



DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA

ORDEN VMV/1186/2021, de 22 de julio, de inicio para la adquisición directa de viviendas por el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, con destino al patrimonio público. Viviendas gestionadas por la Dirección general de Vivienda y rehabilitación, de acuerdo con el programa 4 del Plan de Vivienda 2018-2021.

I

El artículo 47 de la Constitución garantiza a todos los ciudadanos el derecho a una vivienda digna. Es un derecho de configuración legal. El artículo 148.1.3.^a atribuye la competencia exclusiva en materia de vivienda a las comunidades autónomas que así lo recojan en su Estatuto de Autonomía. El artículo 71.10.^a del Estatuto de Autonomía de Aragón ha asumido estas competencias. Asimismo, el artículo 27 señala la obligación de los poderes públicos en relación con determinados colectivos: Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados.

En el caso de la Comunidad Autónoma de Aragón, la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, configura, si bien de forma parcial, el derecho a la vivienda en su componente de acceso y seguridad de la tenencia, de tal manera que todo ciudadano que pierda su vivienda, bien en régimen de propiedad, bien de arrendamiento, ha de tener garantizada una alternativa habitacional, es decir, ha de tener una garantía del derecho a la vivienda reconocido en el texto constitucional y en el Estatuto de Autonomía.

El Plan de Vivienda 2018-2021, aprobado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, recoge diferentes programas de actuación cuya finalidad es el cumplimiento del mandato de que cada ciudadano tenga derecho a una vivienda digna. Por lo que se refiere al acceso a la vivienda y la seguridad de su tenencia, podemos agrupar estos programas de la siguiente manera:

1. Programas destinados a ayudas al alquiler: en este grupo encontramos el programa 2, destinado a conceder ayudas a personas que quieran vivir o lo estén haciendo ya en régimen de alquiler, y no cuenten con los recursos suficientes para el abono de la renta y gastos de consumos asociados a la vivienda; el programa 3, que está destinado a determinados colectivos que se encuentren en una situación particularmente difícil, tales como los que están sujetos a un procedimiento de desahucio, las víctimas de violencia de género, las personas que carecen completamente de un hogar, así como el colectivo de personas cuya situación es de especial vulnerabilidad; y el programa 8, que va destinado a personas menores de 35 años.

Este conjunto de programas tiene como denominador común la concesión de una subvención para poder abonar la renta del alquiler, o, en el caso del programa 8, también la adquisición de una vivienda.

Sin embargo, el programa 3 también incluye la posibilidad de que la actuación de la administración pública consista no en una subvención de carácter económico, sino en la concesión del derecho de uso de una vivienda.

2. Programas destinados a promover viviendas: los programas 4 y 9 están destinados a la promoción de viviendas con destino a alquiler. El programa 4 cuenta con dos líneas de actuación: por un lado, la promoción de viviendas con destino a un alquiler asequible; por otro, la adquisición de viviendas con destino al patrimonio público, en donde se incluyen tanto las administraciones públicas como las entidades sin ánimo de lucro. El programa 9 quiere promover viviendas destinadas a colectivos específicos, para lo cual se requiere que existan unos servicios comunes a disposición de los usuarios de las viviendas, como puede ser el caso de las personas mayores.

El Decreto 223/2018, de 18 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021, ha recogido los programas citados, que se incorporan, así, al acervo normativo aragonés, sin perjuicio de cualquier otra actuación que se desarrolle dentro del marco de la política de vivienda propia de la Comunidad Autónoma.

Por tanto, puede observarse del conjunto de disposiciones de estos planes de vivienda, que la garantía del derecho a la vivienda se puede conseguir de dos maneras: una es la concesión de una subvención; la otra es la asignación del uso de una vivienda.



Es en este segundo conjunto de actuaciones en donde se integra la Orden que ahora se aprueba y que tiene como objetivo la adquisición de viviendas por parte de la Administración Pública autonómica con destino a su propio parque de viviendas, que se gestionan por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

Tanto el Real Decreto que aprueba el Plan Estatal de Vivienda, como el Decreto que aprueba el Plan Aragonés de Vivienda han sido modificados en el año 2020 con el objetivo, entre otros, de incorporar estas líneas de adquisición de viviendas con destino al patrimonio público. Concretamente, estas disposiciones se han incorporado al programa 4 del Plan de Vivienda.

El artículo 36.3 del Decreto aragonés del Plan de Vivienda determina que:

“En la modalidad de adquisición de viviendas, cuando el comprador, y beneficiario de la ayuda económica, sea la administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, o una empresa pública tutelada por dicha administración y que esté declarada como medio propio, se podrá realizar mediante adquisición directa, según dispone el punto 4 del artículo 24 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por el Decreto Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre.

En estos casos, el consejero competente en materia de patrimonio podrá encomendar la gestión, tramitación y adquisición de las viviendas, al departamento competente en materia de vivienda, previa solicitud de su titular.

Se presume la necesidad de la adquisición para la satisfacción del derecho a la vivienda, según lo previsto en el primer inciso de la letra a), del punto 4, del artículo 24, de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, cuando dichas viviendas se adquieran para integrarse en el parque público de viviendas gestionado por la Dirección General de vivienda y rehabilitación”.

Por lo tanto, la Comunidad Autónoma de Aragón, a través del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, al adquirir las viviendas, podrá ser beneficiaria de una subvención por parte del Estado, tal y como dispone el artículo 28.4 del Real Decreto por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda:

“Los adquirentes de viviendas, para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso, podrán obtener una subvención proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 60% del precio o coste de adquisición incluidos impuestos, tasas, tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición. Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto”.

La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación gestiona los inmuebles que se le asignen por el consejero competente en materia de patrimonio, de acuerdo con el Decreto 127/2005, de 21 de junio, del Gobierno de Aragón, en materia de patrimonio constituido por las viviendas de promoción pública y suelo gestionado por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

El artículo 3 de la Ley del Patrimonio de Aragón, cuyo texto refundido ha sido aprobado por el Decreto Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre, del Gobierno de Aragón, especifica que el patrimonio en materia de vivienda y suelo, entre otros, se regirán por su legislación administrativa específica, en el caso de que ésta exista. Esta normativa es la determinada por la numerosa legislación en materia de viviendas de protección oficial, entre las que destaca la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, y el ya citado Decreto 127/2005, de 21 de junio, para la gestión del patrimonio propio en materia de vivienda y suelo.

Consultado el Departamento competente en materia de patrimonio sobre la competencia para la adquisición de viviendas que se determina en el programa 4 del Plan de Vivienda, se considera que la disposición adicional primera de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, cuya dicción es la siguiente:

“Disposición adicional primera. *Competencias sobre patrimonio en relación con vivienda y suelo.*

1. El Departamento competente en materia de patrimonio adscribirá expresamente al competente en materia de vivienda aquellas fincas del patrimonio de la Comunidad Autónoma, que sean necesarias para el cumplimiento de los fines propios de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, respecto a las cuales ejercerá su administración, gestión y conservación.

2. Asimismo, corresponde al Departamento competente en materia de vivienda, respecto de las viviendas protegidas, locales de negocio, edificaciones complementarias y otros inmuebles que tenga adscritos conforme al apartado anterior, las competencias que la norma-



tiva reguladora del patrimonio de la Comunidad Autónoma atribuye, con carácter general, al Departamento competente en materia de patrimonio.

3. También corresponderá a dicho Departamento competente en materia de vivienda el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, que se atribuyen en esta Ley a la Administración de la Comunidad Autónoma sobre viviendas protegidas.

4. La competencia para la firma de los documentos, públicos o privados, que hayan de otorgarse en ejercicio de las anteriores facultades, se atribuye al Consejero con atribuciones en materia de vivienda, que podrá delegarla en los titulares de los órganos administrativos del Departamento.

5. Queda autorizado el Consejero competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones precisas para el ejercicio de estos derechos por los diferentes órganos del Departamento”.

Y el artículo 3 del Decreto 127/2005, de 21 de junio, que dice que:

“Corresponden al Departamento competente en materia de vivienda y suelo, las competencias que la normativa reguladora del patrimonio de la Comunidad Autónoma atribuye, con carácter general, al Departamento competente en materia de patrimonio respecto de las viviendas protegidas, locales de negocio, edificaciones complementarias y otros inmuebles que tenga adscritos, y en particular:

...b) La administración, gestión, conservación y defensa del patrimonio adscrito, así como la enajenación y adquisición, por cualquier título, de las viviendas, locales de negocio, edificaciones complementarias y la constitución, transmisión, modificación y extinción de toda clase de derechos sobre los mismos”.

Resultan disposiciones normativas habilitantes para que la competencia para el inicio, instrucción y resolución de este procedimiento se ejerza por el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda.

II

Respecto a los criterios de selección de las viviendas, se procederá sobre la base de dos parámetros: a quién se le va a realizar la oferta de venta (parámetro referido al sujeto) y qué características y localización han de tener las viviendas (parámetro referido al objeto).

En cuanto al criterio referido a las entidades a las que se va a realizar la oferta de adquisición, se determina de una forma neutral, ya que se acudirá al Registro de Viviendas Desocupadas, previsto en el artículo 27 Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón. La oferta de adquisición de viviendas se dirigirá exclusivamente a aquellas entidades que estén obligadas a comunicar las viviendas desocupadas de que sean titulares al Registro de Viviendas Desocupadas.

Estas entidades, de acuerdo con la disposición transitoria primera de la citada Ley, son las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA, y los grandes propietarios de viviendas, a los que se refiere el artículo 24 de la ley, que deben declarar cada tres meses, ante el órgano autonómico competente en materia de vivienda, la titularidad de las viviendas a las que se refiere el apartado primero de dicho artículo.

El órgano instructor de este procedimiento de adquisición de viviendas procederá a analizar las viviendas comunicadas por las anteriores entidades, con la finalidad de localizar aquéllas que cumplan con las características materiales que se definen en relación a la propia vivienda. De esta manera, se garantiza un criterio objetivo en la selección de las entidades a las que se puede realizar la oferta de adquisición de las viviendas, porque vienen determinadas por una disposición legal (las obligadas a declarar sus viviendas desocupadas) y, por otra parte, por las propias características de las viviendas.

En cuanto a este último componente, las características de las viviendas, se definen mediante la localización geográfica, y las condiciones materiales de los inmuebles.

La localización geográfica viene determinada por dos factores, principalmente, el número de desahucios atendidos en los últimos años por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, a requerimiento judicial, para buscar una alternativa habitacional, tal y como disponen los artículos 19 y 21 de la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, y por la demanda existente respecto a la bolsa de alquiler social, creada y regulada por el Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se crea y regula la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón.



Por este motivo, y a la vista de los datos que se exponen a continuación, la adquisición de las viviendas se realizará en la comarca central, debido a que es en esta localización donde mayor es la demanda de bolsa de alquiler social y también el número de desahucios atendidos en los últimos años. Asimismo, con esta delimitación se acoge a 756.000 ciudadanos que residen en los 21 municipios y 57 entidades singulares de población de dicha zona, lo que supone un porcentaje del 57,32 % del total de la población aragonesa. Todo esto sin perjuicio de que, en próximos procedimientos de adquisición de viviendas, se proceda a adquirir viviendas en otras localizaciones.

En esta zona de la comarca central, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación dispone, actualmente, de 298 viviendas patrimoniales, adjudicadas, en su práctica totalidad, a los solicitantes de vivienda protegida, en las distintas líneas y programas que a lo largo de los años han desarrollado las políticas públicas en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón. Por otra parte, en este momento, se cuenta con 317 viviendas, aportadas por particulares y entidades públicas y privadas a la Bolsa de Alquiler Social, de las cuales la práctica totalidad se encuentra también adjudicada o en trámite de estarlo de forma inminente. Estas cifras contrastan con el número de solicitantes de vivienda, especialmente de alquiler social, que, en número creciente, se encuentran inmersos en procedimientos judiciales que pueden acabar en el lanzamiento de la que constituye su vivienda habitual. Como dato significativo, durante los últimos tres años se han atendido 76 solicitudes por este último motivo. Por otra parte, el número de solicitudes de una vivienda social, a fecha de elaboración de esta Orden, asciende a 1816.

Las características materiales de las viviendas se definen por el perfil de las unidades de convivencia señaladas anteriormente, es decir, las procedentes de procedimientos de desahucios, y las solicitantes de una vivienda de la bolsa de alquiler social. De esta manera, habrá unas condiciones que se establecerán como requisitos mínimos, y otras condiciones materiales que servirán para comparar y valorar cuál de las viviendas se encuentra en mejores condiciones, de entre las que cumplan los requisitos mínimos. Con esta finalidad, se ha elaborado una ficha que contiene todos los datos precisos, y que será cumplimentada por el personal que realice la visita de las viviendas preseleccionadas, en función del cumplimiento de los citados requisitos, de entre todas las que se encuentren incorporadas al Registro de Viviendas Desocupadas.

El perfil habitual de las unidades de convivencia a las que hay que dar una respuesta adecuada, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y socioeconómicas, responde a una familia con dos miembros adultos y dos menores de edad. No obstante, encontramos otros perfiles de las unidades de convivencia, como es el caso de la formada por familias monoparentales con uno o más menores a cargo, y en algunos casos situaciones de violencia de género, que hacen preciso atender especialmente a la ubicación de la vivienda.

De esta manera, y para responder a estos perfiles, entre los requisitos mínimos que han de reunir las viviendas, se definen los siguientes: el setenta por ciento de las viviendas han de tener al menos dos dormitorios, uno con al menos 10 metros cuadrados y otro con al menos 6 metros cuadrados. El resto de las viviendas podrá disponer de más dormitorios, si bien ha de seguir cumpliéndose con la superficie mínima de cada dormitorio. Asimismo, se determinarán también las estancias y servicios que han de tener las viviendas para evitar la sobrecapacidad de las mismas. También como requisito está el de que la vivienda no podrá tener menos de 55 metros cuadrados útiles, salvo casos excepcionalmente justificados.

El resto de condiciones de la vivienda, que se definen en la ficha que se incorpora a esta Orden, como anexo, servirá para comparar entre los distintos inmuebles y definir cuál es el que se encuentra en mejores condiciones.

Respecto al precio de la vivienda, se define en función del metro cuadrado. Con este objeto, se utilizará un parámetro objetivo como es el del precio que publica en los boletines del Observatorio de Vivienda y Suelo, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Sobre ese precio, se determina un 10 por ciento más. No obstante, también se podrán realizar cálculos comparativos tomando como referencia el valor catastral y el valor de la vivienda determinado de acuerdo con los parámetros de valoración tributaria.

En el caso de que haya que realizar reformas de las viviendas que se adquieran, lo que será un supuesto muy habitual, ya que las viviendas que se van a seleccionar son viviendas desocupadas, y puede haber transcurrido un largo tiempo de desocupación, se tendrá en cuenta la inversión que deberá realizarse por la Administración pública para descontarla del precio de adquisición. En este sentido, se determina como requisito de adquisición un máximo de 30.000 euros de inversión a tal efecto. No obstante, el coste de la inversión que haya de realizarse por la Administración pública, servirá para ordenar la preferencia de compra de las viviendas, de tal manera que, a mayor coste, menos preferencia.



Asimismo, y como elementos que servirán para determinar la preferencia por una vivienda, se considerará el gasto de comunidad (servicios comunes).

Por tanto, a la vista de los elementos definidos anteriormente, resuelvo:

Primero.— *Objeto.*

El objeto de este procedimiento es la adquisición directa de viviendas adecuadas para la incorporación al patrimonio inmobiliario de la Administración de la Comunidad Autónoma, y su adscripción y gestión por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

Segundo.— *Régimen jurídico.*

1. Este procedimiento se realiza de acuerdo con la previsión del artículo 36.3 del Decreto 223/2018, de 18 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021, que se funda en el artículo 24.4 a) de la Ley de Patrimonio de Aragón, cuyo texto refundido fue aprobado por el Decreto Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

2. Serán, por tanto, de aplicación, además de la Ley de Patrimonio de Aragón, y el Decreto que aprueba el Plan de Vivienda, el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

Tercero.— *Entidades a las que se va a realizar la oferta de adquisición de las viviendas.*

1. La oferta de adquisición de viviendas se dirigirá exclusivamente a aquellas entidades que estén obligadas a comunicar las viviendas desocupadas de que sean titulares al Registro de Viviendas Desocupadas, previsto en el artículo 27 Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. El número máximo de viviendas que se podrá adquirir de una misma entidad no podrá ser superior a cinco. No obstante, si una vez comprobados los requisitos de las viviendas que se hayan inspeccionado, de acuerdo con lo previsto en esta Orden, todavía quedase presupuesto para adquirir viviendas, se podrá superar el número máximo de viviendas citadas por entidad, repartiendo los fondos de forma proporcional en la adquisición de viviendas a distintas entidades. Asimismo, en el caso de que la adquisición a alguna de las entidades no alcanzase la cifra de cuatro, pero hubiese aún presupuesto para adquirir más viviendas a otras entidades y esto supusiese una adquisición superior a cinco viviendas para alguna entidad, podrá realizarse la compra, acreditando específicamente en la propuesta de adquisición estos extremos.

Cuarto.— *Características de las viviendas.*

1. Las viviendas que se adquieran deberán estar localizadas en la comarca central, con preferencia en la ciudad de Zaragoza.

2. Las viviendas han de tener las siguientes características materiales:

- a) Superficie útil no inferior a 55 metros cuadrados, salvo excepciones debidamente justificadas, en razón de las buenas condiciones del inmueble.
- b) Al menos el setenta por ciento de las viviendas han de tener dos dormitorios como mínimo: un dormitorio de, al menos, 10 metros cuadrados, y otro de, al menos, 6 metros cuadrados. El resto de las viviendas podrán tener más dormitorios, cumpliendo con la superficie mínima señalada.
- c) Las viviendas han de reunir las condiciones de seguridad estructural y de habitabilidad, o, en este último caso, en condiciones de obtenerlas con la rehabilitación que se pueda realizar, de acuerdo con los límites de inversión previstos en esta orden.
- d) Han de contar con suministro de energía eléctrica, agua potable y sistema de evacuación de aguas residuales.

3. Se aprueba una ficha, que se incorpora como anexo a esta Orden, con los datos que deben recogerse sobre las características materiales de cada vivienda supervisada. Todas las características contenidas en esta ficha, que no responda a los requisitos mínimos señalados en este apartado, servirán para realizar la valoración comparativa entre las viviendas que cumplan los requisitos, de tal manera que los informes de propuesta de adquisición de las viviendas han de contener una valoración al respecto.

Quinto.— *Precio de las viviendas.*

1. El precio que se abonará por cada vivienda tomará como referencia los índices publicados en los boletines del Observatorio de Vivienda y Suelo, del Ministerio de Transportes,



Movilidad y Agenda Urbana. A esos índices de referencia, que son precios medios, podrá sumárseles un diez por ciento más.

2. No obstante, si se estima necesario por el personal técnico que valore las viviendas, en los informes que se emitan sobre las viviendas, se podrán incorporar cálculos comparativos que tomen como referencia el valor catastral de la vivienda y el valor de la misma de acuerdo con los parámetros de valoración de carácter tributario.

Sexto.— Documentación sobre cada vivienda.

1. A las fichas de las características materiales de las viviendas, se les unirá la documentación que el titular del inmueble aporte al respecto de dichas características.

2. Se deberá aportar por el vendedor de las viviendas la documentación que acredite:

- a) La titularidad de la vivienda y su disponibilidad para la venta.
- b) Cualquier carga que pueda tener la vivienda, tanto relativa a la propia vivienda como a su ocupación.
- c) A los efectos anteriores, la vivienda deberá estar inscrita en el Registro de la Propiedad. En la inscripción deberá figurar el vendedor como titular de la misma.
- d) El vendedor deberá aportar certificación literal del Registro de la Propiedad, donde queden claros los datos anteriores. También deberá aportar declaración jurada sobre la ocupación de la vivienda, y sobre la inexistencia de vicios ocultos, que él pueda conocer en el momento de la venta.

Séptimo.— Selección de las viviendas.

1. A la vista del resultado de los datos anteriores, tanto de carácter registral como material de las viviendas, se emitirán los correspondientes informes, proponiendo las viviendas para su compra, según lo previsto en el punto noveno de esta misma Orden.

2. No se podrán adquirir viviendas que se encuentren ya ocupadas por residentes, legales o ilegales (ocupación ilegal).

Octavo.— Presupuesto para la compra.

1. El programa 4 del Plan de Vivienda contempla la posibilidad de subvenciones para la adquisición de viviendas con destino al patrimonio público y bajo el régimen de arrendamiento. El artículo 28 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, por el que se aprueba el Plan, determina una subvención de hasta el 60 por ciento del precio de adquisición, incluyendo los gastos inherentes a la adquisición, y con un límite máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil.

2. El resto de los créditos para la adquisición deberán ser a cargo del adquirente de las viviendas. En este caso, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

3. En la Comisión Bilateral del Plan de Vivienda que se celebró el 18 de diciembre de 2020, se modificó el reparto de la financiación entre los programas del Plan de Vivienda, de tal manera que el programa 4 para el año 2021 queda con 400.000 euros a cargo del Estado, y 100.000 euros a cargo de la Comunidad Autónoma, con destino a dichas subvenciones. No obstante, esta distribución se puede modificar en posteriores acuerdos de la Comisión Bilateral del Plan.

4. Sin perjuicio de la justificación al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de acuerdo a la naturaleza de los fondos empleados para la adquisición de viviendas, se ha procedido a realizar una modificación de crédito para transferir el presupuesto previsto en el capítulo 7, correspondiente al Plan de Vivienda, al capítulo 6, para que todo el precio de la compraventa se impute en concepto de inversión en la contabilidad de la Diputación General de Aragón.

5. De acuerdo con todo ello, se autoriza el gasto máximo siguiente para la adquisición de viviendas:

G/13050/4312/602000/91002	1.791.351 euros
G/13050/4312/780186/39127	400.000 euros
G/13050/4312/780186/91001	100.000 euros

6. A la partida anterior se imputará también el gasto correspondiente a la escritura pública que documente la compraventa y la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad.



Noveno.— Fases del procedimiento.

1. La Subdirección Provincial de Vivienda de Zaragoza será el órgano instructor para la comprobación de las características técnicas de las viviendas, así como para el análisis de la documentación relativa a las condiciones jurídicas. Con tal finalidad, con carácter previo, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación procederá a analizar las viviendas que consten en el Registro de Viviendas Desocupadas, con la finalidad de localizar aquellas que cumplan con las condiciones previstas en esta Orden.

2. La ficha de características técnicas, así como el informe de análisis de las condiciones técnicas y precios de las viviendas, deberán ir firmados por arquitecto o arquitecto técnico, que tengan la condición de funcionario. Los informes relativos a las condiciones jurídicas deberán ir firmados por funcionario que tenga la titulación de licenciado o grado en Derecho. Se podrá emitir un solo informe que contenga ambos tipos de datos, que será firmado por los funcionarios respectivos.

3. La inspección de las viviendas, la cumplimentación de las fichas técnicas, y la elaboración de los informes, podrá realizarse también por funcionarios, que tengan la titulación adecuada, destinados en la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

4. El Subdirector Provincial de Vivienda de Zaragoza elevará la propuesta, a la vista de esos informes.

5. A la vista de esta propuesta, la Directora General de Vivienda y Rehabilitación, elaborará una propuesta de Orden de adquisición, que elevará al consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda.

6. Una vez adoptada la decisión de las viviendas que se quieren adquirir, se deberá realizar la propuesta, acompañada de la documentación pertinente, al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para que, una vez analizada, se apruebe la concesión de la subvención en la Comisión Bilateral del Plan de Vivienda 2018-2021, de acuerdo con el artículo 27 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y el artículo 36 del Decreto 223/2018, de 18 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021.

7. Antes de que se apruebe el Acuerdo en la Comisión Bilateral, se procederá a la remisión de la documentación correspondiente al expediente al órgano competente para su fiscalización previa.

8. Con el informe de fiscalización favorable, y previo Acuerdo de la Comisión Bilateral, se procederá a la firma de la orden de compra, que será notificada a los vendedores.

9. A continuación, se deberá emitir la correspondiente escritura pública y presentarla en el Registro de la Propiedad que corresponda para su inscripción.

10. A la Dirección General competente en materia de Patrimonio se le irán comunicando las siguientes fases:

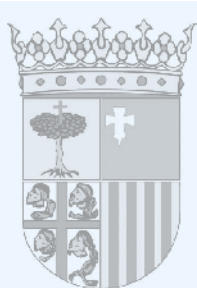
- a) Propuesta de orden del consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, para la adquisición de las viviendas, antes de remitir la propuesta al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- b) Acuerdo de la Comisión Bilateral de Plan de Vivienda 2018-2021, aprobando la subvención.
- c) Orden del consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, fiscalizada y firmada.
- d) Escrituras públicas e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Décimo.— Acuerdo de la Comisión Bilateral del Plan de Vivienda.

1. La adquisición de viviendas prevista en esta Orden, en la parte del gasto que supone la subvención del programa 4 del Plan de Vivienda, queda condicionada a la aprobación del correspondiente Acuerdo de la Comisión Bilateral del Plan de Vivienda 2018-2021, según disponen el artículo 27 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y el artículo 36 del Decreto 223/2018, de 18 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021.

2. No obstante, en el caso de que no se aprobase dicho Acuerdo para la concesión de la subvención a la administración de la Comunidad Autónoma, o bien la cuantía de la citada fuese inferior al montante inicialmente previsto, se podrá igualmente proceder a la adquisición de las viviendas, ajustando los precios de compra con el vendedor, o bien reduciendo el número de viviendas que se puedan comprar con el crédito disponible.

Undécimo.— Recursos.



Esta Orden pone fin a la vía administrativa. de acuerdo con el artículo 54.1.c) del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón. Contra esta Orden podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Asimismo, con carácter previo, podrá interponerse recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en Derecho.

Duodécimo.— *Publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”.*

Para general conocimiento, esta Orden se publicará en el “Boletín Oficial de Aragón”.

Zaragoza, 22 de julio de 2021.

**El Consejero de Vertebración del Territorio,
Movilidad y Vivienda,
JOSÉ LUIS SORO DOMINGO**



Nº DE EXPEDIENTE

1. IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA.

1.0. PROPIEDAD, PROCEDENCIA: Entidad privada Organismo público

Nº inscripción en el Registro Fecha de inscripción en el Registro Año de construcción del edificio

1.1. LOCALIZACIÓN: Localidad Municipio C.P. Referencia catastral
 Tipo vía Nombre Nº Escalera Piso Letra

1.2. SUPERFICIE: M² útiles cerrados M² construidos M² terrazas o patios M² útiles totales

1.3. HABITACIONES:

Dormitorios		Salón		Baños completos		Aseos		Galerías cerradas	
Número	Superficie	Superficie	Superficie	Número	Superficie	Número	Superficie	Número	Superficie
Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Estancia	Superficie	Estancia	Superficie	Estancia	Superficie
Superficie	Superficie	Otras estancias: alcobas Hab. Paso, hab. Interior.		Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie

1.4. ANEJOS VINCULADOS:

Plaza	Situación	Garaje	Accesible	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
Identificación	Superficie	Identificación	Superficie	Trastero	Superficie útil
Identificación	Superficie	Identificación	Superficie	Otros	Superficie

1.5. VALOR: Catastro Valoración Tributos Valoración
 Otras valoraciones: Valoración

1.6. GASTOS ASOCIADOS A LA VIVIENDA:

Cuotas ordinarias Comunidad Propietarios	Importe	Cuotas extraordinarias	Importe	Derramas	Importe
Hipotecas	Importe	Otras cargas asociadas	Importe	Otros gastos	Importe

Observaciones:



2. DOTACIONES DE LA VIVIENDA.

2.0. INSTALACIONES BÁSICAS: Agua potable SI NO Saneamiento SI NO Electricidad SI NO

2.1. INSTALACIONES: Agua caliente: SI NO Energía: Centralizada Centralizada con contador Individual
 Calefacción: SI NO Energía: Centralizada Centralizada con contador Individual
 Aire acondicionado: SI NO Energía: Centralizada Centralizada con contador Individual
 Conexión telefónica: SI NO Conexión Internet SI NO Tipo:
 Conexión TDT: SI NO Conducto extracción de humos/ventilación: Cocina SI NO Baño SI NO

2.2. APARATOS SANITARIOS.

Lavabo SI NO Unidades:
 Inodoro SI NO Unidades:
 Bañera SI NO Unidades:
 Ducha SI NO Unidades:
 Bidé SI NO Unidades:
 Grifería (estado)

2.3. EQUIPAMIENTO DE COCINA

Placa cocción SI NO Tipo:
 Fregadero SI NO N° senos:
 Horno SI NO
 Frigorífico SI NO
 Congelador SI NO
 Lavadora SI NO
 Secadora SI NO
 Extractor SI NO
 Otros (Microondas,...)
 Muebles altos (m)
 Muebles bajos (m)

2.4. ARMARIOS EMPOTRADOS

En dormitorios: n° m
 En otras estancias: n° m

2.5. DOTACIONES COMUNES DEL EDIFICIO

Barreras Arquitectónicas
 Ascensor
 Garaje
 Espacios libres comunes
 Buzones SI NO Portero automático SI NO

2.6. SERVICIOS URBANOS

EN LA PROXIMIDAD DEL EDIFICIO Pavimentación acceso y encintado SI NO
 Transporte público SI NO Proximidad x < 500m 500m < x < 1000m x > 1000m
 Alumbrado público SI NO

Observaciones:



3. ESTADO DE LA VIVIENDA.

3.0. DAÑOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS.

Forjados:	Elemento dañado
	Descripción de la patología
	Superficie afectada
	Valoración
Vigas y pilares:	Elemento dañado
	Descripción de la patología
	Superficie afectada
	Valoración
Paredes:	Elemento dañado
	Descripción de la patología
	Superficie afectada
	Valoración
Falsos techos	Elemento dañado
	Descripción de la patología
	Superficie afectada
	Valoración
Carpintería ext.: (con cerrajería y vidrios)	Elemento dañado
	Descripción de la patología
	Superficie afectada
	Valoración
Carpintería Int.: (con cerrajería y vidrios)	Elemento dañado
	Descripción de la patología
	Superficie afectada
	Valoración
Observaciones:	



3.1. DAÑOS EN INSTALACIONES BÁSICAS¹.

Red APCH	Elemento dañado	
	Descripción del daño	
	Valoración	
Red Saneamiento	Elemento dañado	
	Descripción del daño	
	Valoración	
Inst. eléctrica	Elemento dañado	
	Descripción del daño	
	Valoración	

3.2. DAÑOS EN INSTALACIONES¹.

ACS:	Descripción del daño	
	Valoración	
Calefacción:	Descripción del daño	
	Valoración	
Aire acondicionado:	Descripción del daño	
	Valoración	
Conexión teléfono:	Descripción del daño	
	Valoración	
Conexión internet:	Descripción del daño	
	Valoración	
Conexión TDT:	Descripción del daño	
	Valoración	
Extracción/Ventilación	Descripción del daño	
	Valoración	

Observaciones:

--

¹ Inspección previa ocular únicamente. Cuando se den de alta los suministros habrá de hacer pruebas de funcionamiento y valorar el estado de las instalaciones.



3.3. DAÑOS EN APARATOS SANITARIOS.

Elemento dañado
Descripción del daño
Valoración
Elemento dañado
Descripción del daño
Valoración
Elemento dañado
Descripción del daño
Valoración

3.4. DAÑOS EN EQUIPACIÓN DE COCINA.

Elemento dañado
Descripción del daño
Valoración
Elemento dañado
Descripción del daño
Valoración
Elemento dañado
Descripción del daño
Valoración

3.5. DAÑOS EN OTROS ELEMENTOS DE LA VIVIENDA.

Armarios	Elemento dañado
	Descripción del daño
	Valoración
Otros	Elemento dañado
	Descripción del daño
	Valoración

Observaciones:



3.6. DAÑOS EN ACABADOS.

Pinturas/barnices	Elemento dañado
	Descripción del daño
	Valoración
Pinturas/barnices	Elemento dañado
	Descripción del daño
	Valoración
Pinturas/barnices	Elemento dañado
	Descripción del daño
	Valoración
Solados/alicatados	Elemento dañado
	Descripción del daño
	Valoración
Solados/alicatados	Elemento dañado
	Descripción del daño
	Valoración
Solados/alicatados	Elemento dañado
	Descripción del daño
	Valoración

4. REPARACIONES NECESARIAS.

Mínimos imprescindibles	
Mejoras elegibles	
Observaciones:	



5. CONCLUSIÓN: APTITUD DE LA VIVIENDA.

5.1. APTITUD FUNCIONAL

Capacidad Número de personas:

Condiciones mínimas de habitabilidad

SI NO

Observaciones:

Apreciación sobre la seguridad estructural

SI se observan a simple vista daños, deformaciones o patologías que aconsejan un estudio específico sobre se seguridad estructural.

NO se observan a simple vista.

Observaciones:

Accesibilidad:

- Hasta la entrada de la vivienda

SI NO

Observaciones:

- En el interior de la vivienda

SI NO

Observaciones:

Observaciones:



5.2. APTITUD ECONÓMICA.

Concepto	Importe	Total
Costes fijos asociados al uso de la vivienda		
Estimación de costes variables (calefacción, electricidad, aire acondicionado, etc...)		
TOTAL estimado		

5.3. VIABILIDAD.

La vivienda cumple con las condiciones mínimas exigibles
Precisa reparaciones

- Alcance de las reparaciones y estimación:

SI NO
SI NO

Básicas	
Mejoras recomendables	
SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Descripción
Identificación equipo:	

Existen condiciones o daños irreparables

Fecha:

Observaciones: