalera 2	5ºA 5ºB
Escalera 1	6ºA 6ºB	Escalera 2	6ºA 6ºB
Escalera 1	9ºA 9ºB	Escalera 2	9ºA

4 - VÍAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

- **Coordinación con el Área municipal de Políticas Sociales y Entidades Sociales.** - Cesión temporal de alojamientos a entidades sociales para alojamiento y atención social de personas con necesidad residencial que puedan residir independientes en la vivienda, de forma complementaria a la intervención social integral que se esté llevando a cabo con la unidad familiar. Contarán con el acompañamiento de la entidad titular del arrendamiento.
Selección de las entidades por parte del área municipal de Políticas Sociales.
- **Acceso de nuevos solicitantes de vivienda.** - Deberán cumplir los requisitos de acceso y el perfil de ingresos. Las solicitudes podrán presentarse presencialmente en Zaragoza Vivienda o a través del Registro general del Ayuntamiento de Zaragoza, en el plazo establecido.
Zaragoza Vivienda, en caso de existir más solicitudes que viviendas disponibles, efectuará un sorteo entre los solicitantes mediante medios informáticos, con el fin de generar un orden de llamada. Siguiendo este orden, los solicitantes serán entrevistados por los servicios técnicos sociales de Zaragoza Vivienda hasta completar las viviendas disponibles.
- **Cambios de domicilio de inquilinos actuales de Zaragoza Vivienda.** – Inquilinos residentes en viviendas gestionadas por Zaragoza Vivienda con necesidad de cambio de domicilio, bien por cuestiones relacionadas con la accesibilidad o bien por adaptación de la vivienda a sus circunstancias socioeconómicas actuales. Deberán disponer de ingresos adecuados, de manera que el arrendamiento no suponga más del 30% de los ingresos de la unidad familiar.

5 - REQUISITOS DE ACCESO PARA PERSONAS FÍSICAS

- Con carácter general, podrán acceder a estos alojamientos unidades familiares que cumplan con las Normas de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda:

- Tener **necesidad de vivienda** (según normativa autonómica en vigor).
- Disponer de unos **ingresos** anuales netos superiores a 1,65 veces IPREM ponderado (actualmente 19.800€ anuales) e inferiores a 3,8 veces el IPREM ponderado (actualmente 45.600€).

El coste de arrendamiento de la vivienda, incluyendo los anejos, no supondrá en ningún caso más del 30% de los ingresos mínimos anuales de la unidad familiar.

- Estar al **corriente de pago** de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, la Seguridad Social y la Agencia Tributaria.
- **Empadronamiento** en la ciudad de Zaragoza con una antigüedad mínima de un año.
- Tener **capacidad** para residir en una vivienda de forma autónoma, con los apoyos habituales.
- El **número de miembros** de la unidad familiar se deberá adecuar al tamaño del alojamiento, siendo máximo de 6 miembros.

6 - PROCEDIMIENTO DE ACCESO PARA NUEVOS SOLICITANTES DE VIVIENDA

1.- Información en la web de Zaragoza Vivienda y la web del Ayuntamiento de Zaragoza.

2.- Presentación de solicitudes.- Plazo del 17 al 19 de enero de 2024.

La solicitud (Documento I) deberá presentarse en el modelo que se facilitará en la página web de Zaragoza Vivienda e irá acompañada de la siguiente documentación:

- Copia de las 3 últimas nóminas de los mayores de 16 años, en caso de estar trabajando.
- Autorización a la Administración para la consulta de datos y documentación, cumplimentada y firmada por todas las personas mayores de 16 años de la unidad familiar. (Documento II)

Se presentará una única solicitud por unidad familiar, no pudiendo figurar la persona solicitante en varias solicitudes, de lo contrario, serán excluidas del sorteo.

Lugar de presentación: a través del Registro General del Ayuntamiento (con clave, certificado electrónico o presencialmente en los registros municipales) o en la Unidad

de Información de Zaragoza Vivienda presencialmente, sita en la calle San Pablo n.º 48 de Zaragoza, en horario de 9 a 14h, salvo el jueves que será de 9 a 17h horas.

- 3.- En caso de existir más solicitudes que viviendas disponibles, se efectuará un sorteo entre los solicitantes. Para ello se hará una asignación aleatoria de un número a cada solicitud presentada por cada unidad familiar, según el cual se ordenarán las solicitudes. Ordenadas las solicitudes, a partir de esta numeración, se extraerá un número según el cual se constituirá una lista provisional de solicitantes, considerando las categorías de ingresos:
 - Entre 19.800 € y 30.000 €
 - Entre 30.001 € y 40.000 €
 - Entre de 40.001 € y 45.600 €
- 4.- Comprobación de requisitos indicados en el punto 5º de las solicitudes que formen parte de la lista provisional.
- 5.- Los solicitantes seleccionados realizarán una entrevista personal con los servicios técnicos de Gestión Social de Zaragoza Vivienda con estos objetivos:
 - * Comprobación de la necesidad familiar y situación socioeconómica global.
 - * Reparto proporcional de las viviendas entre las distintas tipologías familiares.
 - * Asignación de las viviendas a las unidades familiares.

Tras la aplicación de los criterios objetivos de valoración, se resolverá la adjudicación definitiva de las viviendas y se formalizarán los correspondientes contratos de arrendamiento.

La lista de espera resultante tendrá una validez de dos años, a los efectos exclusivos de bajas en las viviendas de esta promoción.

7- CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Los adjudicatarios formalizarán un contrato de arrendamiento de vivienda conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) y la normativa de vivienda protegida de aplicación, que serán el marco de referencia para la relación arrendaticia.

Duración del contrato de arrendamiento: El contrato de arrendamiento actualmente tendrá una duración de 7 años, prorrogables año a año hasta un máximo de 3 años o el plazo que establezca en su momento la LAU. No obstante, se podrá renovar el contrato de arrendamiento siempre que hayan cumplido las obligaciones establecidas en el mismo.

Zaragoza, a 9 de enero de 2024.