

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

**2014**



**Unidad Técnica de Promoción de la Vivienda  
Servicio de Voluntariado y Juventud**

## INDICE

<b>1. Líneas de actuación de la unidad técnica de promoción de vivienda joven. 2014</b> .....	3
<b>2. Información y difusión de Vivienda Joven</b> .....	4
2.1. Guía de alquiler de vivienda para jóvenes.....	4
2.2. Guía de compra vivienda joven.....	4
2.3. Página web municipal.....	4
<b>3. Blog y Redes Sociales</b> .....	5
3.1. Blog.....	5
3.2. Redes sociales.....	8
<b>4. Hipoteca Zaragoza Joven</b> .....	9
4.1. Antecedentes y proceso de implantación de la hipoteca Zaragoza joven.....	9
4.2. Características básicas de la hipoteca Zaragoza joven.....	10
4.3. Resultados globales.....	11
4.4. Tipología de las viviendas.....	16
4.5. Los jóvenes que compran vivienda:.....	18
4.6. Atención informativa prestada.....	22
<b>5. Bolsa de vivienda para jóvenes</b> .....	25
5.1. Criterios generales de funcionamiento.....	25
5.2. Dotación económica y modalidad de prestación del programa.....	25
5.3. Balance de actuaciones 2011.....	26
5.4. Los propietarios.....	35
5.5. Visitas y consultas legales.....	36
<b>6. Promoción Municipal de Viviendas de Alquiler para Jóvenes. Convenio INJUVE</b> .....	37
6.1. Antecedentes.....	37
6.3. Actividad realizada en relación con el Convenio.....	38
<b>7. Convocatoria de subvenciones para alquiler de vivienda para jóvenes. 2014</b> .....	39
7.1. Actividad administrativa.....	39
7.2. Gestión presupuestaria y grado de ejecución.....	40
<b>Anexo I</b> Convenio Hipoteca Zaragoza joven, entre el ayuntamiento de Zaragoza y la Caixa.....	52
<b>Anexo II</b> .....	63

# 1. LINEAS DE ACTUACION DE LA UNIDAD TÉCNICA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA JOVEN 2014

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

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

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

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

Fruto de las orientaciones citadas han sido las cinco **líneas de actuación** que ha desarrollado el Servicio de Juventud en materia de fomento de vivienda joven durante el año 2014:

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

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

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

## **2. INFORMACIÓN Y DIFUSIÓN DE VIVIENDA JOVEN**

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

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

### **2.1 Guía de alquiler de viviendas para jóvenes**

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

### **2.2 Guía de compra vivienda joven**

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

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

### **2.3 Página web municipal**

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

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

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

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

## 3. BLOG Y REDES SOCIALES

### 3.1. BLOG

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

El blog responde a dos necesidades:

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

El blog está dividido en secciones, a las que se han incorporado nuevas secciones adaptadas a las demandas de los usuarios y suscriptores. Las secciones atendidas durante 2014 son:

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

## U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2014

etc...

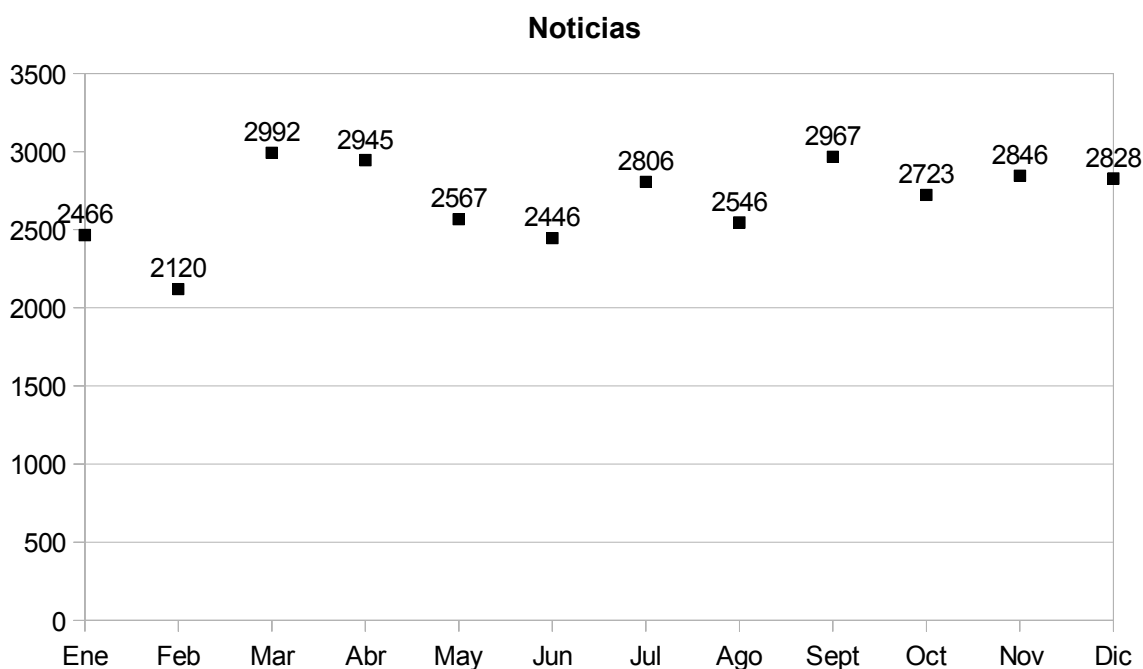
- **BVJ:** Información sobre la Bolsa de Vivienda Joven
- **Canal Vivienda.** Se dispone de un canal para poder colgar vídeos relaciona-dos con vivienda.

En cuanto a las cifras, durante 2014 se han publicado **en el blog 355 entradas**, de las 2488 noticias totales, **sobre las que se han realizado 87591 visitas**. En comparación con el año anterior, se observa un incremento de un 13,8% de visitas, lo que confirma la aceptación y seguimiento del blog entre los jóvenes interesados.

Estas cifras se distribuyen por secciones de la siguiente manera.

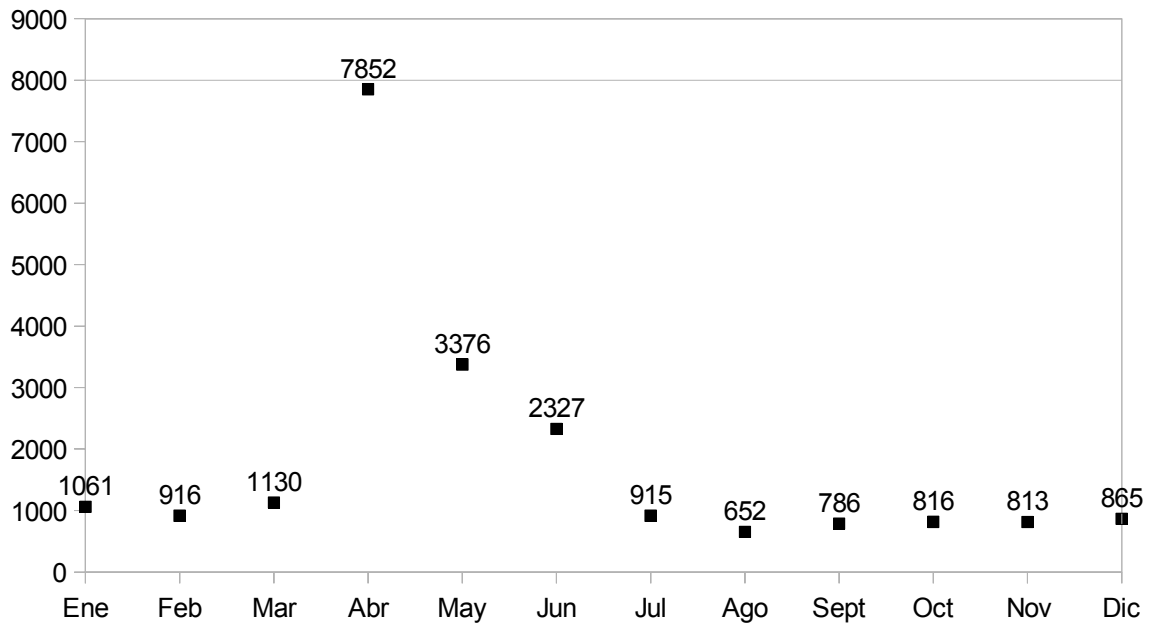
Sección	Entradas	Visitas
Noticias	216	32.252
Tablón de anuncios	118	21.156
Ideas y consejos	19	21.509
Legislación	0	173
IPC/Euribor	0	599
HZJ	3	568
BVJ	1	447
El Abogado Artículos	1	10.303
El Abogado Preguntas	0	104
Dossier	0	225
Canal Vivienda	0	255
<b>TOTAL</b>	<b>355</b>	<b>87.591</b>

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

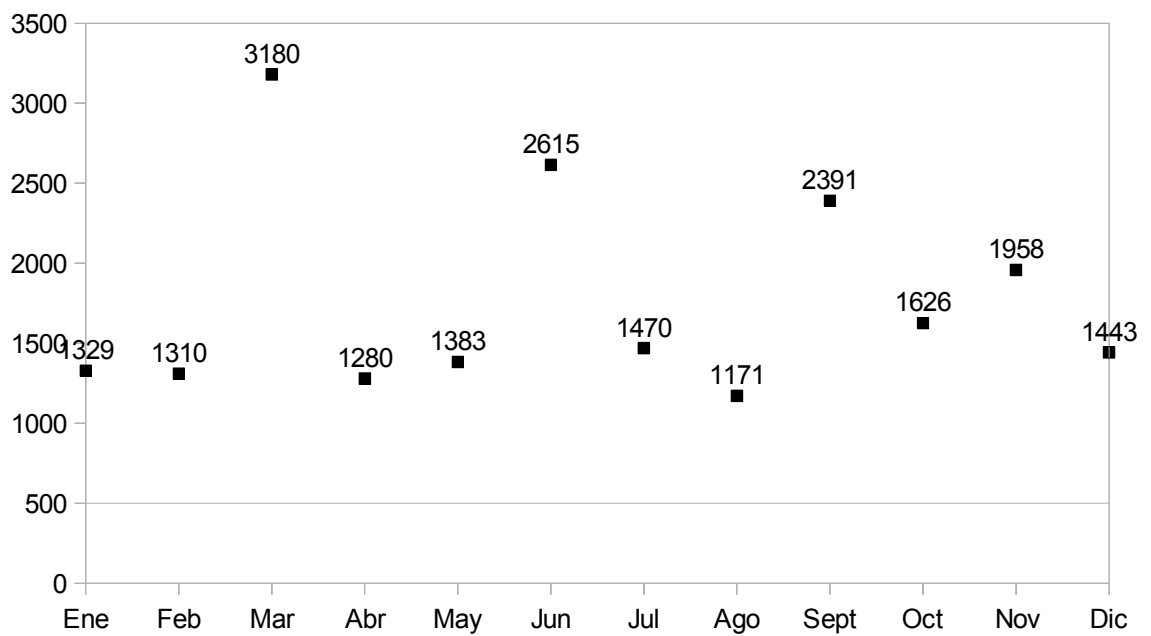


# U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2014

## Ideas y consejos



## Tablón de anuncios



### 3.2 REDES SOCIALES

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

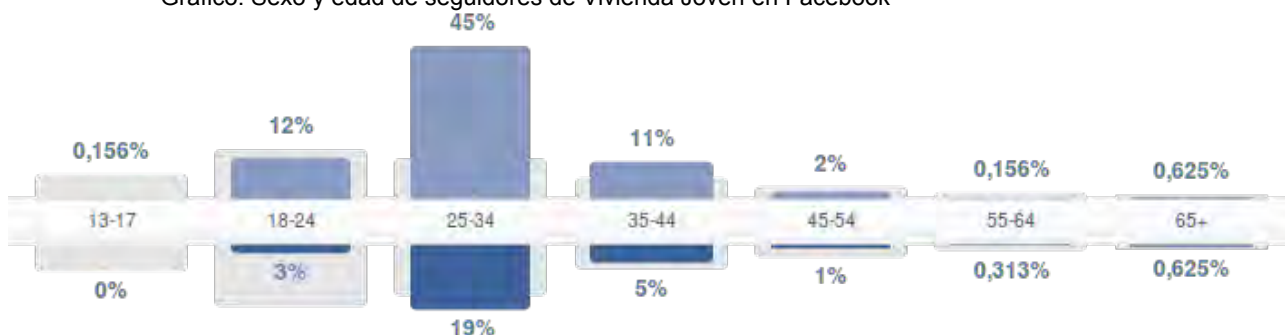
Durante el año 2014, las publicaciones en estas redes sociales han estado vinculadas al blog, funcionando éstas como forma de acceso a la información contenida en el blog. De todas las noticias publicadas en el blog se selecciona diariamente la más importante, o la que puede tener más impacto, y se sube a Facebook y Twitter. La distribución de la información se ha ido adaptando, en este ámbito, a la demanda de los usuarios, en función de los datos recogidos tanto del blog como de las redes sociales.

Al finalizar el año 2014, la página de **Facebook había alcanzado los 607 seguidores, y la cuenta de Twitter 103.**

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

De los datos obtenidos en Facebook cabe destacar los referentes al género y la edad. Según muestra el siguiente gráfico, podemos observar como la mayoría de nuestros usuarios son mujeres (el 71% frente al 29%) que se encuentran en la franja de edad propia de un servicio municipal orientado a jóvenes (el 79% de los usuarios están entre los 18 y los 34 años).

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



Del resto de datos estadísticos significativos obtenidos de esta fuente, destacamos que un 97% de las visitas se realizaron desde España, y el 88,5 desde Zaragoza y algunos municipios cercanos.



## **4.HIPOTECA ZARAGOZA JOVEN**

### **4,1. Antecedentes y proceso de implantación de la Hipoteca Zaragoza Joven**

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2014, la Hipoteca Zaragoza Joven ha sido gestionada en virtud del Convenio con “la Caixa”, firmado por María Dolores Ranera Gómez, Consejera del área de Participación Ciudadana y Régimen Interior del Ayuntamiento de Zaragoza. (Anexo II) y la conformidad aprobada el 3 de octubre de 2013 por la que se admite la tramitación de viviendas calificadas de protección oficial- (Anexo III)

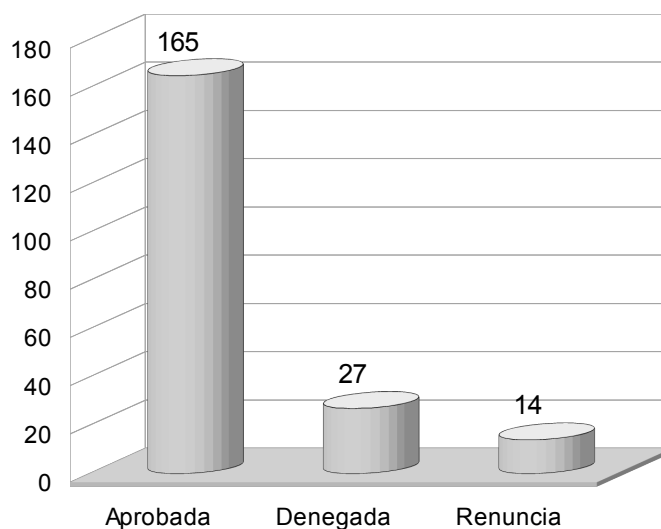
1. CONDICIONES DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO	
El diferencial a aplicar se determinará en función de <b>la vinculación del cliente y de su perfil de riesgo</b> , siguiendo los criterios habituales de “la Caixa”	
TIPO DE INTERÉS MÍNIMO DEL PRÉSTAMO (REFERENCIA + DIFERENCIAL)	EURIBOR + 1,90%
REVISIÓN	Anual o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

### 4.3. RESULTADOS GLOBALES

#### a). Operaciones tramitadas

Durante 2014, se han tramitado **206 expedientes de Hipoteca Joven**, de los que han sido **aprobados 165 (80%** de las operaciones tramitadas). Las operaciones **denegadas** fueron **27 (13,11%)** y **14** son **renuncias (6,79%)** por diversos motivos.

Gráfico 1. Solicitudes según resolución de la operación. 2014.



En los cuadros siguientes se ofrece el desglose anual de operaciones de los últimos 4 años.

Tabla 1. Solicitudes según resultado de operación. 2014

Resultado	Nº operaciones	%	Préstamo solicitado	Préstamo concedido
<b>Aprobada</b>	<b>165</b>	<b>80,10%</b>	12.823.585,31 €	*12.829.735,31 €
<b>Denegada</b>	27	13,11%	2.190,633,00 €	0,00 €
<b>Renuncia</b>	14	6,79%	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>206</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.014.218,31 €</b>	<b>12.829.735,31 €</b>

\* El solicitante puede solicitar financiación para el seguro de vida. En ese caso, “la Caixa” aumenta el importe del préstamo hipotecario en el importe del seguro de vida.

## U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2014

Tabla 2. Solicitudes según resultado de operación. 2013

Resultado	Nº operaciones	%	Préstamo solicitado	Préstamo concedido
<b>Aprobada</b>	<b>204</b>	<b>82,93%</b>	18.927.009,90 €	18.927.009,90 €
<b>Denegada</b>	7	2,85%	594.360,00 €	0,00 €
<b>Renuncia</b>	35	14,22%	3.226.903,83 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>246</b>	<b>100,00%</b>	<b>22.748.273,73 €</b>	<b>18.927.009,90 €</b>

Tabla 3. Solicitudes según resultado de operación. 2012

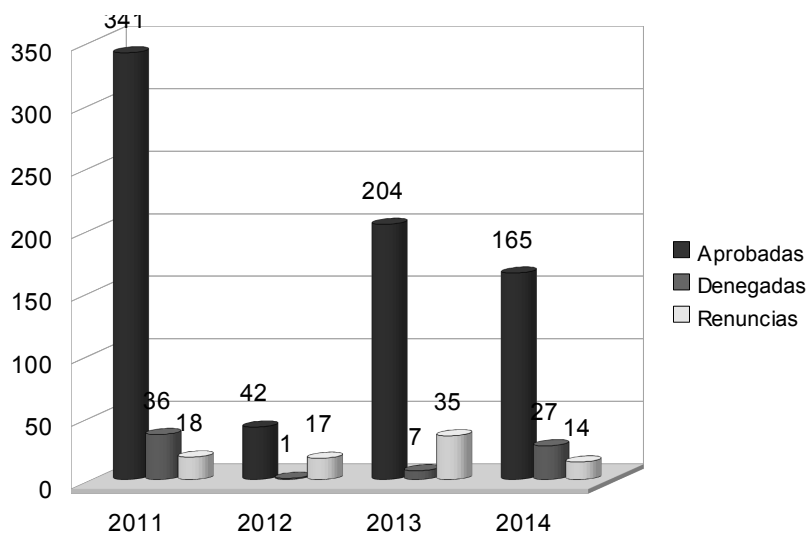
Resultado	Nº operaciones	%	Préstamo solicitado	Préstamo concedido
<b>Aprobada</b>	<b>40</b>	<b>66,67%</b>	3.732.800 €	*3.744.200 €
<b>Denegada</b>	1	1,67%	90.000 €	0,00 €
<b>En trámite</b>	2	3,33%	290.392 €	-
<b>No tramitada</b>	17	28,33%	1.671.600 €	-
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>100%</b>	<b>5.784,792 €</b>	<b>3.744.200 €</b>

\* El solicitante puede solicitar financiación para el seguro de vida. En ese caso, "la Caixa" aumenta el importe del préstamo hipotecario en el importe del seguro de vida.

Tabla 4. Solicitudes según resultado de operación. 2011

Resultado	Nº operaciones	%	Préstamo solicitado	Préstamo concedido
<b>Aprobada</b>	<b>341</b>	<b>86,33%</b>	42.922.750,60 €	42.617.575,60 €
<b>Denegada</b>	36	9,11%	4.269.251,00	0,00 €
<b>Retirada</b>	18	4,56%	-	-0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>395</b>	<b>100%</b>	<b>47.192.001,60 €</b>	<b>42.617.575,60 €</b>

Gráfico 2. Comparativa anual. Solicitudes según resoluciones de las operaciones durante últimos 4 años



## U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2014

Comparando con los años anteriores, vemos que durante el 2014 ha descendido el número de hipotecas tramitadas.

Este descenso se enmarca dentro de la coyuntura general de crisis socio-económica del momento actual. Entre los factores que han influido en esta situación son:

1. La supresión de la deducción de IRPF por adquisición de vivienda el 1 de enero de 2013
2. La elevada tasa de desempleo de los jóvenes, que en Aragón ha alcanzado un 43,90% en el cuarto trimestre de 2014, según la Encuesta de Población Activa.
3. La precariedad laboral de los jóvenes.
4. El empeoramiento de las condiciones de las hipotecas en general.
5. El endurecimiento de la entidades financieras en la evaluación de riesgos.

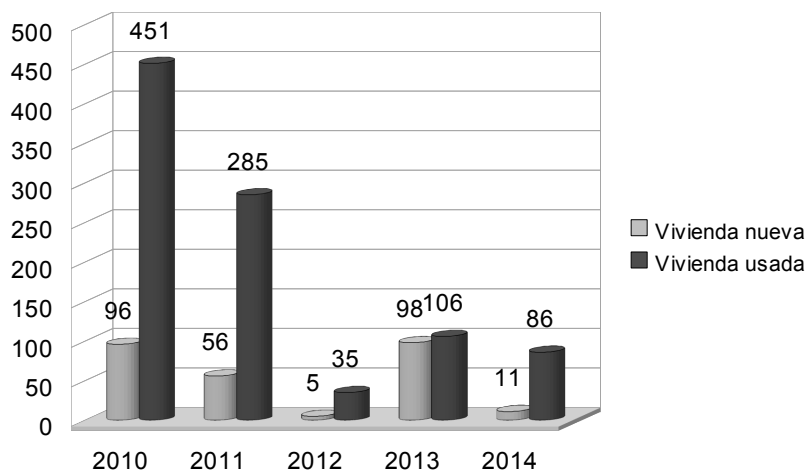
### b) Resoluciones adoptadas

De los **206 expedientes tramitados**, ha sido **autorizada la operación de préstamo en un total de 165 operaciones**, en las que se observa predominio de las **vivienda usada, un 91,52%, con 151 operaciones**.

Tabla 5 . Autorizaciones por tipo de vivienda

OPERACIONES AUTORIZADAS	2014	%	2013	%	2012	%	2011	%	2010	%
<b>Vivienda nueva</b>	14	8,48%	98	48,04%	5	87,50%	56	16,42%	96	17,55%
<b>Vivienda usada</b>	151	91,52%	106	51,96%	35	12,50%	285	83,58%	451	82,45%
<b>TOTAL</b>	<b>165</b>	<b>100,00%</b>	<b>204</b>	<b>100,00%</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>	<b>341</b>	<b>100,00 %</b>	<b>547</b>	<b>100%</b>

Gráfico 3. Comparativa anual. Autorizaciones por tipo de vivienda



## U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2014

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

Las **165 operaciones autorizadas** han afectado a un volumen de negocio de compra de vivienda de **17.739.428,40 euros**, para los que se han concedido préstamos por un importe de **12.829.735,31 euros**, lo que supone que la **financiación media** obtenida ha sido del **72,32%**.

Tabla 6. Estudio del riesgo del préstamo. 2014

Relación con el precio de la vivienda	Operaciones autorizadas	% sobre operaciones
Inferior al 50%	13	7,88%
Entre el 51 y 60%	9	5,45%
Entre el 61 y 70%	16	9,70%
Entre el 71 y 80%%	127	76,97%
<b>TOTAL</b>	<b>165</b>	<b>100,00%</b>

Tabla 7. Estudio del riesgo del préstamo. 2013

Relación con el precio de la vivienda	Operaciones autorizadas	% sobre operaciones
Inferior al 50%	15	7,35%
Entre el 51 y 60%	19	9,31%
Entre el 61 y 70%	30	14,71%
Entre el 71 y 80%%	140	68,63%
<b>TOTAL</b>	<b>204</b>	<b>100,00%</b>

Tabla 8. Estudio del riesgo del préstamo. 2012

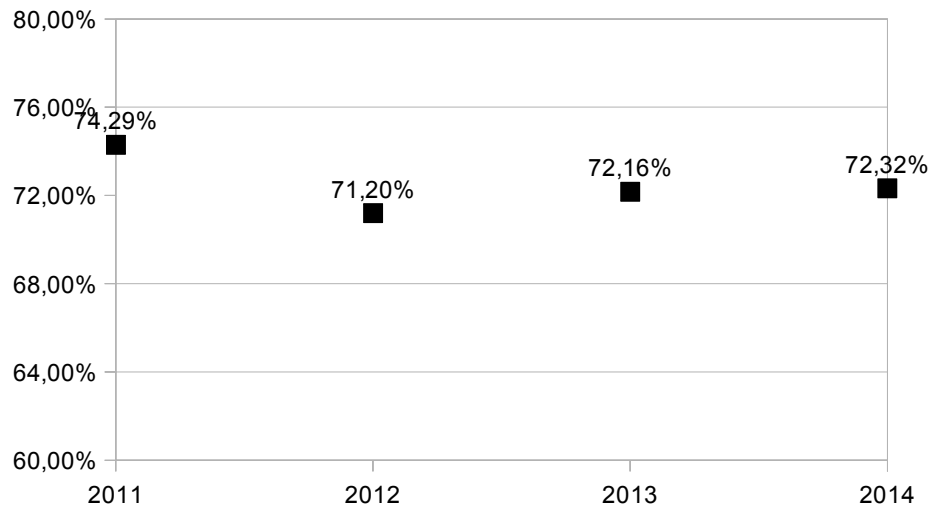
Relación con el precio de la vivienda	Operaciones autorizadas	% sobre operaciones
Inferior al 50%	2	5,00 %
Entre el 51 y 60%	5	12,50 %
Entre el 61 y 70%	7	17,50 %
Entre el 71 y 80%%	26	65,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00 %</b>

Tabla 9. Estudio del riesgo del préstamo. 2011

Relación con el precio de la vivienda	Operaciones autorizadas	% sobre operaciones
Inferior al 80%	262	76,83 %
Entre el 81 y 100%	79	23,17 %
+ del 100%	0	0,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>341</b>	<b>100,00 %</b>

## U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2014

Gráfico 4. Gráfico del riesgo del préstamo



#### 4.4. TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS

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

Del estudio de dichos datos sacamos las siguientes conclusiones:

##### Superficie y precio

De los datos de las viviendas relativas a las operaciones tramitadas durante el 2014, se desprende que el tipo medio de vivienda que adquieren los jóvenes es el de una vivienda de, en torno a los **85 m<sup>2</sup>**, **en el caso de vivienda nueva**, y de **76 m<sup>2</sup>** **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 10. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2014

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

Tabla 11. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2013

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

Tabla 12. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2012

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

Tabla 13. Superficie y precio de la vivienda, según tipo. 2011

Tipo de vivienda	Precio compra	m <sup>2</sup>	Precio/m <sup>2</sup>
<b>Vivienda nueva</b>	217.774,15 €	78,36	2.828,77
<b>Vivienda usada</b>	155.651,07 €	74,83	2.088,53

Desde 2009 se ha observado un descenso paulatino en los precios de las viviendas, que a lo largo de 2014 se ha mantenido.



## U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2014

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.

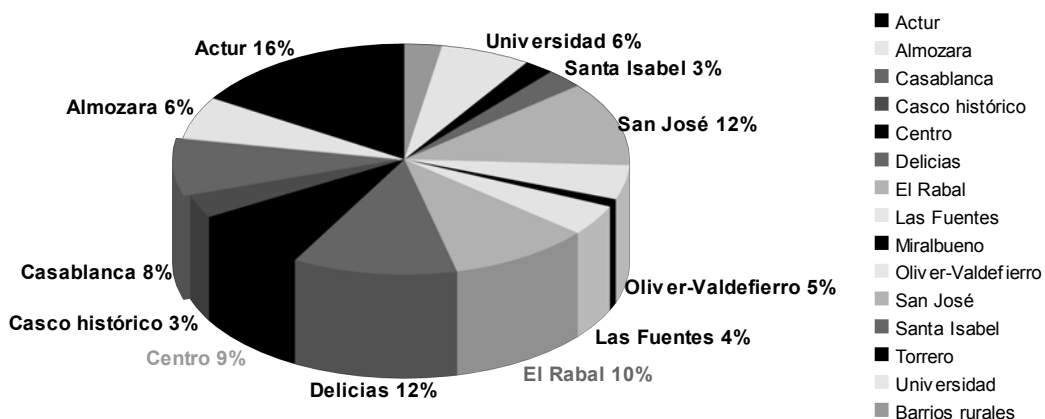
Tabla 14. Precio de compra, superficie y precio de la vivienda por distritos municipales y barrios rurales

Distritos	Precio compra	m <sup>2</sup>	Precio/m <sup>2</sup>
<b>Actur-Rey Fernando</b>	120.612,76 €	76,04	1.586,02 €/m <sup>2</sup>
<b>Casablanca</b>	131.333,33 €	82,92	1.586,02 €/m <sup>2</sup>
<b>Casco histórico</b>	111.166,67 €	68,53	1.579,03 €/m <sup>2</sup>
<b>Centro</b>	100.625,00 €	79,08	1.301,58 €/m <sup>2</sup>
<b>Delicias</b>	86.340,00 €	70,60	1.226,45 €/m <sup>2</sup>
<b>El Rabal</b>	116.806,16 €	82,06	1.365,41 €/m <sup>2</sup>
<b>La Almozara</b>	108.254,55 €	73,75	1.383,64 €/m <sup>2</sup>
<b>Las Fuentes</b>	77.000,00 €	72,22	1.029,31 €/m <sup>2</sup>
<b>Miralbueno</b>	195.000,00 €	109,50	1.780,65 €/m <sup>2</sup>
<b>Oliver-Valdefierro</b>	107.166,67 €	83,04	1.325,23 €/m <sup>2</sup>
<b>San José</b>	77.272,73 €	68,72	1.133,87 €/m <sup>2</sup>
<b>Santa Isabel</b>	129.460,00 €	76,73	1.744,30 €/m <sup>2</sup>
<b>Torrero</b>	71.250,00 €	71,42	999,69 €/m <sup>2</sup>
<b>Universidad</b>	107.340,00 €	77,74	1.352,59 €/m <sup>2</sup>

Barrios rurales	Precio compra	m <sup>2</sup>	Precio/m <sup>2</sup>
<b>Garrapinillos</b>	144.00,00 €	133,59	1.077,92 €/m <sup>2</sup>
<b>Montañana</b>	113.000,00 €	80,00	1.412,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Movera</b>	185.000,00 €	101,00	1.831,68 €/m <sup>2</sup>
<b>San Juan</b>	126.750,00 €	96,50	1.358,05 €/m <sup>2</sup>

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

Gráfico 5. Distritos en los que compran vivienda los jóvenes



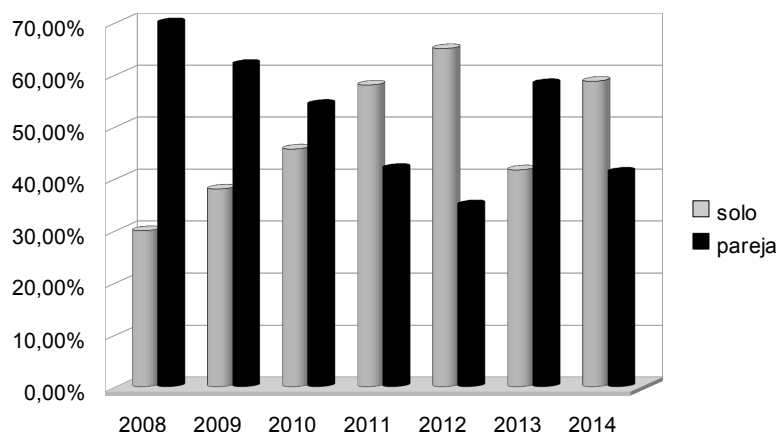
## 4.5. LOS JÓVENES QUE COMPRAN VIVIENDA:

### Elección de vivienda y disponibilidad económica.

En 2014 el **41,27 %** de las viviendas para las que se solicitó financiación, fueron **adquiridas en pareja**. El resto (**58,73%** de las viviendas) fueron adquiridas por personas solas.

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

Gráfico 6. Comparativa anual. Compra de vivienda solo o en pareja



### Edad

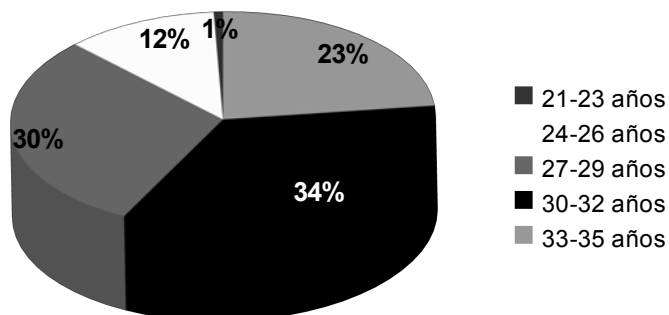
Respecto a la edad, según la siguiente tabla, observamos que la compra de la vivienda se formaliza en la mayoría de los casos a partir de los **29 - 30 años**. Estas edades coinciden con una cierta estabilidad económica y laboral que permite hacer frente a la compra de vivienda con mayor seguridad.

Tabla 15. Edad de los solicitantes

Edad	Nº solicitantes
18-20 años	0
21-23 años	2
24-26 años	33
27-29 años	86
30-32 años	98
33-35 años	67
<b>TOTAL</b>	<b>286</b>

## U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2014

Gráfico 7. Edad de los solicitantes



### Género

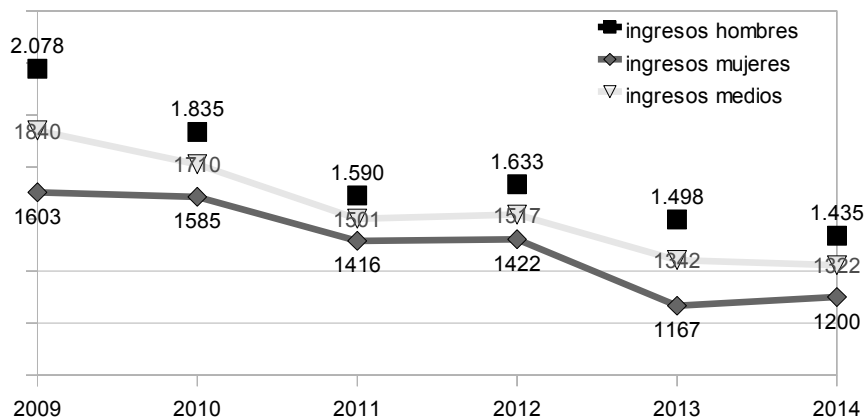
De las 286 personas que han accedido durante 2014 a la Hipoteca Zaragoza Joven, **143 eran mujeres y 143 eran varones**. Ambos sexos están representados al 50%.

### Ingresos económicos

En 2014 los ingresos medios de los jóvenes, en el momento de acceder a la vivienda fueron de **1.322,25 €/mes**, con notables diferencias entre **hombres (1.435,33 €/mes) y mujeres (1.199,93 €/mes)**.

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

Gráfico 8. Comparativa anual sobre ingresos medios de los jóvenes (euros/mes)



**Nivel de estudios**

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

Tabla 16. Nivel de estudios. 2014

Nivel de estudios	Nº solicitantes	%
<b>Graduado escolar</b>	13	4,55%
<b>ESO</b>	23	8,04%
<b>Estudios medios</b>	113	39,51%
<b>Estudios universitarios</b>	137	47,90%
<b>TOTAL</b>	286	100 %

Tabla 17. Nivel de estudios 2013

Nivel de estudios	Nº solicitantes	%
<b>Graduado escolar</b>	6	1,76%
<b>ESO</b>	35	10,23%
<b>Estudios medios</b>	129	37,72%
<b>Estudios universitarios</b>	172	50,29%
<b>TOTAL</b>	342	100,00%

Tabla 18. Nivel de estudios. 2012

Nivel de estudios	Nº solicitantes	%
<b>Graduado escolar</b>	4	4,94%
<b>ESO</b>	3	3,70%
<b>Estudios medios</b>	27	33,33%
<b>Estudios universitarios</b>	47	58,03%
<b>TOTAL</b>	81	100,00

Tabla 19. Nivel de estudios. 2011

Nivel de estudios	Nº solicitantes	%
<b>Graduado escolar</b>	29	5,44%
<b>ESO</b>	19	3,56%
<b>Estudios medios</b>	172	32,27%
<b>Estudios universitarios</b>	313	58,73%
<b>TOTAL</b>	983	100,00

En este sentido, puede observarse que **alrededor de un 50% de los solicitantes poseen una titulación universitaria** (licenciado o diplomado), lo que puede representar una cualificación profesional futura.

**Situación laboral**

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

Tabla 20. Situación laboral. 2014

Situación laboral	Nº solicitantes	%
<b>Autónomo</b>	22	7,69%
<b>Desempleado</b>	6	2,10%
<b>Eventual</b>	42	14,69%
<b>Funcionario</b>	21	7,34%
<b>Indefinido</b>	170	59,44%
<b>Interino</b>	7	2,45%
<b>Obra</b>	10	3,50%
<b>Relevo</b>	3	1,04%
<b>Otros</b>	5	1,75%
<b>TOTAL</b>	342	100,00

Tabla 21. Situación laboral. 2013

Situación laboral	Nº solicitantes	%
<b>Autónomo</b>	26	7,60%
<b>Desempleado</b>	11	3,20%
<b>Eventual</b>	32	9,30%
<b>Funcionario</b>	27	7,90%
<b>Indefinido</b>	200	58,50%
<b>Interino</b>	13	3,80%
<b>Obra</b>	25	7,30%
<b>Relevo</b>	3	0,90%
<b>Otros</b>	5	1,50%
<b>TOTAL</b>	342	100,00%

Tabla 22. Situación laboral. 2012

Situación laboral	Nº solicitantes	%
<b>Autónomo</b>	7	9%
<b>Desempleado</b>	2	2%
<b>Eventual</b>	9	11%
<b>Funcionario</b>	11	14%
<b>Indefinido</b>	42	52%
<b>Interino</b>	5	6%
<b>Obra</b>	3	4%
<b>Relevo</b>	1	1%
<b>Otros</b>	1	1%
<b>TOTAL</b>	81	100%

Tabla 23. Situación laboral. 2011

Situación laboral	Nº solicitantes	%
<b>Autónomo</b>	40	8%
<b>Desempleado</b>	14	3%
<b>Eventual</b>	71	13%
<b>Funcionario</b>	36	7%
<b>Indefinido</b>	305	57%
<b>Interino</b>	38	7%
<b>Obra</b>	16	3%
<b>Relevo</b>	6	1%
<b>Otros</b>	7	1%
<b>TOTAL</b>	533	100%

### 4.6. ATENCIÓN INFORMATIVA PRESTADA.

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

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

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

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

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

En la tabla que mostramos a continuación reflejamos las citas que hemos atendido, el número de personas atendidas y el tipo de información que demandan.

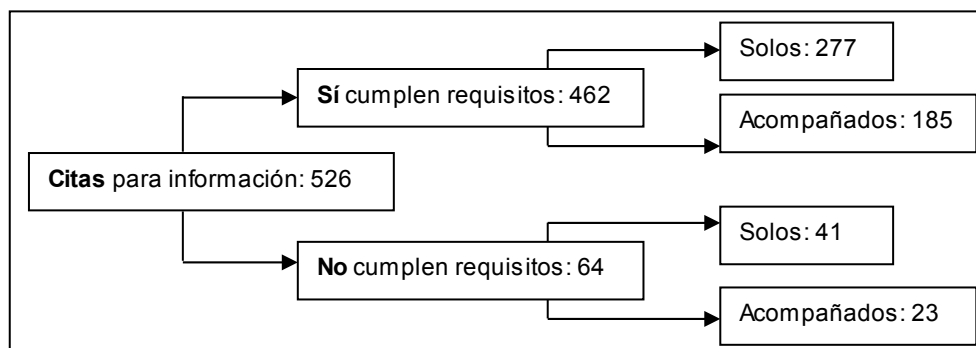
Tabla 24. Atención informativa prestada. 2014

<b>Nº de citas</b>	772
<b>Nº de personas</b>	985
<b>Citas para tramitación HZJ</b>	246
<b>Citas para información HZ</b>	526
<b>Consultas posteriores</b>	103

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

Durante 2014 se produjeron **103 consultas** al respecto, 13 del convenio de Cajalón, 32 de Ibercaja, 26 de CAI y 32 de la Caixa. Las preguntas más habituales son si se pueden quitar alguno de los productos vinculados sin penalización y si se les están calculando las cuotas correctamente, de acuerdo con el tipo de interés marcado en el convenio. En ocasiones, hemos tenido que remitir consultas al servicio de asesoría jurídica al observar algún incumplimiento por parte de la entidad financiera.

En las citas informativas de Hipoteca Joven, además de dar la información demandada en cada caso, comprobamos si el solicitante cumple los requisitos establecidos en el convenio y los establecidos por la entidad en cuanto a garantías de los préstamos, realizando un filtro previo a la solicitud formal de la hipoteca, de manera que sólo se tramitan las operaciones que presumiblemente puedan finalizar con éxito. Prueba de ello es que de **772 citas** que han sido atendidas a lo largo de 2014, sólo **246** de ellas han sido presentadas a “la Caixa” para su evaluación.



De todos los usuarios atendidos observamos que 64 no cumplen los requisitos necesarios para acceder a la Hipoteca Joven. Los motivos de incumplimiento aparecen reflejados en la siguiente tabla.

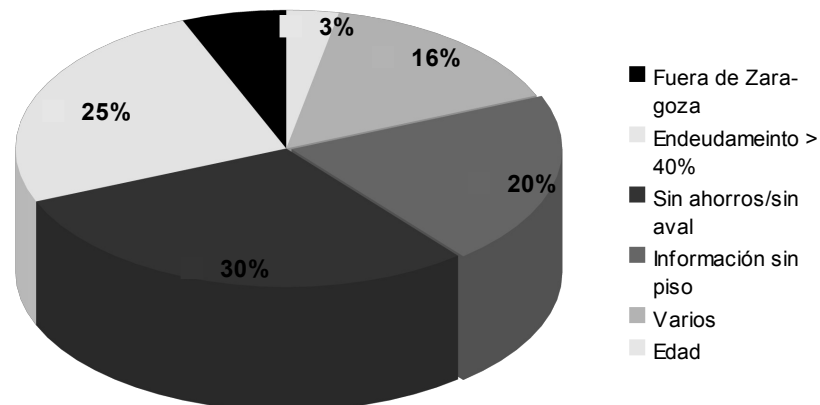
## U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2014

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 25. Motivos de incumplimiento. 2014

Motivos de incumplimiento	TOTAL
Edad	2
Fuera de Zaragoza	4
Endeudamiento > 40%	16
Sin ahorros/sin aval	19
Información sin piso	13
Varios	10
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>

Gráfico 9. Motivos de incumplimiento.



De los datos recogidos, sacamos la conclusión de que un **87,91 %** de los jóvenes que se han acercado a nuestras oficinas para conocer el producto tendrían posibilidad de acceder a la compra de una vivienda manteniendo una capacidad adquisitiva razonable.

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

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

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

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



## 5. BOLSA DE VIVIENDA PARA JÓVENES

### 5.1 CRITERIOS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO

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

#### Servicios ofertados.

La BVJ ofrece los siguientes servicios

1. **Información general sobre acceso a la vivienda:** Orientaciones sobre compra y alquiler, modelos de contratos de alquiler, compraventa, entrega de señales,...
2. **Información jurídica especializada:** Asesoramiento sobre conflictos o interpretación de contratos de alquiler. Información sobre ayudas institucionales para vivienda. Asesoramiento en materia de compraventa.
3. **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.

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

La BVJ ha contado inicialmente con una dotación económica para el año 2014 de **60.000 €.** correspondientes a la partida presupuestaria JUV 153 22799, 'Bolsa de Alojamiento para jóvenes'.

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

### 5.3 BALANCE DE ACTUACIONES 2014.

#### a). Contratos efectuados. Características.

Desde la fecha de inicio del servicio en 1998, hasta el 31 de diciembre de 2014 se han suscrito un total de **3.849 contratos** de alquiler, que han permitido alojar a un total de **7.229 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 2011-2014.

Tabla 25. Contratos efectuados del 2011 al 2014

Nº de contratos	
2011	215
2012	163
2013	166
2014	140

Durante el año 2014 se tramitaron, un total de **140 contratos de alquiler**, lo que ha significado una disminución de los contratos formalizados en 15,5% con respecto a 2013 (26 contratos menos formalizados) producto de la situación actual de crisis económica.

#### b). Seguros suscritos

Desde enero del 2014 se eliminó la cobertura del Seguro Multirriesgo que se realizaba con el INJUVE.

**c). Jóvenes alojados**

**a) Número de alojados, género y edad**

El total de jóvenes alojados durante el año 2014, ha sido de **228** lo que supone una **media de 1,71 personas por vivienda**.

Analizando estos jóvenes por género, **116 son mujeres y 112 son varones**, lo que representa el 49% y el 51%. Respecto a años anteriores se mantiene los porcentajes de hombres y mujeres.

Tabla 27. Distribución porcentual de jóvenes alojados según género

Género	2014	2013	2012	2011
Chicos	49%	48%	49%	46%
Chicas	51%	52%	51%	54%

Gráfico 10. Distribución de jóvenes alojados por género



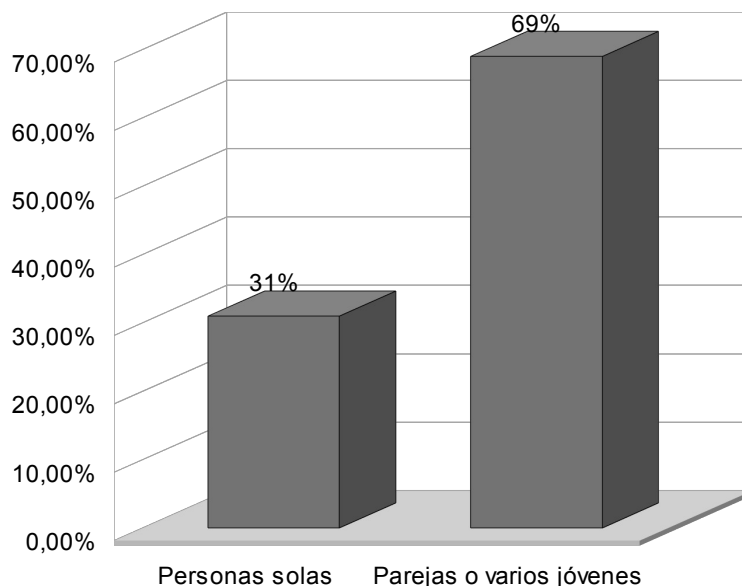
Las opciones de convivencia de los jóvenes que han conseguido alquilar a través de la Bolsa de Vivienda Joven son en un **31% personas que se han ido solas, mientras que el 69% se ha emancipado en pareja o son jóvenes compartiendo vivienda**.

Se ha producido una disminución de las personas que optan por alquilar la vivienda sola en un 4%, aumentando los casos de jóvenes o parejas que alquilan de manera conjunta la vivienda, lo que supone un cambio de tendencia con respecto al año anterior, en que aumentaron en un 5% las personas que alquilaban vivienda en solitario.

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

Opciones de convivencia	%
Personas solas	31%
Parejas o varios jóvenes	69%

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



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

Por tramos de edad, el grupo comprendido entre 18 y 25 años, alcanza el 33%, pero es a partir de los 25 años cuando se detecta el tramo mayoritario de jóvenes que formalizan un contrato de alquiler, siendo un total de 67%. No obstante, se observa un **pequeño cambio con respecto a los últimos años en que se retrasaba la edad de emancipación**, puesto que ha disminuido en un 4% el tramo de mayor edad con respecto al año anterior.

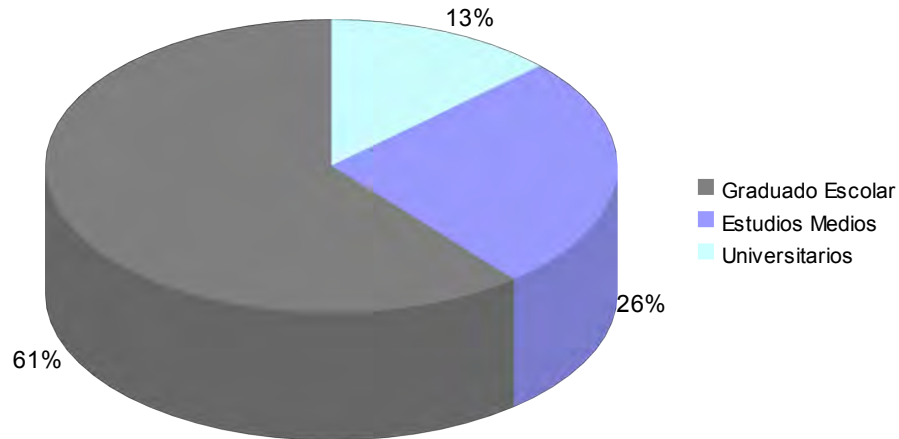
Tabla 29. Distribución porcentual de jóvenes alojados según tramos de edad

Tramos de edad	%
18-25 años	33%
26-30 años	39%
31-35 años	28%

## 6. 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, siendo del 61%**, mientras que los jóvenes con estudios medios suponen el 26% y por último con estudios universitarios son el 13%.

Gráfico 12. Distribución de jóvenes alojados por estudios



Respecto a la situación laboral de los jóvenes alojados, el 80% de ellos están trabajando (aumento del 1% respecto al 2013) en tanto que el 20% son estudiantes.

**a) Origen de los jóvenes alquilados.**

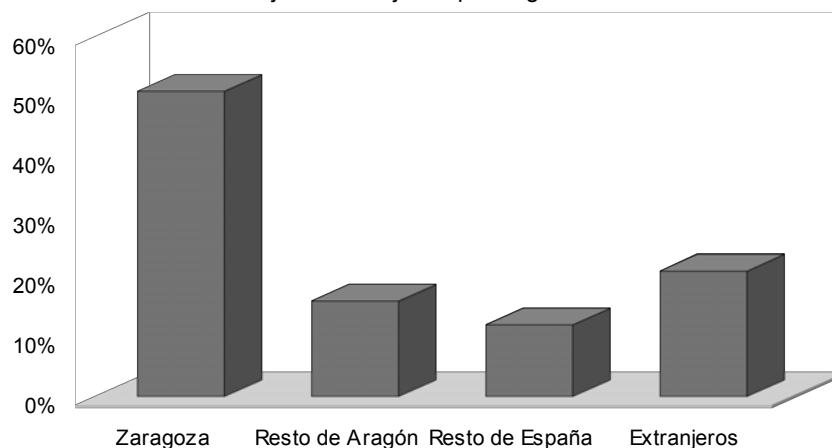
El mayor porcentaje de jóvenes alquilados **procede de Zaragoza con un 51%**, disminuyendo en un 4% con respecto al año anterior. Le sigue en porcentaje los jóvenes extranjeros, con un 21% (han aumentado un 1% con respecto al año pasado), **aumentando en un 4% los jóvenes procedentes del resto de Aragón, lo que supone un cambio significativo en relación al año 2013 en que se redujeron en un 50%**. De los extranjeros, el 75% son comunitarios y el 25% son extracomunitarios.

El resto de solicitantes, un 12% son jóvenes procedentes del resto de España (disminución de un 2% respecto al año 2013).

Tabla 30. Distribución de los jóvenes alojados por origen.

Origen	%
Zaragoza	51%
Resto de Aragón	16%
Resto de España	14%
Extranjeros	21%

Gráfico 13. Distribución de los jóvenes alojados por origen.



#### d) Las características de las viviendas alquiladas

##### - Precio y superficie de las viviendas

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

Tabla 31. Distribución de viviendas por precio

Precio	Porcentaje
Más de 600 €	2%
De 550 a 600 €	3%
De 500 a 550 €	4%
De 450 a 500 €	7%
De 400 a 450 €	12%
Inferior a 400 €	72%

En cuanto al precio, en un 72% son viviendas con un alquiler inferior a 400 €, lo que supone **una llamativa novedad, puesto que en años anteriores no se ofertaban viviendas con este valor. Si que se mantiene el porcentaje del 5% en que el precio supera los 500 €/mes.**

Los gastos de comunidad aparecen incluidos en el precio de alquiler en un 90% de las viviendas arrendadas, lo que se mantiene la tendencia con respecto al año anterior (ha aumentado en 1%)

Tabla 32. Comunidad incluida en el precio

Comunidad	%
Comunidad incluida	90%
Comunidad aparte	10%

## U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2014

La **superficie media de las viviendas arrendadas es de 64,75 m<sup>2</sup>**. Según la distribución que se refleja en la tabla, el 54% de los pisos tienen menos de 60 m<sup>2</sup> y el 46% son pisos de más de 60 m<sup>2</sup>.

Tabla 33. Distribución de viviendas por superficie

Superficie de las viviendas alquiladas	%
Hasta 50 m <sup>2</sup>	27%
De 50 a 60 m <sup>2</sup>	27%
De 60 a 70 m <sup>2</sup>	29%
De 70 a 80 m <sup>2</sup>	11%
Más de 80 m <sup>2</sup>	6%

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

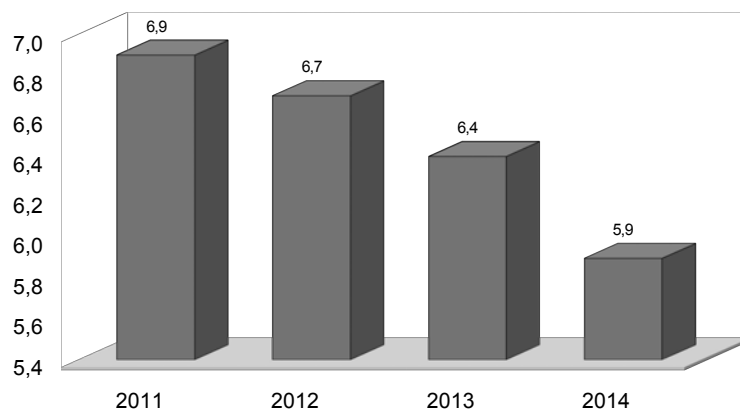
Tabla 34. Evolución del precio de alquiler de vivienda en pisos de la BVJ. 2010– 2013

Año	Precio medio/mes	Superficie media
2011	440 €	65,7 m <sup>2</sup>
2012	416 €	62 m <sup>2</sup>
2013	404 €	63 m <sup>2</sup>
2014	384 €	64,7 m <sup>2</sup>

Más significativo resulta el observar la evolución del precio medio del m<sup>2</sup> de vivienda de alquiler. Desde 1998, año en el que se puso en funcionamiento el servicio de la BVJ, que el precio medio por m<sup>2</sup> estaba en 3,81 €/m<sup>2</sup>, hasta el año 2014 que se ha alcanzado el **5,9 €/m<sup>2</sup>** observamos un incremento del 64%.

Centrándonos **en los últimos años**, el precio del alquiler ha descendido paulatinamente, tras el alza sufrida con la Expo 2008. Desde el 2011 que el precio medio estaba en 440 €, el alquiler **ha descendido casi un 13%**.

Gráfico 14. Evolución del precio/m<sup>2</sup> de vivienda de alquiler. BVJ 2010-13



**a) Ubicación de las viviendas**

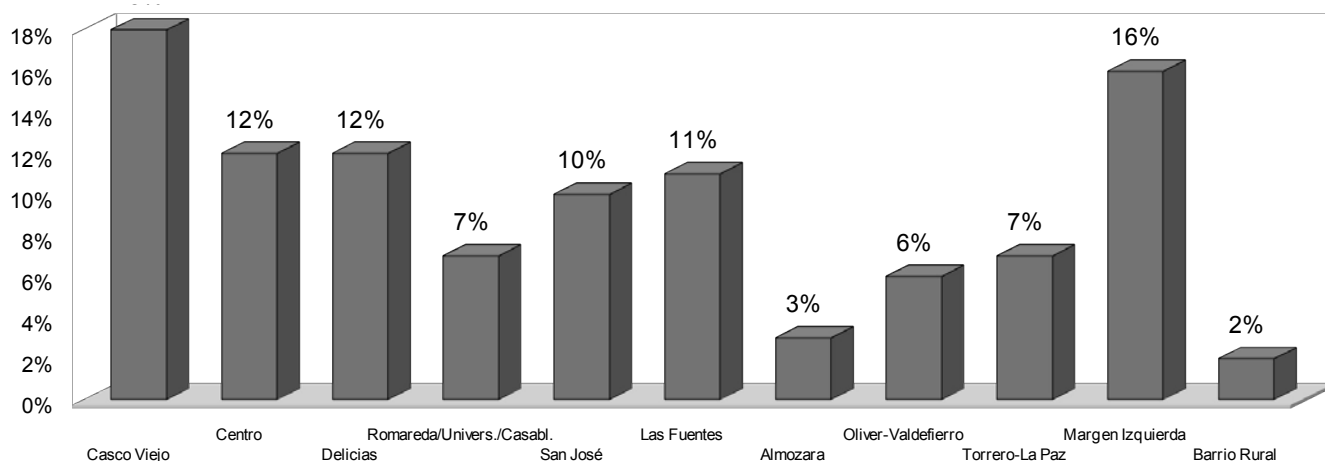
Conforme al sistema interno de zonificación de la ciudad de la Bolsa de Vivienda, las viviendas alquiladas el año 2013, lo han sido en las siguientes zonas o barrios:

Tabla 35. Distribución de viviendas por zonas.

Zona	% 2014
Casco Viejo	18%
Centro	13%
Delicias	9%
Romareda/Univer/Casablanca	14%
San José	6%
Las Fuentes	10%
Almozara	1%
Oliver-Valdefierro	6%
Torrero-La Paz	5%
Margen izquierda	16%
Barrios rurales	2%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

La distribución de viviendas en este año muestra que la preferencia de los jóvenes que alquilan es **Casco Viejo** (18%), seguido de **Margen Izquierda** con 16%, muy cerca del porcentaje que se da en zona de Romareda/Universidad/Casablanca (que se ha doblado con respecto al año anterior) y zona Centro que se mantiene.

Gráfico 15. Distribución de viviendas por zonas.





**a) Características de las viviendas**

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

Tabla 36. Distribución de viviendas por tipo de vivienda

Tipo vivienda	%
Estudios (1 ambiente)	3%
Apartamentos (1+1)	17%
Piso 2 dormitorios (1+2)	44%
Piso 3 dormitorios (1+3)	31%
Piso 4 dormitorios (1+4)	5%

Se introduce una variable no contemplada en los últimos años, las viviendas con 4 dormitorios, esto pone de relieve la tendencia a alquilar vivienda de mayor superficie.

En relación con los equipamientos de las viviendas observamos que en su mayoría, los **pisos alquilados están amueblados (67%)**, sin amueblar son 24% y el resto (9%) están parcialmente amueblados.

Tabla 37. Distribución de viviendas por equipamiento

Equipamiento	%
Vivienda con muebles	67%
Vivienda semi-amueblada	9%
Vivienda sin muebles	24%

Las viviendas disponen de **ascensor en un 59%** y sin ascensor el 41%.

Tabla 38. Distribución de viviendas según disposición de ascensor

Ascensor	%
Con ascensor	61%
Sin ascensor	39%

Y por último, respecto al sistema de calefacción, el 22 % no dispone de calefacción, **el 38% posee calefacción a gas (un 6% menos que en el 2013)**, el 18% calefacción central y el resto (22%) otros sistemas.

Tabla 39. Distribución de viviendas según sistema calefacción

Sistema calefacción	%
Sin calefacción	22%
Gas	38%
Calefacción central	18%
A/A otros	22%

Pisos alquilados con garaje 1%.

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

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

### 5.4. LOS PROPIETARIOS

Durante el año 2014 la **Bolsa de Vivienda Joven ha contado con un total de 314 viviendas**, de las cuales 128 son nuevos propietarios que acuden para que se alquile el piso a través de este servicio, y 186 son propietarios que siguen manteniendo el piso en la Bolsa de Vivienda.

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

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

#### Funciones de mediación

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

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

Durante este año 2013 no se ha tenido que recurrir al Juzgado para reclamar por causa alguna respecto de los contratos firmado a través de la Bolsa de Vivienda, con inquilinos facilitados por la bolsa.

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

## 5.5. VISITAS Y CONSULTAS LEGALES

Durante el año 2014, se han recibido 2521 **demandas de información** telefónica de todo tipo relacionadas con vivienda.

De forma presencial se han inscrito como buscadores de vivienda 333 **jóvenes** y el Letrado ha realizado **365 consultas de asesoría** sobre tema de vivienda con o sin cita previa.

Por último, respecto a **informaciones y consultas realizadas** con propietarios, se han registrado un total de **439 actuaciones**.

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

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

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

### 6.1 Antecedentes

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

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

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

En el año 2014, la coyuntura socio-económica de los jóvenes ha modificado el panorama inmobiliario de la ciudad: incremento de pisos libres para alquilar en condiciones ventajosas, frente a una menor demanda de jóvenes que buscan un alquiler. Para facilitar el acceso de los jóvenes a los pisos del convenio y dinamizar su alquiler, el Comité de Seguimiento modificó el 26 de noviembre del 2012 los requisitos exigidos para concurrir al alquiler: se amplió el tope de edad de todos los inquilinos hasta los 35 años y se ajustó el empadronamiento a dos años de antigüedad.

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

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

Durante el año 2014 destaca que no se ha producido el alta de ningún nuevo alquiler, mientras si se han dado bajas de jóvenes inquilinos que han dejado estos pisos. Esto se debe a que actualmente el mercado inmobiliario de alquileres en nuestra ciudad muestra una gran oferta de pisos en el centro de la ciudad a precios más asequibles que los propuestos en el convenio de Avda. Academia General Militar.

## **U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2014**

Para aclarar y mejorar la situación de los pisos, se mantuvo una reunión entre Zaragoza Vivienda y el Servicio de Voluntariado y Juventud, instituciones responsables de la selección y gestión de los alquileres de los jóvenes.

## 7. CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES PARA ALQUILER DE VIVIENDA PARA JÓVENES. 2014

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.

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.

En el año 2014, no se han convocado las Subvenciones para Alquiler de Vivienda para Jóvenes, por falta de presupuesto municipal suficiente y adecuado.

### 7.1. ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA

La actividad administrativa durante el año 2014 se ha centrado en la gestión de la convocatoria de las ayudas del año anterior que repercutía en este año, principalmente en los pagos correspondientes a los meses comprendidos entre enero y junio de los 197 expedientes aprobados correspondientes a la convocatoria 2013.

Por otra, se han tramitado tres expedientes de renuncia y catorce rectificaciones, acordes a las causas recogidas en la base 11 de la convocatoria.

La falta de convocatoria de la subvenciones y la consiguiente reorganización del trabajo administrativo, ha derivado en la consolidación de la oficina Vivienda Joven del Ayuntamiento de Zaragoza como referente municipal en la información a los jóvenes sobre acceso a la vivienda. Esta realidad, constatada ya en años anteriores, se ha visto plenamente refrendada por el considerable incremento en las consultas atendidas.

## 7.2. GESTIÓN PRESUPUESTARIA Y GRADO DE EJECUCIÓN.

### a) Dotación presupuestaria.

La dotación presupuestaria del año 2014 queda reflejada en la partida JUV-153 48928 dotada con 175.000 euros, que fueron habilitados en su integridad para atender las previsiones de gasto de las subvenciones aprobadas de acuerdo a la convocatoria 2013.

Señalar que esta partida presupuestaria se mantiene congelada desde 2012 con la misma asignación económica.

### b) Ejecución presupuestaria.

Para el pago de los compromisos presupuestarios adquiridos con la convocatoria 2013 fue necesaria la partida completa del 2014:

Tabla 40. Ejercicio 2014 Partidas presupuestarias

<b>Partida económica 2014</b>	175.000,00€
<b>Gastos generados por subvenciones 2013</b>	173.306,92 €

El **grado de ejecución** respecto a la dotación presupuestaria total fue **del 99,03%**.

Agotada la disposición económica del 2014 con las obligaciones de pagos del 2013, este año no se ha podido convocar las Subvenciones de Alquiler Joven.

### c) Convenio con Cai

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

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



## U.T Vivienda Joven. Memoria de actuaciones 2014

Para poder beneficiarse de este anticipo, según se marca en el convenio, los subvencionados deberán disponer de una cuenta abierta en una oficina de Caja Inmaculda perteneciente al Banco Grupo Cajatres S.A a través de la cual se realizará la siguiente operatoria:

- Domiciliación de nómina, pensión o seguros sociales del beneficiario de la subvención
- Pago del recibo del alquiler
- Domiciliación de al menos dos recibos, que pueden ser de los gastos habituales de la vivienda o de cualquier otro tipo.

Unidad Técnica de Vivienda Joven  
Marzo 2015

## **Anexo I**

### **Convenio Hipoteca Zaragoza Joven**

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

En Zaragoza, a 20 de junio de 2012

**INTERVIENEN**

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

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

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

**EXPONEN**

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

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

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

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

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA. Objeto.**

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

### **SEGUNDA. Beneficiarios.**

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

- a) Tener entre 18 y 35 años, inclusive.
- b) No poseer vivienda en propiedad, justificado mediante la presentación de notas simples registrales o certificado del catastro, salvo que exista compromiso de venta acreditado documentalmente (escritura, contrato de compraventa o de arras), para sufragar parte de la adquisición de una nueva.

Se permiten herencias que supongan la nuda propiedad de una vivienda sin tener el derecho de usufructo o propiedad compartida con los otros herederos.

- c) Destinar el préstamo hipotecario a la adquisición de vivienda habitual, dentro del término de Zaragoza.
- d) Disponer de ingresos suficientes para afrontar el pago de las obligaciones del préstamo, entendiéndose como suficientes el que las cantidades destinadas al pago de las cuotas mensuales de la hipoteca, incluyendo cuotas de otros préstamos ya formalizados, no superen el 40% de los ingresos netos declarados de los solicitantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **a) Características del préstamo:**

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

##### **b) Comisiones**

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

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

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

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

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

e) **Requisitos de los solicitantes:**

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

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

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

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

### **a) Tramitación de solicitudes**

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

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

### **b) Formación del personal**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los acuerdos de la Comisión se adoptarán por unanimidad.

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

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

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

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

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

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



los ficheros que los contengan.

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

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

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

**DUODÉCIMA.- Régimen jurídico aplicable.**

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

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

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

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

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

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

**RAÚL MARQUETA BUENO**

## **Anexo II**

**Convenio Hipoteca Zaragoza Joven  
Inclusión Viviendas calificadas de Protección Oficial**

**CAIXABANK, S.A. (LA CAIXA)**  
**Plaza Aragón, 4**  
**50004 ZARAGOZA**

**Expediente: 1230597/2011**

La Consejera de Participación Ciudadana y Régimen Interior, con fecha **04 de Octubre de 2013**, en virtud del uso de las atribuciones conferidas por delegación de la M.I. Alcaldía-Presidencia de fecha 19 de enero de 2009 y de lo dispuesto en el decreto de la M.I. Alcaldía-Presidencia de fecha 19 de abril de 2012, ha dictado el presente decreto:

**UNICO-** Dar la conformidad a la propuesta planteada por la Comisión de seguimiento del Convenio, de suprimir el apartado de la letra **e) de la Clausula quinta** del texto del Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento y CAISABANK. S.A, La Caixa suscrito el 20 de junio de 2012 y prorrogado el 20 de junio de 2013, donde dice que "las condiciones de la Hipoteca Joven no serán aplicables a las transmisiones de viviendas calificadas de Protección Oficial"

Todo ello al objeto de paliar perjuicios provocados por la supresión de las ayudas de subsidiación de prestamos llevada a cabo por Real Decreto Ley 20/2012 de 13 de julio de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

El resto del clausulado permanece inalterable.

Lo que comunico a Vd. a los efectos oportunos.

I.C. de Zaragoza, a 16 de Octubre de 2013

LA JEFA DEL SERVICIO ADMINISTRATIVO  
DE ACCION SOCIAL Y DEPORTES

Fdo.: Asunción Heras Iñiguez



## **Anexo III**

### **Hipoteca Zaragoza Joven Prorroga del Convenio**

**PRORROGA DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN SUSCRITO ENTRE  
EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA Y CAIXABANK S.A. (la Caixa) EL 20 DE JUNIO  
DE 2012,  
PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE HIPOTECA ZARAGOZA-JOVEN, POR EL  
PERIODO DE 20 DE JUNIO DE 2014 HASTA 20 DE JUNIO DE 2015.**

EXP: 1119665/11

En Zaragoza, 7 de Julio de 2014

**I N T E R V I E N E N**

De una parte, la **Sra Dña. LOLA RANERA GÓMEZ**, Consejera del Área de Participación Ciudadana y Régimen Interior del **Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza**, en virtud de las facultades que le confiere el cargo.

Y, de otra, **D. Raul Marqueta Bueno**, como Delegado General de Aragón, Navarra y la Rioja de **CAIXABANK S.A.** en adelante la Caixa.

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

**E X P O N E N**

Que el día 20 de julio de 2012 se suscribió un Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Zaragoza y Caixabank S.A. (la Caixa), para el desarrollo del servicio de Hipoteca Zaragoza-Joven.

Que el pasado 26 de junio de 2013, se aprobó la prórroga del Convenio por el periodo comprendido entre el 20 de junio de 2013 y 20 de junio de 2014,

Habiendo finalizado el periodo de la primera prórroga, en el día de la fecha se pasa a suscribir la segunda prórroga de Convenio con las siguientes:

**C L Á U S U L A S**

**PRIMERA. Objeto.**

El presente texto tiene por objeto prorrogar el convenio de colaboración suscrito entre el

Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y la Caixa, el 20 de junio de 2012, para el 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 es complementado desde dicha entidad financiera con un producto financiero denominado HIPOTECA ZARAGOZA JOVEN.

**SEGUNDA.- Duración de la prórroga.**

En ejecución de lo prescrito en el apartado octavo del texto del Convenio se procede a suscribir la segunda prórroga del mismo, produciendo efectos desde el día 20 de junio de 2014 hasta el 20 de junio de 2015.

**TERCERA.- Condiciones de los préstamos de la Hipoteca Zaragoza Joven.**

Se introduce una modificación en la Cláusula Tercera del Convenio por imperativo de la ley, en el sentido de que donde pone plazo de 35 años, pondrá de 30 años, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4. 6, párrafo segundo de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

**CUARTA.- El resto del Clausulado permanece inalterable.**

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

**La Consejera de Participación  
Ciudadana y Regimen Interior**



Fd°. LOLA RANERA GÓMEZ,

**El Director Territorial de  
Aragón y La Rioja de la Caixa**



Fd°. RAUL MARQUETA BUENO.