

**DECRETO ___/2004, DE ___ DE _____, DEL
GOBIERNO DE ARAGÓN, POR EL SE APRUEBA EL
REGLAMENTO DEL REGISTRO DE SOLICITANTES DE
VIVIENDA PROTEGIDA Y DE ADJUDICACIÓN DE
VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ARAGÓN**

La Ley de Cortes de Aragón 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, establece una profunda modificación de las actuales bases operativas de las políticas públicas de vivienda y suelo que potencia la intervención administrativa, intensifica la colaboración con la iniciativa privada y clarifica un régimen jurídico extraordinariamente complejo derivado de la concurrencia entre la normativa estatal supletoria reguladora de las viviendas de protección oficial, la normativa estatal sobre financiación de actuaciones protegibles y la normativa autonómica aprobada hasta el momento en la materia.

En esencia, la nueva Ley trata de ordenar la tipología de actuaciones protegidas en materia de vivienda distinguiendo las actuaciones de promoción pública, asumida directamente por entes públicos territoriales u organismos públicos, del resto de actuaciones, que se consideran de promoción privada. Dentro de estas últimas y siempre en función de la intensidad del impulso público, ya sea mediante ayudas o aportación de suelo, se distinguen las actuaciones concertadas y las sujetas a convenio de las restantes. Lógicamente, la nueva norma legal incorpora también las bases fundamentales del régimen jurídico de las viviendas protegidas de Aragón, precisando las diferentes modalidades de cesión y los principios generales sobre uso y disposición.

Lo que la Ley ha reforzado de forma notable ha sido el protagonismo público en la adjudicación de las viviendas protegidas. Así, dejando al margen el fenómeno del cooperativismo y, en conexión con el mismo, la intervención de otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, realidades específicas a las que se dispensa un tratamiento diferente, la adjudicación de las viviendas de promoción pública, de las de promoción privada concertada y de las sujetas a convenio cuando así se establezca en éste, corresponde a la Administración, ya sea la autonómica, ya la municipal. Se regula por ello en este Reglamento un procedimiento general de adjudicación de viviendas aplicable en tales supuestos. En el resto de promociones privadas, por lo demás, no correspondiendo la adjudicación a la Administración, sí se atribuye a ésta un relevante papel de control de la adjudicación por el promotor, cuya corrección habrá de verificar la Administración antes de que sea elevada a definitiva.

Pero no podía olvidarse, en un ámbito como el de la vivienda protegida, a las cooperativas de viviendas y a otras entidades autopromotoras que permiten a los ciudadanos promover directamente sus viviendas asumiendo, eso sí, los riesgos de la promoción. Partiendo de una regulación de las cesiones de suelo que permite restringir la participación en los correspondientes concursos a estas entidades, se establece una regulación que trata de corregir los problemas advertidos hasta el

momento y colmar lagunas de la legislación estatal. En estos supuestos la adjudicación tampoco corresponde a la Administración, pero se imponen idénticos controles de procedimiento y adjudicación a los aplicables a las promociones privadas no concertadas ni sujetas a convenio (o las sujetas cuando el convenio no atribuya la adjudicación a la Administración). Además, en línea con lo que establece la propia normativa estatal y autonómica sobre cooperativas, se refuerzan las exigencias y controles orgánicos, económicos y de funcionamiento con objeto de garantizar la esencia cooperativista, marginando así prácticas genuinamente empresariales que se encubren bajo la faz cooperativa.

Al servicio de todo lo anterior la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, creó, y este Reglamento regula, el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón. Este Registro se erige, en la nueva normativa aragonesa de viviendas protegidas, en instrumento fundamental para articular todos los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida sobre la base de un principio elemental: Todos los ciudadanos que deseen fijar su residencia en Aragón y cumplan los requisitos establecidos para acceder a una vivienda protegida han de hallarse, en la más amplia medida en que los poderes públicos puedan llegar a garantizarlo, en igualdad de condiciones para hacerlo. La objetividad, la publicidad, la transparencia, son valores de la actuación administrativa que en un sector como el de la vivienda protegida han de tener una especial intensidad. Sólo sobre tales principios podrán imponerse normativas y prácticas, buenas prácticas, que garanticen que el notable esfuerzo público, de toda la sociedad por tanto, para poner en el mercado suelo y viviendas a un precio asequible revierte globalmente en toda la sociedad. Nadie debe adquirir plusvalías soportadas por la Administración, es decir, por el conjunto de los ciudadanos, o por la moderación del beneficio empresarial de quienes colaboran con la Administración en el diseño y ejecución de las políticas de vivienda protegida. La adjudicación de una vivienda protegida no es, no puede ser ni puede ser entendida, pues, como un premio, una lotería de ingreso diferido en el tiempo previa descalificación de la vivienda para ponerla en el mercado al doble o el triple del precio abonado en su día en función del régimen de protección.

También la transparencia está en la base de la creación, y Aragón es a este respecto pionero, de la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida, en la que participan representantes de las asociaciones de consumidores, los municipios, el cooperativismo y los empresarios de la construcción junto a otros expertos en materia de vivienda de la Universidad, entre otros. Será esta Comisión la que conozca de las reclamaciones contra los actos de los órganos que tengan atribuida la competencia en relación con el Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas de Aragón y la adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón, cuando corresponda a la Administración.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de acuerdo con [o visto] el Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día ___ de ___ de 2004,

DISPONGO

Artículo 1. Aprobación del Reglamento

Se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, que se inserta como anexo I a este Decreto.

Artículo 2. Ámbitos territoriales de demanda

1. Los ámbitos territoriales de demanda de vivienda protegida tendrán en todo caso carácter comarcal, infracomarcal, municipal o inframunicipal, y serán los establecidos en el anexo II de este Decreto.

2. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrán modificarse los ámbitos territoriales de demanda establecidos en este Decreto.

Artículo 3. Impreso de solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón

1. Se aprueba el impreso de solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, que se inserta como anexo III a este Decreto.

2. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrá modificarse o sustituirse el impreso de solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

3. Para la inscripción y comunicación de variación de datos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón será obligatoria la utilización del modelo de solicitud aprobado conforme a lo establecido en este artículo.

Artículo 4. Modelo de reclamación ante la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida

Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se aprobará el modelo de reclamación ante la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS***Primera. Régimen transitorio general de la adjudicación de viviendas protegidas***

1. Lo establecido en este Reglamento será de aplicación de conformidad con la disposición transitoria primera de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

2. La adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón que corresponda a la Administración tendrá lugar conforme a lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, y en este Reglamento cuando a la entrada en vigor de dicha Ley no haya recaído la declaración inicial o calificación provisional de la actuación como protegida. No obstante, en tanto se aprueben las disposiciones de desarrollo precisas para la plena funcionalidad del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón y entre éste en servicio, la Administración podrá optar entre aplicar el procedimiento de adjudicación directa de las viviendas protegidas conforme a lo que se establezca en la resolución administrativa que dé inicio al procedimiento de adjudicación o autorizar la adjudicación privada conforme a los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia, a través de los procedimientos, criterios objetivos de adjudicación y plazos que, sometidos a aprobación del Departamento competente en materia de vivienda, sean autorizados por éste.

3. La adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón construidas sobre terrenos que no procedan de patrimonios públicos de suelo y que cuenten con ayudas públicas para la urbanización reconocidas a la entrada en vigor de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, se realizará por quien las haya promovido conforme a lo establecido en la letra c) del apartado primero del artículo 19 de dicha Ley.

4. La adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón que no corresponda a la Administración conforme a la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, tendrá lugar conforme a lo establecido en la letra c) del apartado primero del artículo 19 de dicha Ley, cuando a su entrada en vigor no hubiera recaído la declaración inicial o calificación provisional de la actuación como protegida.

Segunda. Plazos para el inicio de procedimientos de adjudicación

No será preciso observar el plazo de seis meses establecido en el inciso inicial del párrafo primero del artículo 24 de este Reglamento para la aprobación de las resoluciones que inicien los procedimientos de adjudicación de viviendas de promoción pública que estén actualmente en curso de ejecución sin que se haya iniciado el procedimiento de adjudicación.

Tercera. Constitución de la Comisión de Reclamaciones.

1. En el plazo de tres meses a partir de la entrada en vigor de este Decreto, el titular del Departamento competente en materia de vivienda procederá al nombramiento del Presidente, vocales, Secretario y de los respectivos suplentes de la Comisión de Reclamaciones.

2. El Departamento competente en materia de vivienda asignará a la Comisión los medios materiales y personales que se consideren necesarios para su adecuado funcionamiento.

Cuarta. Inicio de actividades del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón

1. Mediante Resolución del Director General competente en materia de vivienda se fijará la fecha de inicio de actividades del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón. A partir de dicha fecha se admitirán solicitudes de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

2. Mediante Resolución del Director General competente en materia de vivienda podrá suspenderse temporalmente la admisión de solicitudes en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación por incompatibilidad

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Reglamento.

2. En particular, queda derogado el Decreto 21/2001, de 16 de enero, del Gobierno de Aragón, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública.

DISPOSICIONES FINALES

Única. Desarrollo

Queda autorizado el Consejero competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones precisas para el desarrollo de este Decreto.

El Presidente del Gobierno de Aragón
MARCELINO IGLESIAS RICOU

El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,
JAVIER VELASCO RODRÍGUEZ

ANEXO I. Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón

CAPÍTULO PRIMERO. Tipología de vivienda protegida

Artículo 1.-Concepto de vivienda protegida.

1. Tendrán la condición de viviendas protegidas de Aragón, independientemente de que provengan de actuaciones de promoción, rehabilitación o adquisición de viviendas de nueva construcción o ya construidas y de su régimen de cesión o uso, las calificadas expresamente como tales por la Administración de la Comunidad Autónoma conforme a los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo, independientemente de que obtengan o no financiación cualificada y de que se financien con cargo a recursos propios o de otras Administraciones.

2. En todo caso, tendrán la condición de viviendas protegidas de Aragón una vez calificadas como tales, las siguientes viviendas:

a) Las viviendas calificadas de protección oficial conforme al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, y las disposiciones que lo desarrollan.

b) Las promovidas sobre terrenos que formen parte de los patrimonios públicos de suelo, urbanizados en ejecución de actuaciones protegidas en materia de suelo o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización.

c) Las promovidas sobre terrenos de titularidad privada no obtenidos en virtud de concurso para la enajenación de terrenos de los patrimonios públicos de suelo incluidos en ámbitos en los que la Administración esté habilitada, como mínimo, para tasar su precio o renta. El régimen de protección de estas viviendas consistirá, como mínimo, en la tasación de la renta o precio máximo de venta por la Administración de la Comunidad Autónoma y su sujeción a derechos de adquisición preferente a favor de la Administración conforme a lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

3. La financiación de las actuaciones de promoción, rehabilitación, adquisición o adjudicación de viviendas protegidas de Aragón tendrán lugar conforme a lo establecido en la normativa estatal y autonómica. En todo caso, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá conceder financiación en las condiciones establecidas en dicha normativa con cargo a fondos propios dentro de los créditos presupuestarios específicos.

Artículo 2.-Tipología de vivienda protegida.

1. Son viviendas protegidas de promoción pública las promovidas directamente, en el marco de la programación pública de vivienda, por la Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales, así como por los organismos públicos que de ellas dependan.

2. Son viviendas protegidas de promoción privada las promovidas, en el marco de la programación pública de vivienda, por cualesquiera entidades privadas, mediando en su caso los correspondientes conciertos o convenios con las Administraciones públicas competentes.

3. Son viviendas protegidas de promoción privada concertada, en todo caso, las siguientes:

a) Las impulsadas por las Administraciones competentes mediante la adjudicación de suelo a su promotor o la constitución a su favor del derecho de superficie, a través de

cualesquiera procedimientos. Las promociones privadas concertadas podrán ser impulsadas directamente por las Administraciones públicas competentes o a través de sus organismos públicos o empresas públicas.

b) Las promovidas sobre suelo urbanizado con ayudas públicas.

c) Las de viviendas en régimen de alquiler cuando para su construcción hayan percibido subvenciones a fondo perdido.

4. Son viviendas protegidas de promoción privada convenida aquellas que, no siendo de promoción privada concertada, resulten de convenios celebrados entre la Administración de la Comunidad Autónoma y los promotores y reciban ayudas o beneficios distintos de los establecidos en el apartado anterior en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo.

CAPÍTULO SEGUNDO. Concierto mediante enajenación de suelo o constitución de derecho de superficie

Sección primera. Concurso

Artículo 3.-Carácter concertado de la promoción

La enajenación o constitución del derecho de superficie sobre terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas por las Administraciones públicas, organismos públicos o empresas públicas determina, por ministerio de la Ley, el carácter concertado de la promoción.

Artículo 4.-Convocatoria y procedimiento

1. En todo caso, la enajenación o constitución del derecho de superficie tendrá lugar en procedimiento de licitación abierto y a través de concurso mediante convocatoria pública realizada por el órgano competente.

2. La convocatoria deberá publicarse, como mínimo, en el Boletín Oficial de Aragón y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia en la que se proyecte la promoción.

Artículo 5.-Contenido de los pliegos

1. Los pliegos podrán incluir o no el proyecto básico o de ejecución de las viviendas protegidas de promoción privada concertada.

2. Los pliegos tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Identificación y descripción del terreno sobre el que se llevará a cabo la promoción.

b) El precio de licitación y los criterios de adjudicación.

c) Número máximo de viviendas a construir.

d) Plazas de garaje, trasteros y superficie de locales comerciales a construir en la promoción y régimen de transmisión de los mismos.

e) Características de la promoción, que, en todo caso, deberán ajustarse a la normativa técnica aplicable a la categoría de viviendas protegidas de que se trate.

f) Los plazos máximos de urbanización cuando los suelos no tuvieran la condición de solares.

g) Obligación de promover la aprobación de algún instrumento de ordenación urbanística o de ejecutar obras de urbanización.

- h) Plazos máximos de inicio de las obras, así como los de presentación de la documentación oportuna que en cada caso concreto requiera la buena marcha de la promoción.**
- i) En el caso de concurso con proyecto, presupuesto estimado de contrata.**
- j) Los precios máximos de venta o primera adjudicación de las viviendas en primera transmisión y los criterios de actualización para las ulteriores conforme a la normativa de viviendas protegidas.**
- k) La renta máxima de las viviendas conforme a la normativa de viviendas protegidas cuando sean en régimen de arrendamiento.**
- l) Beneficios concurrentes en la promoción proyectada.**
- ll) Cláusulas administrativas particulares que regirán el concurso.**
- m) Plazo de presentación de propuestas una vez publicada la convocatoria en el Boletín Oficial de Aragón.**
- n) El régimen de recuperación de la propiedad del suelo por la Administración, incluyendo preceptivamente la correspondiente cláusula penal con cuantía no inferior a la mitad del precio de licitación, cuando el adjudicatario incumpliese alguna de las obligaciones que le incumban en virtud del acuerdo de adjudicación o de disposiciones legales o reglamentarias.**

Artículo 6.-Concursantes

1. Podrán concurrir las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar y constituidas de acuerdo a las normas reguladoras de sus respectivos regímenes jurídicos, cumplan los requisitos exigidos en el artículo 20 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, cuando la ejecución de las obras haya de llevarse a cabo, conforme a la oferta presentada, directamente por la entidad adjudicataria. Cuando la ejecución de las obras, conforme a la oferta presentada, haya de realizarse mediante contratación por la entidad adjudicataria con empresas distintas del concursante, deberá éste adjuntar el contrato correspondiente y serán dichas empresas las que habrán de cumplir los requisitos antes señalados.

2. Los pliegos de los concursos podrán autorizar la participación tanto de entidades con ánimo de lucro como de cooperativas de viviendas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, siempre que no tengan ánimo de lucro, así como de sus entidades gestoras, o limitar los posibles participantes a unas u otras entidades. En todo caso, las cooperativas de viviendas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas deberán aportar el listado provisional de adjudicatarios de las viviendas, conforme a lo que señalen el pliego y el acuerdo de adjudicación de la promoción concertada.

Artículo 7.-Propuestas

Las propuestas se presentarán ante la Administración, organismo público o empresa pública convocante en el plazo y lugar señalados en cada convocatoria y deberán contener la documentación que se indique en la convocatoria y, como mínimo, la siguiente:

- a) Acreditación de la personalidad y representación, en su caso, de la persona que presente la propuesta en los términos señalados en el artículo 24 del texto refundido de**

la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

b) Acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 del referido texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, y los artículos 13 a 16 del RD 1098/2001, de 12 de octubre. Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

c) Descripción de las características de la promoción que permita una valoración técnica, urbanística y arquitectónica de la misma, en su caso.

d) Desglose de gastos e ingresos por todos los conceptos.

e) Precio de adjudicación o venta en primera transmisión, o renta máxima en caso de arrendamiento, de las viviendas, anejos y elementos privativos que no sean de libre disposición.

f) Sistema de financiación y condiciones de pago de los adquirentes o adjudicatarios.

g) Estatutos, régimen de funcionamiento interno y listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas en el caso de promoción por cooperativas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas.

Artículo 8.-Apertura de proposiciones y adjudicación

1. Las proposiciones presentadas por los concursantes serán abiertas en acto público, conforme a lo que señalen los pliegos, dentro del plazo de un mes desde la finalización del plazo de presentación.

2. El órgano competente para realizar la adjudicación, previos los informes técnicos correspondientes, dictará resolución en el plazo máximo de cuatro meses contados de la apertura de las proposiciones, salvo que se establezca otro en el pliego, adjudicando la promoción concertada a la propuesta que resulte más ventajosa o declarando desierto el concurso con arreglo a los criterios establecidos en los correspondientes pliegos de la convocatoria.

3. Los beneficios previstos en cada promoción están sujetos al régimen general de garantías y reintegros de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma.

4. Si el concurso fuese declarado desierto, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el concurso.

Sección segunda. Adjudicación directa

Artículo 9.-Adjudicación directa a entidades instrumentales

1. Las Administraciones competentes podrán adjudicar directamente, conforme a lo establecido en la legislación reguladora de su patrimonio, la promoción concertada, la constitución del derecho de superficie sobre terrenos de su propiedad o la concesión de ayudas o beneficios a sus respectivas entidades instrumentales o a otras entidades en las que la participación pública sea mayoritaria o que se encuentren bajo control público.

2. La adjudicación directa se realizará a través de convenios de colaboración o contratos-programa que tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) En relación con el ámbito de actuación, descripción de las promociones que se llevarán a cabo, concretando el ámbito territorial al que afectan, número de viviendas a

promover y régimen de protección, aprovechamiento urbanístico, precio en venta de las viviendas, plazo de ejecución, subvención máxima que se concede.

b) Criterios de calidad adicionales y al alza con respecto a los establecidos en las normas técnicas de diseño y calidad, especialmente de eficiencia energética y acústica.

c) En relación con las condiciones económicas de la promoción, conceptos a subvencionar, particularidades en el abono de las subvenciones en relación con aspectos tales como el porcentaje y momento de pago, distribución plurianual de las subvenciones y cuantía máxima y condiciones de los préstamos hipotecarios a conceder.

d) Previsiones sobre desarrollo y seguimiento del convenio o contrato-programa.

e) Procedimiento de actualización del convenio o contrato-programa e incorporación de promociones.

f) Vigencia y renovación.

CAPÍTULO TERCERO. Promoción privada convenida

Artículo 10.-Promoción privada convenida

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y los promotores de viviendas protegidas de promoción privada que no tengan la condición de concertadas conforme a lo dispuesto en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, y en los capítulos anteriores de este Decreto podrán celebrar convenios que tengan por objeto, como mínimo, la concesión, reconocimiento u otorgamiento de otras ayudas o beneficios en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo.

2. Los convenios podrán celebrarse a iniciativa de la Administración de la Comunidad Autónoma, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, o de los promotores. Serán aprobados por el Gobierno de Aragón conforme a la normativa de régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma.

3. En dichos convenios, en los que podrán también participar los Ayuntamientos afectados, podrá pactarse, además de lo señalado en el apartado primero, la ampliación de los beneficios otorgados a la adquisición de suelo, a su urbanización o a la promoción, la cesión de suelo a la Administración de la Comunidad Autónoma para la promoción de viviendas protegidas, la sujeción total o parcial de las viviendas protegidas de promoción privada convenida al régimen de las viviendas protegidas de promoción privada concertada u otras prestaciones a cargo de la Administración de la Comunidad Autónoma o los promotores. Podrá asimismo pactarse la creación de sociedades mercantiles a las que se atribuya la gestión de las actuaciones urbanísticas precisas para la ejecución de la promoción.

CAPÍTULO CUARTO. Adjudicación de viviendas protegidas

Artículo 11.-Viviendas de promoción pública

1. En todo caso, la adjudicación de las viviendas de promoción pública corresponderá a la Administración promotora a través de los correspondientes sorteos, si fueren precisos por razón de la demanda, entre quienes tengan derecho a acceder a una vivienda del cupo general o de los diferentes cupos especiales que se incluyan en el acuerdo de iniciación del procedimiento de adjudicación.

2. Los procedimientos y las condiciones y cupos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública, que responderán a criterios objetivos, serán los establecidos en el capítulo sexto de este Reglamento.

3. La enajenación de las viviendas de promoción pública autonómica o local en primera transmisión se realizará con carácter general mediante aplazamiento de un máximo del noventa y cinco por ciento del pago del precio de la vivienda que se adquiere. No obstante no se aplazarán las cantidades correspondientes al valor de tasación de la vivienda propiedad del adjudicatario antes de la adjudicación y que éste hubiera de enajenar. El precio aplazado se garantizará mediante condición resolutoria por falta de pago de alguna de las cantidades aplazadas en el vencimiento convenido, constitución de hipoteca o mediante cualquier otra garantía de la Administración adjudicante.

4. Para la enajenación de viviendas de promoción pública en segundas transmisiones será preciso hacer efectivo el pago de la totalidad de las cantidades pendientes de amortización de la vivienda transmitida. No obstante, siempre y cuando al autorizar la transmisión así lo autorizase expresamente el Servicio Provincial, podrá subrogarse un tercero en la posición del deudor por transmisión, aunque el precio no haya sido totalmente pagado.

5. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrán establecerse y actualizarse las condiciones de los préstamos concertados para la adquisición de viviendas de promoción pública.

Artículo 12.-Adjudicación pública de viviendas protegidas de promoción privada

1. Las viviendas protegidas de promoción privada que no sean promovidas por cooperativas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios serán adjudicadas por la Administración conforme al procedimiento establecido para la adjudicación de viviendas de promoción pública en los siguientes supuestos:

a) Viviendas protegidas de promoción privada concertada, independientemente de que lo sean directamente por la Administración, sus organismos públicos o empresas públicas. No obstante, con la finalidad de corregir la limitación de oferta, promover el régimen de alquiler y atender la demanda de estas viviendas en sus diferentes modalidades, la adjudicación de las viviendas protegidas en régimen de alquiler cuando para su construcción hayan percibido subvenciones a fondo perdido podrá corresponder a la entidad promotora conforme a los criterios generales y modelos de contrato aprobados por la Administración que haya concertado la promoción mediante la adjudicación de suelo o, en otro caso, de la Administración autonómica.

b) Viviendas protegidas de promoción privada por convenio, cuando así se haya pactado en éste.

2. Los procedimientos y las condiciones y cupos para la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción privada concertada o por convenio, cuando así se haya pactado en éste, que no sean promovidas por cooperativas u otras personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios, así como las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por empresas públicas en todo caso, serán los establecidos en el capítulo sexto de este Reglamento.

Artículo 13.-Adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada por cooperativas o entidades análogas

1. Las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por cooperativas u otras personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten

adjudicatarios se someterán al régimen específico de control económico, administrativo y de adjudicación establecido en el capítulo séptimo de este Reglamento.

2. En todo caso, cuando se trate de promoción privada concertada al concurrir al concurso correspondiente dichas entidades deberán aportar el listado provisional de adjudicatarios de las viviendas. Los propuestos deberán estar inscritos en el Registro como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda, conforme a lo que señalen el pliego y el acuerdo de adjudicación.

3. Las viviendas protegidas promovidas individualmente para uso propio no estarán sujetas a los procedimientos de adjudicación ni a la opción de compra a favor de la Administración establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre.

Artículo 14.-Adjudicación de las restantes viviendas protegidas de promoción privada

1. Las viviendas protegidas de promoción privada que no tengan la condición de concertadas ni cuenten con convenio en el que se haya pactado la adjudicación pública serán adjudicadas por su promotor conforme a lo establecido en el capítulo octavo de este Reglamento.

2. La adjudicación tendrá lugar entre quienes estén inscritos en el Registro como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda con la antelación mínima que se señale respecto de la propuesta de adjudicación provisional.

3. En todo caso, las entidades promotoras deberán aportar el listado provisional de adjudicatarios de las viviendas con antelación no inferior a tres meses respecto a su solicitud de calificación definitiva.

Artículo 15.-Reservas a favor de la Administración

La Administración promotora podrá reservar viviendas de promoción pública o de promoción privada concertada para su adquisición para uso propio, su cesión en propiedad a otras Administraciones o sus entidades instrumentales así como, por razones de interés público o social, a otras entidades sin ánimo de lucro, siempre, en todo caso, que sean destinadas a domicilio habitual y permanente de personas físicas o a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, tengan características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes, tercera edad, discapacitados, personas maltratadas u otros, y sean acordes con la integración social de dichos colectivos.

Artículo 16.-Exclusión del procedimiento de adjudicación por razón de la demanda

1. Cuando por razón de la demanda, atendiendo a los datos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, no resulte preciso aplicar los procedimientos generales de adjudicación, el Consejero competente en materia de vivienda podrá excluir del procedimiento de adjudicación promociones públicas de la Administración autonómica, de entidades locales o de sus organismos públicos, promociones privadas concertadas o promociones privadas de empresas públicas conforme a lo establecido en este artículo.

2. Sólo procederá la exclusión cuando, examinados los datos del Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas de Aragón y convocados simultáneamente y ante Notario quienes, cumpliendo los requisitos de acceso a las viviendas y hallándose inscritos en la correspondiente modalidad de demanda, soliciten vivienda protegida en el municipio o ámbito territorial en que haya de desarrollarse la promoción, el número de viviendas

sea igual o superior al de solicitantes que manifiesten ante Notario su voluntad de adquirir las viviendas.

3. Las viviendas sobrantes existentes, en su caso, podrán reservarse conforme a lo establecido en el artículo anterior. Serán adjudicadas a través del procedimiento general de adjudicación que corresponda.

CAPÍTULO QUINTO. Requisitos generales de acceso

Artículo 17.-Beneficiarios

1. El acceso a viviendas protegidas requerirá la previa acreditación, mediante la aportación la documentación precisa, de las condiciones establecidas en este Reglamento de conformidad con la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, por parte de la persona física o unidad de convivencia correspondiente. Estas condiciones tienen el carácter de mínimos y podrán ser desarrolladas o ampliadas mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda,

2. Las unidades de convivencia podrán ser unipersonales o estar compuestas por varias personas. Constituirán unidad de convivencia compuesta por varias personas aquellos grupos de personas físicas que acrediten convivir efectivamente en un mismo domicilio, se comprometan a hacerlo en plazo determinado o respecto de los que no haya podido desvirtuarse la presunción de convivencia que les afecta. Existe presunción de convivencia en relación con matrimonios y parejas de hecho inscritas.

3. La adquisición de viviendas protegidas por parte de personas jurídicas será posible únicamente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 15 de este Reglamento, para destinarlas a arrendamiento protegido.

Artículo 18.-Requisitos necesarios

1. Para poder ser inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón y, en todo caso, para resultar beneficiario de una vivienda protegida habrán de cumplirse y acreditarse, conforme a lo que se establece en este capítulo, los siguientes requisitos:

a) Ser mayor de edad o emancipado.

b) Tener necesidad de vivienda.

c) Estar empadronado alguno de los miembros de la unidad de convivencia en Aragón, sin perjuicio de lo establecido en la normativa reguladora de las comunidades aragonesas en el exterior.

d) Cumplir los límites de ingresos máximos y mínimos establecidos en cada caso.

e) No haber sido beneficiario de vivienda protegida y no haber renunciado en dos ocasiones a vivienda adjudicada en los dos años anteriores a la solicitud de inscripción o adjudicación.

2. En el supuesto de permutas de inmuebles entre titulares de viviendas protegidas no se exigirá la acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos en este artículo.

Artículo 19.-Necesidad de vivienda

1. Todos los miembros de la unidad de convivencia habrán de carecer de vivienda adecuada y a su disposición en propiedad, derecho de superficie o usufructo en la fecha de solicitud de la inscripción en el Registro.

2. No se consideran viviendas adecuadas o a disposición del solicitante las viviendas siguientes:

a) Las viviendas respecto de las que se haya declarado el estado ruinoso, habiéndose acordado su demolición. En estos supuestos se deberá aportar certificación municipal acreditativa de dichas circunstancias.

b) Las viviendas incluidas en una relación definitiva de bienes y derechos afectados por algún expediente expropiatorio. En estos supuestos será precisa la presentación de dicha relación.

c) Las viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente. No se considerarán las deficiencias existentes que admitan soluciones constructivas, debiendo aportarse informe emitido por técnico competente al respecto. En todo caso cabrá la posibilidad de emisión, por parte de los servicios técnicos de los Servicios Provinciales, de informe contradictorio, que tendrá carácter vinculante.

d) Las viviendas que, tras procedimiento de separación o divorcio y siempre que el solicitante carezca de otra vivienda, se hayan designado judicialmente como domicilio del otro cónyuge.

e) Cuando el heredero resulte titular del dominio de una vivienda de la masa hereditaria, habiendo sido la herencia aceptada y liquidada, y no disfrute de dicha vivienda porque su uso corresponde a otro coheredero a un usufructuario viudal.

f) Cuando algún miembro de la unidad de convivencia acredite la condición de discapacitado con movilidad reducida permanente siempre que la vivienda que disfrute esté ubicada en un edificio que no cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, que no resulte posible un ajuste razonable conforme al artículo 7 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, y que la vivienda que haya de adquirir sí cumpla dichas determinaciones.

g) Cuando se trate de unidades de convivencia de cinco o más miembros, o familias numerosas, alguno de cuyos miembros sea titular de una vivienda que tengan una superficie si existe una ratio de menos de catorce metros cuadrados útiles por persona. Para acreditar que se trata de una unidad de convivencia de cinco o más miembros, deberá aportarse certificación de empadronamiento de todos ellos en el mismo domicilio durante un plazo mínimo de un año a contar desde la fecha de publicación de la Resolución de inicio del procedimiento de adjudicación de viviendas o la fecha de calificación provisional en el resto de promociones.

Los solicitantes de vivienda protegida que pertenezcan a una unidad de convivencia de las señaladas en este apartado y sean titulares de una vivienda de estas características no serán dados de baja del Registro de solicitantes de vivienda, por el hecho de renunciar a la vivienda adjudicada, si ésta no supera la ratio señalada, ya que se entenderá como renuncia justificada, y no computará como tal.

h) Las viviendas situadas fuera de Aragón cuando se trate de las personas a las que se refiere el artículo 7 de la Ley 5/2000, de 28 de noviembre, de relaciones con las comunidades aragonesas del exterior.

i) Las viviendas que hayan sido domicilio habitual del solicitante y no estén situadas en el ámbito territorial de demanda en el que se solicite vivienda cuando el solicitante acredite razones que determinen el cambio de domicilio conforme a lo establecido en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

3. En los supuestos previstos en las letras f), g), h), i) y j) del apartado anterior, con objeto de evitar que quienes se encuentren en situación de necesidad de vivienda puedan llegar a disfrutar simultáneamente dos viviendas protegidas, los titulares de las viviendas que hayan resultado adjudicatarios de una vivienda protegida deberán

acreditar su transmisión con anterioridad a la escrituración o suscripción del contrato de arrendamiento de la vivienda protegida.

Artículo 20.-Estar empadronado en Aragón

1. Alguno de los miembros de la unidad de convivencia que haya de ser titular de la vivienda protegida habrá de residir, con una antigüedad mínima de un año anterior a la fecha de publicación de la Resolución de inicio del procedimiento de adjudicación de viviendas o la fecha de calificación provisional en el resto de promociones, en cualquiera de los municipios de Aragón. La residencia se acreditará mediante certificado de empadronamiento, que deberá indicar la antigüedad.

2. No se exigirá la acreditación del empadronamiento en Aragón en los supuestos a los que se refiere el apartado segundo del artículo 7 de la Ley 5/2000, de 28 de noviembre, de relaciones con las comunidades aragonesas del exterior.

Artículo 21.-Ingresos máximos y mínimos

1. El solicitante deberá acreditar que su unidad de convivencia cuenta con ingresos anuales ponderados no superiores a los establecidos en la normativa autonómica de financiación de actuaciones protegibles de vivienda para la tipología de vivienda a la que desea acceder.

2. Los ingresos de la unidad de convivencia se calcularán y acreditarán conforme a lo establecido en la normativa autonómica de financiación de actuaciones protegibles de vivienda A efectos de cómputo de rentas se tendrán en cuenta como perceptores de ingresos a quienes formen parte de la unidad de convivencia y vayan a ser cotitulares de la vivienda protegida.

3. El solicitante deberá acreditar que su unidad de convivencia cuenta con ingresos anuales ponderados no inferiores a los establecidos en la normativa autonómica de financiación de actuaciones protegibles de vivienda como mínimos para acceder a la tipología de vivienda de que se trate.

Artículo 22.-No haber sido adjudicatario de otra vivienda protegida

1. No podrán ser inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida ni resultar adjudicatarios de vivienda protegida quienes hayan sido beneficiarios de vivienda o hayan renunciado en dos ocasiones a la vivienda adjudicada en los dos años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción o adjudicación, salvo que la renuncia se debiese a alguna de las causas siguientes:

a) Las establecidas en el apartado segundo del artículo 19 de este Reglamento.

b) Cuando, cumpliendo los requisitos de acceso a viviendas de promoción pública o promoción privada de régimen especial, se renuncie a una vivienda protegida de precio superior.

c) Cuando, no cumpliendo los requisitos de acceso a viviendas de promoción pública o promoción privada de régimen especial, se renuncie a una vivienda protegida de precio máximo.

2. No obstante, quienes sean o hayan sido beneficiarios de vivienda en arrendamiento podrán ser posteriormente beneficiarios de vivienda en propiedad, arrendamiento con opción de compra o acceso diferido a la propiedad.

Artículo 23.-Sujetos excluidos

1. No podrán resultar adjudicatarios de una vivienda protegida:

- a) Quienes no estén inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón cumpliendo los requisitos exigibles o, estándolo, no acrediten el cumplimiento efectivo de dichos requisitos cuando haya de formalizarse la adjudicación.
- b) Quienes no puedan acreditar conforme a lo previsto en el artículo 21 de este Reglamento ingresos suficientes para su adquisición en propiedad, sin perjuicio de su acceso en régimen de arrendamiento.
- c) Quienes pertenezcan a una unidad de convivencia en la que algún miembro tenga vivienda en propiedad o usufructo salvo en los supuestos establecidos en el apartado segundo del artículo 19 de este Reglamento.
- d) Quienes sean titulares de bienes inmuebles de naturaleza rústica o urbana, distintos de los recogidos en el apartado segundo del artículo 19 y sujetos al impuesto sobre bienes inmuebles, que tengan un valor catastral superior al valor de la vivienda a adjudicar. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, a los efectos de este apartado el valor catastral se determinará conforme a la normativa técnica de valoración catastral.
- e) Quienes hayan sido expropiados, desahuciados o estén incursos en prohibición de acceso, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 54 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.
2. Además, no podrán resultar adjudicatarios de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento quienes ya sean arrendatarios de vivienda protegida o de vivienda de la que sea titular cualquier Administración pública o sus entidades instrumentales.

CAPÍTULO SEXTO. Procedimiento general de adjudicación

Sección primera. Ámbito de aplicación y competencia

Artículo 24.-Ámbito de aplicación y competencia

1. El procedimiento general regulado en este capítulo será de aplicación para la adjudicación por la Administración de la Comunidad Autónoma, las Entidades locales, sus organismos públicos o sus empresas públicas de las viviendas protegidas de promoción pública, de las viviendas de promoción privada concertada, en todo caso, y de aquellas otras viviendas de promoción privada en relación con las cuales así se haya pactado en convenio.
2. Cuando la adjudicación corresponda a una entidad distinta de la Administración de la Comunidad Autónoma, deberá comunicar a ésta, para su control a través del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, el listado provisional de adjudicatarios con la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigibles. La adjudicación provisional sólo podrá elevarse a definitiva previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 25.-Competencia

1. Cuando la adjudicación corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma, sus organismos públicos o sus empresas públicas será órgano competente para iniciar el procedimiento de adjudicación el Consejero competente en materia de vivienda mediante Orden. La tramitación de los procedimientos de adjudicación corresponderá a la Dirección General y a los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda conforme a lo establecido en este Reglamento.

2. Cuando la adjudicación corresponda a una Entidad local, sus organismos públicos o sus empresas públicas será órgano competente para iniciar y tramitar el procedimiento el que corresponda conforme a la legislación de régimen local. En estos supuestos, la resolución que dé inicio al procedimiento de adjudicación será comunicada a la Dirección General competente en materia de vivienda a fin de que ésta elabore y ceda a la entidad, conforme a la normativa de protección de datos de carácter personal, los listados necesarios para que la entidad local pueda tramitar el procedimiento de adjudicación.

Sección segunda. Procedimiento de selección y adjudicación

Artículo 26.-Iniciación

1. El órgano competente iniciará el procedimiento de adjudicación de las viviendas con una antelación mínima de seis meses a la fecha máxima de terminación de las obras fijada en la calificación provisional concretando, al menos, los siguientes extremos:

- a) Número de viviendas y ubicación de las mismas.
- b) Ámbito territorial de demanda a que se extiende cada promoción a efectos de establecer los Ayuntamientos afectados y los posibles beneficiarios de la adjudicación de vivienda.
- c) Cupos de reserva de viviendas para finalidades específicas conforme a lo establecido en el artículo siguiente.
- d) Superficie aproximada de las viviendas.
- e) Condiciones generales relativas al régimen económico, de financiación y cualesquiera otras circunstancias que deban tenerse en cuenta para su adjudicación.
- f) Régimen de cesión, ya sea para su adquisición en propiedad o en arrendamiento, con o sin opción de compra.
- g) Forma de cesión y las entidades cesionarias de las edificaciones complementarias y, en su caso, los locales que hubieran de adjudicarse directamente para instalaciones de servicios de carácter público o social cuando sean previsibles tales necesidades y no hubiera otra forma de cubrirlas.
- h) Lugar, fecha y orden en los que habrán de realizarse los sorteos precisos para la adjudicación de las viviendas.
- i) En su caso, viviendas de la promoción reservadas conforme al artículo 15 de este Reglamento.
- j) Antelación mínima respecto del inicio del procedimiento de adjudicación, no inferior a dos meses, para tener en cuenta, a los efectos de participación en el procedimiento de adjudicación, de los datos comunicados por los interesados al Registro.

2. La resolución administrativa por la que se inicie el procedimiento de adjudicación será publicada en el “Boletín Oficial de Aragón” y remitida a todos los Ayuntamientos incluidos en el ámbito de la promoción, para su exposición en el correspondiente tablón de anuncios. Asimismo, se publicará reseña de la misma en la que se identifique suficientemente la promoción a que se refiere y los cupos de reserva de viviendas que hubieran podido establecerse en al menos uno de los dos diarios de mayor circulación en la provincia en la que radique la promoción.

3. La publicación en los tabloneros de anuncios de los Servicios Provinciales del Departamento competente en materia de vivienda de la resolución por que la se inicie el procedimiento de adjudicación y de los sucesivos acuerdos que se adopten en el curso del mismo sustituirán a las notificaciones personales, conforme a lo establecido en el

apartado sexto del artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 27.-Cupos de reserva

1. La resolución administrativa por la que se inicie el procedimiento de adjudicación podrá establecer, si se considera conveniente, cupos de reserva de viviendas, vinculando o no éstas a los mismos, de conformidad con lo señalado en los apartados siguientes:

a) Número de viviendas reservadas a minusválidos con movilidad reducida de carácter permanente. Como mínimo, se reservarán las viviendas resultantes de lo establecido en los artículos 9 de la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, y 25 a 28 del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

b) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a otros minusválidos distintos de los anteriores.

c) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a unidades de convivencia de dos o más miembros o, específicamente, para familias numerosas.

d) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a unidades monoparentales con hijos menores de edad a su cargo o con patria potestad prorrogada.

e) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a otros grupos de población identificados por circunstancias objetivas tales como el número máximo de personas que compongan la unidad familiar, los umbrales de renta, el primer acceso a la propiedad de una vivienda, la edad u otras análogas en función de las especiales características de la promoción o de la demanda del municipio o ámbito de que se trate.

f) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, conforme a lo establecido en el artículo 15 de este Reglamento.

2. Las viviendas asignadas al cupo general o a cupos especiales que queden sin adjudicar por inexistencia de solicitudes pasarán a formar parte del número de viviendas adjudicables en el cupo general y restantes cupos especiales proporcionalmente al número de viviendas reservadas en cada uno de ellos. Tratándose de viviendas adaptadas asignadas a cupos de minusválidos, el Servicio Provincial correspondiente, cuando el número de viviendas supere al de solicitantes, podrá decidir sobre la adjudicación de las que queden vacantes estrictamente entre otras unidades de convivencia que, reuniendo los requisitos para ser beneficiario de vivienda protegida, estén inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda como solicitantes en dicho cupo de minusválidos.

3. En el caso de que el número de integrantes del cupo de reserva de la letra a) del apartado primero de este artículo exceda del número de viviendas asignadas a dicho cupo tendrán prioridad, por este orden, aquellas unidades de convivencia uno de cuyos miembros esté confinado en silla de ruedas y las que integren a minusválido que dependa absolutamente de dos bastones para deambular sobre cualesquiera otras. Dentro de las unidades de convivencia con preferencia y de las que no la tengan, si es preciso, se seleccionará a los adjudicatarios mediante sorteo.

4. Cuando los solicitantes reúnan las condiciones necesarias para formar parte simultáneamente de varios de los cupos especiales señalados en el apartado primero de este artículo, serán incluidos en el cupo que señalen expresamente dentro del plazo de un mes al que se refiere el apartado primero del artículo siguiente. De no optar expresamente por ninguno de los cupos especiales serán excluidos de todos ellos e

incluidos en el cupo general. No obstante, quienes cumplan los requisitos para ser incluidos en el cupo de reserva de la letra a) del apartado primero de este artículo serán incluidos en todo caso en dicho cupo.

5. Cuando en la promoción objeto del procedimiento de adjudicación existan viviendas protegidas de varias tipologías con diferentes requisitos de acceso se elaborará un listado para cada tipología y cupo incluyendo en cada uno de ellos las solicitudes que cumplan los requisitos exigibles a cada tipología de vivienda protegida. En todo caso, las viviendas de promoción pública o de promoción privada de régimen especial quedarán reservadas a las unidades de convivencia que cumplan los requisitos de acceso a dichas tipologías. Si los requisitos de acceso a las diferentes tipologías fuesen los mismos los listados serán únicos para cada cupo.

Artículo 28.-Lista de admitidos y excluidos

1. Examinados los datos comunicados por el Registro validados con la antelación señalada en la resolución de inicio del procedimiento de adjudicación de que se trate, efectuadas las subsanaciones necesarias y realizadas de oficio las comprobaciones pertinentes, el órgano competente procederá a la publicación de las correspondientes listas de admitidos, anunciándose mediante reseña en el periódico de mayor difusión de la Provincia, en el tablón de anuncios del Servicio Provincial del Departamento competente en materia de vivienda y en los de los municipios incluidos el ámbito de demanda durante el plazo de un mes, dentro del cual podrán presentarse reclamaciones ante la Comisión de Reclamaciones.

2. Resueltas las reclamaciones que se hayan formulado, las listas se expondrán en los mismos tableros anteriormente señalados, anunciándose de nuevo tal circunstancia mediante reseña en el periódico de mayor difusión de la Provincia.

3. Las listas de admitidos contendrán los siguientes extremos:

- a) Nombre y documento nacional de los solicitantes.
- b) Especificación del cupo en que se ha clasificado la solicitud.
- c) Número aleatorio específicamente asignado a cada solicitud para el correspondiente sorteo.

Artículo 29.-Sorteo, listas de espera y notificación

1. Las viviendas se adjudicarán mediante la realización de los correspondientes sorteos entre quienes tengan derecho a acceder a una vivienda del cupo general o de los diferentes cupos especiales señalados en la resolución de inicio del procedimiento de adjudicación.

2. Los sorteos se realizarán ante Notario, mediante procedimientos manuales o informáticos, en el lugar, fecha y orden previsto en la resolución de inicio del procedimiento de adjudicación, que se señalará expresamente en la resolución de aprobación de las listas de admitidos al sorteo, conforme a las siguientes reglas:

- a) En primer lugar se realizará el sorteo correspondiente al cupo de viviendas de la letra a) del apartado primero del artículo 27 de este Reglamento, procediéndose posteriormente a realizar los sorteos de los restantes cupos especiales por el orden fijado en la resolución de iniciación del procedimiento de adjudicación. Finalmente, se realizará el sorteo correspondiente a las viviendas del cupo general.
- b) Cada uno de los sorteos servirá para ordenar las solicitudes objeto de los mismos que hayan de incluirse en las listas de adjudicatarios y de reservas, realizándose un último sorteo para establecer el orden en que serán llamados los cupos para que los adjudicatarios procedan a elegir vivienda.

c) Cuando en la misma promoción objeto del procedimiento de adjudicación existan viviendas protegidas de diversas tipologías con diferentes requisitos de acceso se realizará un sorteo por cupo para cada tipología de vivienda existente. Se realizarán en primer lugar los sorteos correspondientes a las viviendas protegidas de promoción privada de régimen especial. Quienes resulten adjudicatarios de las mismas no podrán serlo de las restantes viviendas de la promoción.

3. De existir más solicitudes que viviendas adjudicables las listas resultantes del sorteo servirán como listas de espera. Las listas de espera incluirán solicitantes de los cupos especiales y del cupo general que no hubiesen resultado adjudicatarios, todas ellas en número mínimo equivalente al doble de adjudicatarios. Las listas de espera tendrán el periodo máximo de vigencia que prevea la resolución de iniciación del procedimiento de adjudicación, nunca inferior a dos años, y se tendrán en cuenta para la adjudicación de cualquier vivienda que quede vacante por cualquier causa en la promoción.

4. El resultado de los sorteos se publicará, señalando los adjudicatarios, sin perjuicio de su notificación individual a éstos y al promotor, en los tablones de los Servicios Provinciales y de los Ayuntamientos incluidos en el ámbito de demanda correspondiente, al menos, durante el plazo de un mes, dentro del cual podrán presentarse reclamaciones ante la Comisión de Reclamaciones. La notificación deberá contener las características generales de la vivienda adjudicada, el régimen de adjudicación y el precio de venta o renta provisional, quedando pendiente la fijación del precio definitivo al momento de la formalización del contrato.

5. Cuando una misma solicitud figure simultáneamente como adjudicataria en más de una promoción se concederá un plazo de quince días contados desde la notificación del resultado del último sorteo o de la propuesta como adjudicatario provisional, cuando la adjudicación no corresponda a la Administración, para que el solicitante opte por la vivienda elegida. En el caso de que no se manifieste la opción realizada, se presumirá que renuncia a todas las viviendas procediendo el Servicio Provincial correspondiente a asignar las viviendas vacantes conforme a las listas de espera.

Sección tercera. Efectos de la adjudicación

Artículo 30.-Aportación de documentación

1. Concluido el plazo de reclamaciones y resueltas éstas, se otorgará un plazo de un mes para que los adjudicatarios provisionales procedan a la presentación ante los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda de la documentación precisa para elevar a definitiva la adjudicación, previas las comprobaciones que procedan.

2. Cuando la adjudicación sea realizada por una entidad local, la documentación será presentada en el mismo plazo ante ésta, que la remitirá, junto al listado provisional de adjudicatarios, a los Servicios Provinciales de la Administración autonómica para elevar a definitiva la adjudicación, previas las comprobaciones que procedan.

3. Si los interesados no presentasen la documentación en debida forma dentro del plazo establecido la Administración competente llamará a los reservas que procedan por el orden establecido en los sorteos.

4. La Dirección General y los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda podrán verificar el cumplimiento de la condición relativa a la necesidad de vivienda hasta el otorgamiento de la calificación definitiva a las viviendas adjudicadas. Mediante resolución del Director General competente en materia de vivienda, a iniciativa propia o del Servicio Provincial correspondiente y sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar, se dejarán sin efecto las adjudicaciones a unidades de convivencia que no

cumplan dicha condición al otorgarse la calificación definitiva o no la cumpliesen con anterioridad. A estos efectos, los contratos de compraventa que se suscriban respecto de las viviendas adjudicadas deberán contener obligatoriamente una cláusula con condición resolutoria respecto al cumplimiento de la condición relativa a necesidad de vivienda, y cuyo incumplimiento con anterioridad a la formalización de las correspondientes escrituras públicas faculte al promotor a la resolución del contrato sin que ello conlleve ningún tipo de responsabilidad ni penalización.

Artículo 31.-Viviendas de promoción pública

1. Tratándose de viviendas de promoción pública cedidas en propiedad el adjudicatario deberá efectuar el ingreso de la aportación inicial que corresponda, así como la apertura en cuenta bancaria o libreta de ahorro para la domiciliación del pago de las cuotas de amortización de la compraventa.

2. El adjudicatario de viviendas de promoción pública en arrendamiento deberá depositar la fianza, así como proceder a la apertura de cuenta bancaria o libreta de ahorro para la domiciliación del pago de las rentas.

3. La suscripción del contrato o el ingreso de las cantidades referidas implicará la aceptación de la vivienda adjudicada, con apercibimiento de que de no suscribir el contrato o no efectuar dichos ingresos o atender la obligación de domiciliación bancaria, en su caso, en el plazo indicado, se entenderá que el adjudicatario renuncia a la vivienda, debiendo procederse a una nueva adjudicación según la lista de espera.

Artículo 32.-Formalización

1. Practicada la recepción de las obras y siempre que las viviendas fueran susceptibles de ocupación, el titular de la promoción procederá a formalizar los correspondientes contratos de compraventa o de arrendamiento conforme al modelo y con las condiciones de pago autorizadas por la Administración al calificarse provisionalmente como protegida la actuación. El modelo y condiciones de pago deberán ser propuestos por quienes soliciten la calificación provisional.

2. Los contratos de compraventa podrán formalizarse directamente, sin perjuicio del oportuno visado, cuando proceda, en escritura pública una vez concedida la calificación definitiva.

3. La titularidad de las viviendas protegidas corresponderá en todo caso al adjudicatario, su cónyuge forme con él unidad de convivencia y el régimen económico matrimonial sea el de gananciales, consorcial aragonés u otro análogo. En los demás casos, la titularidad de las viviendas protegidas corresponderá a los integrantes de la unidad de convivencia que se señalen en la solicitud. Los cónyuges con régimen económico matrimonial distinto de los señalados anteriormente o los integrantes de parejas de hecho inscritas que formen unidad de convivencia, independientemente de a quien corresponda la titularidad de la vivienda, no podrán solicitar una nueva vivienda protegida salvo separación, divorcio o, tratándose de parejas de hecho inscritas, ruptura de la pareja de hecho.

Artículo 33.-Eficacia de los contratos

1. Los contratos quedarán expresamente sometidos a condición resolutoria, que se considerará cumplida cuando no se ocupen las viviendas en el plazo de seis meses desde la calificación definitiva. Deberá dejarse constancia en el Registro de la Propiedad, cuando proceda la inscripción, de la existencia de la expresada condición resolutoria.

2. Cumplida la condición resolutoria, el promotor iniciará el procedimiento preciso para hacer efectiva la resolución del contrato. En el caso de promociones públicas o promociones privadas adjudicadas por la Administración corresponderá a ésta iniciar el procedimiento preciso para hacer efectiva la resolución del contrato subrogándose, cuando proceda, en la posición del promotor concertado que contrató. Resuelto el contrato, se procederá a realizar una nueva adjudicación conforme al procedimiento que resulte de aplicación.

Artículo 34.-Entrega de cantidades a cuenta del precio

1. Los promotores de viviendas protegidas no podrán exigir a sus adquirentes, en concepto de cantidades a cuenta, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente y autorización del Servicio Provincial correspondiente conforme al apartado primero del artículo 32 de este Reglamento, importes superiores a la diferencia existente entre el precio de venta de la vivienda y anejos protegidos y la cuantía máxima del préstamo a reconocer al adquirente previo visado del contrato de compraventa.

2. El aval bancario que puede presentar el promotor alternativamente al contrato de seguro, como garantía de la devolución del total de las cantidades a cuenta percibidas, habrá de ser expedido por persona con poder suficiente al efecto.

Artículo 35.-Comunidades de vecinos

Según sea el régimen de adjudicación de las viviendas, bien en propiedad bien en arrendamiento, el promotor, una vez formalizada la adjudicación, proporcionará a los interesados la documentación necesaria para la contratación de los servicios de las viviendas y requerirán a los adjudicatarios al objeto de constituir la Comunidad de propietarios o la Junta de administración del inmueble.

Sección cuarta. Viviendas protegidas vacantes

Artículo 36.-Viviendas protegidas vacantes

1. Quedan sujetas al procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas vacantes las siguientes:

a) Las viviendas de promoción pública que no resultasen adjudicadas conforme al procedimiento general de adjudicación por inexistencia de solicitudes o por otras circunstancias análogas.

b) Las viviendas de promoción pública de titularidad pública que, habiendo estado ocupadas por cualquier título, dejen de estarlo por cualquier causa.

c) Las viviendas de promoción privada concertada o, cuando la adjudicación corresponda a la Administración, de promoción privada por convenio, que no resultasen adjudicadas conforme al procedimiento general de adjudicación por inexistencia de solicitudes o por otras circunstancias análogas.

d) Las viviendas promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras personas o entidades jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas u otras viviendas protegidas cuya adjudicación no corresponda a la Administración cuando no fuese posible autorizar la primera adjudicación o transmisión por inexistencia de reservas.

2. Las viviendas protegidas vacantes serán adjudicadas por la Administración promotora teniendo en cuenta la lista de espera resultante de la primera adjudicación. En defecto de miembros integrantes de la lista de espera o transcurrido su periodo de

vigencia, mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, a iniciativa propia o de la entidad local competente, se formará una nueva lista de espera para el conjunto de la promoción de que se trate con los datos que consten en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.

3. Mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda podrán formarse listas de espera generales para concretos ámbitos territoriales de demanda. Cuando existan estas listas de espera no será preciso formarlas específicamente para una promoción en los supuestos del apartado anterior. No obstante, las listas de espera existentes para promociones específicas seguirán aplicándose en tanto mantengan su vigencia.

Sección quinta. Adjudicación de locales de negocio y otros inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo no sujetos a protección

Artículo 37.-Enajenación de inmuebles anejos a las promociones de vivienda protegida.

1. La disposición de inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo que no queden sujetos a limitaciones de precio o renta tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

a) No podrá disponerse en forma alguna de tales inmuebles a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas antes de la elevación a escritura pública de las ventas o la formalización de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas u otros elementos anejos protegidos.

b) La enajenación o arrendamiento de tales bienes a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas, o su valoración cuando sean propiedad de cooperativas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, no podrá tener lugar por precio superior al aplicable a los elementos anejos protegidos salvo que se enajenen a terceros.

c) Los inmuebles señalados que estén situados en actuaciones protegidas de vivienda de promoción pública podrán adjudicarse directamente cuando hayan de destinarse a servicios públicos u otros fines de utilidad pública o interés social. También podrán adjudicarse directamente cuando quedase desierto el procedimiento de enajenación, siempre con sujeción a las condiciones y por precio no inferior a los aplicados en el procedimiento de enajenación. Igual regla se aplicará cuando se hubiesen declarado inadmisibles las propuestas presentadas o el adjudicatario no cumpliera las condiciones necesarias para la formalización del contrato.

2. La enajenación o arrendamiento de garajes o trasteros no vinculados a adquirentes o arrendatarios de viviendas protegidas situadas en el mismo edificio quedará sujeta al visado establecido en el apartado tercero del artículo 14 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre.

CAPÍTULO SÉPTIMO. Régimen específico de control económico y administrativo y de adjudicación sobre cooperativas u otras entidades

Artículo 38.-Control orgánico y de funcionamiento

1. Las cooperativas de viviendas promotoras de viviendas protegidas destinadas a uso propio, para optar a la adjudicación de promociones privadas concertadas y, en todo caso, obtener financiación pública en el marco de los planes estatales y aragoneses de

vivienda, deberán cumplir, además de los requisitos aplicables establecidos en las normas aprobatorias de dichos planes, las siguientes condiciones:

a) Cualquiera que sea el ámbito territorial de las cooperativas y las actuaciones que promuevan, deberán inscribirse en el Registro de Cooperativas de Aragón.

b) En el supuesto de que las cooperativas otorguen mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción, tales mandatos o poderes deberán ser expresos y conferidos por escrito, los mandatarios o apoderados actuarán siempre en nombre y por cuenta de la cooperativa y de acuerdo con las instrucciones de ésta, deberá constar expresamente en el contrato la prohibición del mandante de que el mandatario nombre sustituto y no podrán admitirse cláusulas de irrevocabilidad del mandato o poder, ni de exoneración de la responsabilidad del mandatario o apoderado. Si se suscriben contratos de arrendamiento de servicios u otros análogos con la misma finalidad expresada en este párrafo, la indemnización que, en su caso, proceda por resolución de los contratos a instancia de la cooperativa, se limitará únicamente a los perjuicios que se hubieren ocasionado al prestador de los servicios, sin que sea admisible en los contratos cláusula penal alguna. En cualquier caso, las facultades establecidas en los mandatos, poderes o contratos deberán limitarse a los actos de administración propios de la gestión de la promoción, sin que, en ningún caso, puedan extenderse a actos de dominio o a aquellos en los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo rector o de la Asamblea general de la cooperativa.

c) En los casos en que los estatutos de la cooperativa no atribuyan a su Asamblea general las facultades para su adopción, deberán ser ratificados por ésta los actos de aprobación y revocación o resolución, en su caso, de los contratos con la gestora, la adquisición del suelo, la determinación del régimen de protección de las viviendas, el encargo y aprobación del proyecto de obras, la elección de la constructora, la aprobación del contrato de ejecución de obras y la recepción de las obras. De existir en la fase de constitución de la cooperativa, y antes de la inscripción de ésta en el Registro de Cooperativas, contrato para la gestión empresarial de la promoción o haberse adoptado otras decisiones que hayan de corresponder a la Asamblea conforme a esta letra, deberá adoptarse acuerdo de aprobación o ratificación en la primera Asamblea de la cooperativa posterior a la inscripción de la misma en el citado Registro.

d) Los miembros del Consejo rector de la cooperativa deberán reunir los requisitos exigidos para acceder a las viviendas.

2. Las condiciones establecidas en el apartado anterior de este artículo para las cooperativas de viviendas serán igualmente exigibles a las comunidades de propietarios u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas que pretendan optar a la adjudicación de suelos públicos y obtener financiación pública en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda, salvo la establecida en la letra a) del apartado anterior.

3. Los derechos reconocidos a las cooperativas de viviendas, comunidades de propietarios, u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, así como a sus socios, comuneros o partícipes, al amparo de los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo, no podrán ser transmitidos a las entidades de gestión ni delegados en éstas.

Artículo 39.-Control de la adjudicación

1. Las entidades a las que se refiere este capítulo deberán someter a aprobación previa por la Dirección General competente en materia de vivienda los procedimientos y criterios utilizados para la adjudicación de las viviendas protegidas, que respetarán en todo caso los principios de objetividad, concurrencia pública y transparencia.

2. Las cooperativas de viviendas protegidas, así como las comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas protegidas que promuevan, o sus entidades gestoras, deberán comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, antes de solicitar la calificación provisional, salvo que hubieren de hacerlo antes al optar a la adjudicación de promociones privadas concertadas, el listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas, aportando la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de que se trate. Dicho listado sólo podrá elevarse a definitivo previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda. Los adjudicatarios definitivos sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa, por el nuevo adjudicatario que, de conformidad con el listado de reservas señale la Administración autonómica.

3. La Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda por la que se autorice la elevación a definitivo del listado provisional de adjudicatarios de vivienda comportará la baja registral del Registro de Solicitantes de Vivienda de Aragón de los adjudicatarios como solicitantes sin perjuicio de su constancia como adjudicatarios. Los adjudicatarios sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa, por el nuevo adjudicatario que, de conformidad con el listado de reservas, señale la Administración.

4. Únicamente se tendrán en cuenta, a los efectos de control de las adjudicaciones provisionales, los datos que hayan sido comunicados por los interesados al Registro con la antelación mínima de dos meses con respecto a la fecha en que se someta a autorización administrativa el listado provisional de adjudicatarios.

5. Cuando estas entidades formen listados de interesados en acceder a viviendas protegidas deberán sujetar su actuación a la normativa de protección de datos de carácter personal. Cuando el orden de inscripción en dichos listados constituya, aisladamente considerado o en unión de otras reglas, criterio para la adjudicación de las viviendas protegidas, deberá comunicar con periodicidad no inferior a seis meses a la Dirección General competente en materia de vivienda las altas y bajas que se hayan producido.

6. El incumplimiento de lo establecido en este artículo podrá constituir, conforme a lo que establece la normativa de vivienda o prevean los correspondientes pliegos, causa de inadmisión a los concursos para la enajenación de suelos procedentes de los patrimonios públicos de suelo y la ejecución de promociones privadas concertadas.

Artículo 40.-Control económico

1. Las cooperativas de viviendas promotoras de viviendas protegidas destinadas a uso propio, así como las comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas protegidas que promuevan, para optar a la adjudicación de suelos públicos para promociones privadas concertadas y obtener financiación pública en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda, deberán cumplir las siguientes reglas de gestión económica:

a) La titularidad del suelo, edificaciones, préstamo hipotecario y, en general, el sistema de cobros y pagos se realizará, efectivamente, y en todo caso, a nombre y por cuenta de la cooperativa, comuneros integrados en la comunidad de propietarios o el conjunto de socios o partícipes en cualesquiera otros supuestos, sin perjuicio de la posterior adjudicación de las viviendas a sus beneficiarios, que comportará también la división del préstamo hipotecario.

b) En las actuaciones protegidas de vivienda promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, el coste máximo de las viviendas protegidas para los mismos, incluidos cualesquiera beneficios o gastos de las cooperativas o entidades o de sus gestores o apoderados, no podrán superar el precio máximo establecido para las viviendas correspondientes. Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios los gastos de escrituración e inscripción del suelo y de la declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito y otros de naturaleza análoga. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la entidad promotora.

c) Cuando la entidad promotora o su entidad gestora perciban de los socios, a partir de la calificación provisional de viviendas protegidas, durante la construcción, cantidades anticipadas a cuenta del coste de la vivienda deberán garantizar las citadas cantidades en los mismos términos establecidos en la legislación estatal.

2. El incumplimiento de lo establecido en la letra b) del apartado anterior, sin perjuicio de la exigencia de la responsabilidad que proceda respecto de los órganos de la entidad promotora y, en su caso, de la propia entidad gestora, será causa suficiente para resolver la adjudicación del suelo, interrumpir la financiación pública, así como para la exigibilidad del reintegro de las ayudas económicas percibidas, con los intereses legales correspondientes, sin perjuicio del mantenimiento de la calificación a los restantes efectos.

3. En todo caso, las cooperativas de viviendas deberán realizar las auditorías establecidas en el artículo 85 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, en los supuestos en él previstos. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá requerir en cualquier momento la entrega de sus resultados para autorizar la participación de cooperativas de viviendas en concursos para la enajenación de suelo público o solicitar financiación pública de actuaciones protegidas de vivienda y suelo.

Artículo 41.-Responsabilidad de los administradores o gestores

Los administradores o gestores contratados por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, cuando sean distintos de los órganos de éstas, serán responsables, en el ámbito exclusivo de las gestiones relacionadas con la obtención de financiación pública para actuaciones protegidas de vivienda y suelo, de los daños que causen a la entidad promotora o a sus miembros, por actos contrarios a la Ley o a los respectivos contratos y por los realizados sin la diligencia con la que deben desempeñar el cargo, de conformidad con lo dispuesto en la legislación civil o mercantil.

CAPÍTULO OCTAVO. Procedimiento de adjudicación para el resto de promociones privadas de vivienda protegida

Artículo 42.-Procedimiento de adjudicación para el resto de promociones privadas

1. Las entidades promotoras de viviendas protegidas no sujetas al procedimiento general de adjudicación ni a lo establecido en el capítulo anterior de este Reglamento deberán aportar con antelación no inferior a tres meses respecto a la solicitud de calificación definitiva el listado provisional de adjudicatarios de las viviendas incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas, aportando la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de que se trate. Dicho listado sólo podrá elevarse a definitivo previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda. Los adjudicatarios definitivos sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa, por el nuevo adjudicatario que, de conformidad con el listado de reservas señale la Administración autonómica.

2. Dichas entidades promotoras deberán comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda, con antelación mínima no inferior a dos meses respecto a la presentación del listado provisional de adjudicatarios de las viviendas los criterios que vayan a aplicar para la adjudicación de las viviendas, que deberán cumplir los principios de transparencia, objetividad y publicidad. De infringirse tales principios, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá denegar la autorización para elevar a definitivo el listado provisional de adjudicatarios de vivienda.

3. La Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda por la que se autorice la elevación a definitivo del listado provisional de adjudicatarios de vivienda comportará la baja registral del Registro de Solicitantes de Vivienda de Aragón de los adjudicatarios como solicitantes sin perjuicio de su constancia como adjudicatarios. Los adjudicatarios sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa, por el nuevo adjudicatario que, de conformidad con el listado de reservas, señale la Administración.

4. Únicamente se tendrán en cuenta, a los efectos de control de las adjudicaciones provisionales, los datos que hayan sido comunicados por los interesados al Registro con la antelación mínima de dos meses con respecto a la fecha en que se someta a autorización administrativa el listado provisional de adjudicatarios.

CAPÍTULO NOVENO. Registro de Solicitantes de Vivienda de Aragón

Artículo 43.-Régimen general y de protección de datos

1. En el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón creado por la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, deberán inscribirse, conforme a dicha Ley y este Reglamento, quienes deseen optar a la adjudicación de una vivienda protegida en la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. La finalidad del Registro es, por un lado, facilitar los datos precisos para la adjudicación de viviendas protegidas y, por otro, proporcionar información actualizada que permita a las Administraciones locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus programaciones públicas de vivienda protegida a la demanda existente. No podrán utilizarse los datos incluidos en el Registro para ninguna otra finalidad.

3. El órgano responsable del fichero es la Dirección General competente en materia de vivienda.

4. Los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos personales se ejercerán ante la Dirección General competente en materia de vivienda a través, en su

caso, de los Servicios Provinciales competentes por razón de la materia. El ejercicio del derecho de cancelación de los datos personales comportará la baja de la unidad de convivencia del Registro como solicitante de vivienda.

5. Los datos a incluir en el Registro son los identificativos de quienes conformen las unidades de convivencia solicitantes de vivienda y los de ésta, así como los necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos de inscripción y adjudicación establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, en este Reglamento y en las restantes disposiciones aplicables.

6. Las medidas de seguridad del Registro son las correspondientes al nivel, medio o alto, según la sensibilidad de los datos.

7. La comunicación o cesión de datos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón a terceros tendrá lugar, en su caso, conforme a lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, en este Reglamento, y en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 44.-Competencia y obligación de inscripción

1. La inscripción y verificación del cumplimiento de los requisitos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública o privada corresponderá a la Administración autonómica, que llevará, a través de la Dirección General de los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

2. Toda unidad de convivencia, definida conforme a lo establecido en el artículo 17 de este Reglamento, interesada en acceder a viviendas protegidas deberá inscribirse como tal en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

3. La inscripción, actualización y cancelación de datos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón será gratuita.

Artículo 45.-Obligación de inscripción para la adjudicación

1. La adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública tendrá lugar entre quienes estén inscritos en el Registro como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda con la antelación mínima exigible en cada caso respecto del inicio del procedimiento de adjudicación.

2. La adjudicación pública de viviendas protegidas de promoción privada tendrá lugar entre quienes estén inscritos como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda con la antelación mínima exigible en cada caso respecto del inicio del procedimiento de adjudicación.

3. En las promociones de vivienda protegida en las que la adjudicación no corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma, la entidad pública promotora o el promotor privado, incluidas las cooperativas de viviendas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas, o sus entidades gestoras, deberán comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, en el plazo que resulte aplicable en cada caso, el listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas, aportando la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de que se trate. Sólo podrá elevarse a definitivo dicho listado provisional previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda. Dicha resolución comportará la baja registral de los adjudicatarios como solicitantes, sin perjuicio de su constancia como adjudicatarios. Los adjudicatarios definitivos sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa,

por el nuevo adjudicatario que, de conformidad con el listado de reservas, señale la Administración.

4. Únicamente se tendrán en cuenta, a los efectos de participación en los procedimientos públicos de adjudicación o de control de las adjudicaciones provisionales realizadas por particulares, los datos que hayan sido comunicados por los interesados al Registro con la antelación mínima en cada caso exigible respecto del inicio del procedimiento de adjudicación o, cuando la adjudicación no corresponda a la Administración, a la fecha en que se someta a autorización administrativa el listado provisional de adjudicatarios.

Artículo 46.-Solicitud de inscripción

1. Las solicitudes de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón se presentarán debidamente cumplimentadas en el modelo oficial que se facilitará por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón, así como por las entidades colaboradoras, junto con la documentación exigida en cada caso conforme a lo establecido en el artículo siguiente, indicando necesariamente el ámbito o ámbitos geográficos de demanda de los definidos conforme a este Reglamento en los que se desee optar a la adjudicación de vivienda protegida. La unidad de convivencia deberá optar entre solicitar vivienda bien en uno o varios ámbitos supramunicipales de demanda o bien en uno o varios municipios o ámbitos inframunicipales.

2. Sólo se admitirá una solicitud por unidad de convivencia, independientemente de que esté compuesta por una o varias personas, no pudiendo una misma persona formar parte de dos o más unidades de convivencia al mismo tiempo ni presentar solicitud individualmente cuando haya de formar parte de una unidad de convivencia conforme a este Reglamento. En los casos en que una persona inscrita en el Registro, sea como solicitante o como miembro de la unidad de convivencia, pretenda su inscripción posterior mediante otra solicitud en unidad de convivencia diferente, quedará inscrita en el Registro conforme a la última solicitud presentada, extremo que será comunicado a la unidad de convivencia inicial.

3. El alta en el Registro, su denegación o, en su caso, el archivo de la solicitud de inscripción se acordarán mediante resolución de los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda, que será notificada al representante de la unidad de convivencia. El alta en el Registro, su denegación o, en su caso, el archivo de la solicitud de inscripción podrán acordarse mediante una sola resolución para varios interesados.

4. En todas las solicitudes se designará como representante de la unidad de convivencia a la persona que figure como solicitante. En su defecto, de alterarse la composición de la unidad de convivencia manteniéndose vigente la solicitud, deberá designarse nuevo representante de la unidad, notificándose tal circunstancia a los miembros de la misma mayores de edad.

Artículo 47.-Modelo de solicitud y documentación

1. Las solicitudes se formalizarán en el modelo oficial, y se presentarán en cualquier momento indicando, además de cuantas circunstancias se especifican en dicho modelo de conformidad con este Reglamento, si optan únicamente a alguna modalidad o régimen de cesión concretos de viviendas protegidas, acompañadas de la siguiente documentación:

a) Copia del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación de extranjero.

b) Copia de la declaración del Impuesto sobre la Renta y Patrimonio correspondiente al último ejercicio vencido. La acreditación de los ingresos de las personas no obligadas a declarar, por la cuantía de los mismos, se realizará, conforme a lo dispuesto en los artículos 12 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y 7 del Decreto 180/2002, de 28 de mayo, utilizando el modelo y soporte informático oficial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria para el último ejercicio vencido, se referirá al mismo periodo y requerirá la aportación de certificación de la Administración tributaria de que el solicitante no consta como declarante y/o certificado expedido por el organismo oficial correspondiente en el caso de jubilación, invalidez, paro, asistencia social, viudez, orfandad o cualquier otra situación por la que se perciba prestación periódica. Los trabajadores autónomos presentarán fotocopia de la declaración presentada a la Administración tributaria y de la declaración de alta en el impuesto de actividades económicas.

c) Certificado municipal de empadronamiento, con indicación de la fecha de alta.

d) Copia del libro de familia, documento equivalente que acredite la convivencia o, en el caso de unidades familiares futuras, compromiso de constitución de la unidad de convivencia en plazo que no exceda de seis meses desde la entrega de la vivienda terminada.

e) Acreditación de la existencia de la pareja estable no casada conforme a la Ley 6/1999, de 25 de marzo,.

f) Justificación de la disminución psíquica, física, incapacidad o enfermedad, en caso de que fuese alegada, así como de cualquier otra circunstancia que justifique el derecho a ser incluido como posible adjudicatario minusválido.

g) Documentación acreditativa del divorcio o separación matrimonial, en su caso.

h) Copia del contrato de compraventa o arrendamiento de la vivienda actual, en su caso. Motivadamente, podrá no tomarse en consideración, a los efectos de cumplimiento de los requisitos de acceso a viviendas de promoción pública, aquellos contratos de arrendamiento cuya existencia no conste a la Administración autonómica antes de la convocatoria del procedimiento de adjudicación de las viviendas.

i) Documentación acreditativa de la necesidad de vivienda.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá solicitar cuantos documentos complementarios estime necesarios para la comprobación de las circunstancias alegadas.

3. Examinadas las solicitudes presentadas se publicará periódicamente en el tablón de anuncios de cada Servicio Provincial, sin perjuicio de su notificación a los solicitantes, la relación de solicitudes que requieren subsanación. La publicación en el tablón de anuncios será anunciada en el periódico de mayor difusión de la Provincia. El solicitante dispondrá de un plazo de diez días hábiles, contados desde que le sea notificada la resolución que les requiera, para efectuar la subsanación, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que expresará las circunstancias que la determinan y las normas aplicables.

4. La inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida no se practicará en tanto solicitud y documentación no hayan sido aportadas en debida forma. En consecuencia, hasta ese momento, la unidad de convivencia no participará en los procedimientos públicos de adjudicación ni podrá resultar adjudicataria de viviendas protegidas de Aragón.

Artículo 48.-Actualización de datos

1. Los solicitantes deberán comunicar al Registro de Solicitantes cualquier modificación de los datos que hubieren aportado anteriormente, adjuntando la documentación que resulte preceptiva.

2. El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar a la baja de la unidad de convivencia, previa notificación al solicitante, y será causa suficiente para excluirla de los procedimientos de adjudicación, privarle de la condición de adjudicatario en procedimientos públicos de adjudicación o denegar la elevación a definitiva de la propuesta de adjudicación provisional a su favor.

Artículo 49.-Duración de la inscripción y baja en el registro

1. La inscripción en el Registro tendrá una duración de dos años desde la resolución administrativa de inscripción. Transcurrido dicho plazo, se notificará tal circunstancia al solicitante a fin de que, en plazo no superior a quince días, manifieste si renueva su solicitud conforme a lo establecido en este Reglamento o no. De no renovar la solicitud en dicho plazo se entenderá que renuncia a la misma y la unidad de convivencia será dada de baja.

2. Podrá darse de baja en el Registro a una unidad de convivencia por las siguientes causas:

- a) No renovar la solicitud conforme a lo establecido en el apartado anterior.
- b) No mantener actualizados los datos comunicados al Registro o aportar la documentación que resulte preceptiva.
- c) Acceder a una vivienda protegida.
- d) Petición del interesado en este sentido.
- e) Cuando no concurren los requisitos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.
- f) Serán igualmente dados de baja no pudiendo darse de alta nuevamente en el Registro de solicitantes durante dos años a contar desde la última renuncia, aquellos solicitantes que, habiendo resultado adjudicatarios en los correspondientes sorteos, hayan renunciado a la vivienda que les hubiera correspondido en, al menos, dos ocasiones conforme a lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento.

Artículo 50.-Estructura del Registro

1. El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón será único y tendrá estructura comarcal o infracomarcal. A tal efecto, se tomarán como ámbitos de demanda de vivienda los de las Comarcas, así como la delimitación comarcal de Zaragoza. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrán establecerse con carácter general ámbitos de demanda de vivienda de ámbito inferior al comarcal.

2. La llevanza del Registro corresponderá a la Dirección General y los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda. Podrán suscribirse convenios de colaboración con las Comarcas, Municipios u otras entidades, conforme a su legislación reguladora, siempre sin perjuicio de la responsabilidad que corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, el carácter único del Registro y el deber de comunicación de datos a los Servicios Provinciales del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

CAPÍTULO DÉCIMO. Sustitución del recurso de alzada en relación con el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y los procedimientos de adjudicación

Sección primera. Sustitución del recurso de alzada

Artículo 51.-Sustitución del recurso de alzada en relación con las viviendas protegidas de Aragón.

El recurso de alzada contra los actos de los órganos que tengan atribuida la competencia en relación con el Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas de Aragón y la adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón, cuando corresponda a la Administración autonómica, queda sustituido por la reclamación o impugnación ante la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida cuya composición y régimen jurídico se regula en esta sección.

Sección segunda. Comisión de Reclamaciones

Artículo 52.-Composición

1. La Comisión se compondrá de un presidente, que tendrá voto de calidad, siete vocales y un secretario, que actuará con voz y sin voto. El presidente y cada uno de los vocales contarán con un suplente.

2. El titular del Departamento competente en materia de vivienda nombrará al presidente de la Comisión y su suplente, que serán Directores Generales o asimilados de dicho Departamento.

3. Los siete vocales y sus correspondientes suplentes serán nombrados por el titular del Departamento competente en materia de vivienda.

4. Los nombramientos de los miembros de la Comisión de Reclamaciones deberán realizarse de entre las siguientes personas:

a) Un funcionario de los cuerpos docentes universitarios, un funcionario del área de vivienda en servicio activo en la Administración de la Comunidad Autónoma de cuerpos correspondientes al grupo A, un funcionario en servicio activo en Administraciones locales aragonesas de cuerpos correspondientes al grupo A y un experto en materia de vivienda, todos ellos designados por el titular del Departamento competente en materia de vivienda. El funcionario en servicio activo en Administraciones locales aragonesas será propuesto por la Federación Aragonesa de Municipios y Provincias.

b) Tres expertos en materia de vivienda designados por el titular del Departamento competente en materia de vivienda: el primero, a propuesta de las asociaciones de consumidores; el segundo, de las organizaciones de cooperativas de viviendas; y el tercero, de las organizaciones empresariales de la promoción de viviendas.

5. El secretario será nombrado por el titular del Departamento competente en materia de vivienda entre funcionarios de carrera de la Administración de la Comunidad Autónoma de cuerpos correspondientes al grupo A.

Artículo 53.-Nombramiento y cese

1. El nombramiento y cese del Presidente y los vocales, así como de sus suplentes se efectuará por Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda.

2. El mandato del Presidente, de los vocales y sus suplentes, tendrá una duración de cinco años.

3. El cese del Presidente y los vocales sólo podrá producirse por transcurso del plazo, renuncia, pérdida de las condiciones requeridas para su nombramiento o notorio incumplimiento de sus obligaciones apreciado por la mayoría de los miembros de la Comisión a iniciativa de su Presidente o de un quinto de sus miembros.

Artículo 54.-Independencia

1. La Comisión actuará con independencia funcional, no estando sometida a instrucción jerárquica alguna.

2. La Comisión estará adscrita orgánicamente al Departamento competente en materia de vivienda.

3. Los miembros de la Comisión no devengarán retribución alguna sin perjuicio de las indemnizaciones y dietas que puedan percibir por asistencia a las sesiones, que serán fijadas por el Gobierno de Aragón.

Artículo 55.-Régimen de funcionamiento de la Comisión

1. La Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida establecerá sus propias normas de funcionamiento. Las unidades administrativas competentes de la Administración autonómica en función del asunto de que se trate informarán las reclamaciones de las que haya de conocer la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida.

2. Celebrará sesiones con carácter ordinario al menos una vez al mes y, con carácter extraordinario, a iniciativa de su Presidente o cuando los soliciten, al menos, tres de sus miembros.

3. Para la válida celebración de las sesiones de la Comisión de Reclamaciones se requerirá en primera convocatoria la asistencia del Presidente, el Secretario y tres de sus vocales. En segunda convocatoria bastará con la asistencia del Presidente, el Secretario y un vocal.

4. En las deliberaciones de la Comisión podrá intervenir el Secretario con voz pero sin voto.

5. Los acuerdos de la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida se adoptarán por mayoría de votos afirmativos sobre negativos.

6. El Secretario de la Comisión levantará las oportunas actas de las sesiones, que deberán contener los acuerdos votos particulares que pudieran efectuarse.

7. Cuando por la naturaleza de los asuntos a tratar se estime conveniente, podrán asistir a las reuniones de la Comisión, mediante convocatoria expresa de su Presidente, expertos en materia de vivienda o materias conexas cuya opinión pudiera resultar relevante para la adecuada formación de voluntad de la Comisión.

8. La Comisión podrá crear ponencias técnicas con la composición, régimen de funcionamiento y funciones que se determinen en el acuerdo de constitución. En todo caso, la resolución de los recursos que se planteen corresponderá al Pleno de la Comisión.

Sección tercera. Procedimiento

Artículo 56.-Iniciación

1. El procedimiento se iniciará mediante escrito del interesado. Podrá utilizarse el modelo oficial aprobado al efecto.

2. El plazo de interposición de la reclamación será de un mes a contar desde las fechas de notificación de las resoluciones sobre gestión del Registro o de inicio de la

publicación que señale la resolución que dé inicio al correspondiente procedimiento de adjudicación de los listados de posibles adjudicatarios o de quienes resulten serlo como consecuencia de dicho procedimiento.

3. La interposición de reclamaciones ante la Comisión de Reclamaciones no suspenderá la eficacia de las resoluciones impugnadas salvo en los supuestos establecidos en el apartado primero del artículo 30 de este Reglamento.

Artículo 58.-Instrucción

La Comisión de Reclamaciones podrá requerir la práctica de pruebas y la aportación de documentos, prestar ayuda a los interesados para obtenerlos y, en todo caso, practicar pruebas de oficio.

Artículo 59.-Resolución

1. Concluida la tramitación, las unidades administrativas competentes de la Administración autonómica en función del asunto de que se trate elevarán propuesta de resolución a la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida.

2. La Comisión resolverá conforme a derecho.

3. Las resoluciones de la Comisión de Reclamaciones pondrán fin a la vía administrativa conforme a lo establecido en la normativa básica de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

4. La Resolución de la Comisión será notificada al interesado conforme a lo establecido en la normativa de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

5. Transcurrido un mes desde la interposición de la reclamación sin que se haya dictado y notificado la correspondiente Resolución expresa, el interesado podrá considerar desestimada la reclamación.

ANEXO II. Ámbitos territoriales de demanda de viviendas protegidas de Aragón.

1. Toda solicitud de vivienda protegida de Aragón deberá indicar el ámbito territorial para el que se formula. Para ello el solicitante deberá optar entre señalar un máximo de tres ámbitos comarcales, tres ámbitos municipales o tres ámbitos inframunicipales del municipio de Zaragoza.

2. Los ámbitos territoriales de demanda son los siguientes:

a) **Ámbitos comarcales.** Coinciden con los ámbitos actuales, conforme a sus respectivas leyes de creación, de las comarcas del Aranda, Comunidad de Calatayud, Alto Gállego, Tarazona y el Moncayo, Valdejalón, Campo de Borja, Ribera Alta del Ebro, Gúdar-Javalambre, Cinca Medio, Somontano de Barbastro, Matarraña/Matarranya, Maestrazgo, Jacetania, Bajo Aragón, Andorra-Sierra de Arcos, Ribagorza, Ribera Baja del Ebro, Los Monegros, Campo de Daroca, Bajo Cinca/Baix Cinca, Campo de Belchite, La Litera/La Llitera, Cinco Villas, Hoya de Huesca/Plana Huesca, Cuencas Mineras, Campo de Cariñena, Sierra de Albarracín, Sobrarbe, Comunidad de Teruel, Bajo Martín, Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragó-Casp y Jiloca. Asimismo se considera ámbito comarcal de demanda el de la delimitación comarcal de Zaragoza conforme a la Ley 8/1996, de 2 de diciembre, de delimitación comarcal de Aragón, excluyendo a los municipios de Farlete, Leciñena y Perdiguera.

b) **Ámbitos municipales de demanda.** Lo son todos los municipios aragoneses.

c) **Ámbitos inframunicipales de demanda en el municipio de Zaragoza.** Coinciden con los ámbitos actuales, conforme al Reglamento de órganos territoriales y de participación ciudadana en el Ayuntamiento de Zaragoza aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 30 de octubre de 2002, de los distritos y barrios rurales de la ciudad de Zaragoza. En consecuencia, en virtud de su carácter de Distritos municipales de Zaragoza son ámbitos territoriales de demanda los de Centro, Casco Histórico, Delicias, Universidad, San José, Las Fuentes, Almozara, Oliver-Valdefierro, Torrero, Actur-Rey Fernando, El Rabal, Casablanca y Santa Isabel. En virtud de su carácter de barrios rurales del municipio de Zaragoza son ámbitos territoriales de demanda de vivienda protegida los de Alfocea, Casetas, Garrapinillos, Juslibol, La Cartuja Baja, Miralbueno, Montañana, Monzalbarba, Movera, Peñaflor, San Gregorio, San Juan de Mozarrifar, Torrecilla, Venta del Olivar, Villamayor y Villarrapa.

Solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón

Datos del solicitante

Nombre: _____ Apellidos: _____
 Tipos de identificación: NIF NIE Número de identificación: _____ Fecha de nacimiento: _____
 Sexo: Hombre Mujer Estado civil: _____ Situación laboral: _____
 ¿Es minusválido en grado igual o superior al 33%? Sí No ¿Tiene movilidad reducida? Sí No
 ¿Ha presentado declaración del IRPF en el último ejercicio fiscal? Sí No Ingresos anuales: _____ euros
 Relación con el municipio en donde solicita vivienda Vive Trabaja Vive y trabaja Otra
 Municipio en el que está usted empadronado: _____ Fecha de empadronamiento: _____

Datos del cónyuge o pareja del solicitante

Nombre: _____ Apellidos: _____
 Tipos de identificación: NIF NIE Número de identificación: _____ Fecha de nacimiento: _____
 Sexo: Hombre Mujer Estado civil: _____ Situación laboral: _____
 ¿Es minusválido en grado igual o superior al 33%? Sí No ¿Tiene movilidad reducida? Sí No
 ¿Ha presentado declaración del IRPF en el último ejercicio fiscal? Sí No Ingresos anuales: _____ euros
 Relación con el municipio en donde solicita vivienda Vive Trabaja Vive y trabaja Otra
 Municipio en el que está usted empadronado: _____ Fecha de empadronamiento: _____

Datos de la unidad de convivencia

Número de miembros de la unidad de convivencia: _____
 Indique si su unidad de convivencia se encuentra incluida en alguno de estos supuestos: Familia numerosa con: 3 hijos 4 hijos 5 ó más hijos
 Miembro con minusvalía: Con movilidad reducida Sin movilidad reducida
 Familia monoparental
 Aragoneses residentes en el exterior

Miembros de la unidad de convivencia:

DNI/NIE	Apellidos y nombre	Parentesco	¿Será cotitular de la vivienda?	¿Es minusválido?	Ingresos	Municipio y fecha de empadronamiento
			<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		
			<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		
			<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		
			<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		
			<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		
			<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		
			<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No		

A efectos únicamente estadísticos, ¿está usted o alguno de los miembros de su unidad de convivencia inscrito en cooperativas de viviendas o entidades análogas o en lista de espera de promotores privados? Sí No

En caso afirmativo, señale a continuación en qué entidad o entidades:

Declaración sobre la necesidad de vivienda

¿Usted o alguno de los miembros de su unidad de convivencia dispone actualmente de vivienda? Sí No
 Si ha contestado que sí a la pregunta anterior, señale si usted o algún miembro de la unidad de convivencia se encuentran en alguna de las siguientes situaciones y aporte, si es así, la documentación que se indica en cada caso:
 Vivienda declarada en ruina y ordenada la demolición. Certificado del Ayuntamiento
 Vivienda incluida en relación definitiva de bienes sujetos a expropiación. Copia de la relación de bienes y derechos
 Vivienda que no reúne las condiciones mínimas legales de habitabilidad. Certificado técnico
 Vivienda adjudicada al cónyuge en virtud de separación o divorcio. Copia del convenio regulador y la sentencia judicial firme
 Vivienda adquirida *mortis causa* de la que se es titular sin tener su disfrute. Escritura de partición o acreditación de quien disfruta la vivienda
 Vivienda ubicada en edificio que no cumple las condiciones legales de accesibilidad. Certificado técnico
 Vivienda que no cumple parámetros para unidad de convivencia de cinco o más miembros. Certificado de empadronamiento
 Solicitantes aragoneses que desean retornar conforme a la Ley 5/2000. Compromiso de venta de la vivienda actual
 Vivienda domicilio habitual no situada en el ámbito territorial de demanda en el que se solicite vivienda cuando el solicitante acredite razones que determinen el cambio de domicilio conforme a lo establecido en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.
 Acreditación de dichas circunstancias

Datos a efectos de notificación

Nombre: _____ Apellidos: _____
 Tipo de vía: _____ Nombre de la vía: _____ Número: _____ Bloque: _____ Piso: _____ Puerta: _____
 Localidad: _____ Provincia: _____ País: _____ Código postal: _____
 Teléfono: _____ Teléfono alternativo: _____ Dirección electrónica: _____

Características de la vivienda a cuya adjudicación desea optar

Vivienda en propiedad:

Vivienda de alquiler:

¿Participaría en programas de alquiler de vivienda vacía de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación?

Sí No

Ubicación de la vivienda a cuya adjudicación desea optar

Ámbito territorial donde desea su vivienda

Señale tres como máximo

No participará en los sorteos ni obtendrá vivienda en promociones realizadas en ámbitos territoriales que usted no haya incluido. No rellene este apartado si rellena el siguiente.

Municipio o municipios a los que limita su solicitud

Señale tres como máximo.

No participará en los sorteos ni obtendrá vivienda en promociones realizadas en municipios que usted no haya incluido.

Municipio de Zaragoza. Sólo si desea restringir su solicitud a distritos o barrios rurales concretos

Señale tres como máximo.

No participará en los sorteos ni obtendrá vivienda en promociones realizadas en distritos o barrios que usted no haya incluido.

Fecha y firma de la solicitud de inscripción

Localidad y fecha: ,

Firma del solicitante o solicitantes

De acuerdo con lo establecido en el art. 5 de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, les comunicamos que los datos personales que, voluntariamente, consigne en esta documentación, constan en el fichero regulado en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, y en el Decreto --/2004, de -- de --, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, en que también se hace constar al responsable. En relación con estos datos, puede ejercer los derechos de acceso, oposición, rectificación o cancelación. Asimismo, de acuerdo con el art. 76 de la Ley 15/1999 entendemos que con su firma da su consentimiento para el tratamiento de sus datos.

Autorización

Autorizo a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, para que, con objeto de verificar los términos declarados y actualizar, en su caso, el adecuado cumplimiento de todas las condiciones necesarias para el acceso a la Vivienda Protegida solicitada, así como de las prohibiciones y limitaciones impuestas por la legislación a los adjudicatarios de éstas viviendas, efectúe las gestiones a continuación descritas:

1. Solicitar a la Administración tributaria la comprobación de la Declaración del Impuesto de la Renta sobre las Personas Físicas presentada en período voluntario y, en su caso, de las declaraciones complementarias o rectificadas presentadas fuera del mencionado período.
2. Solicitar a la Diputación General de Aragón la comprobación de la inexistencia de percepción de financiación cualificada al amparo de los planes de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual.
3. Solicitar a la Policía Local u organismo correspondiente la comprobación de residencia habitual y permanente de los autorizantes en el domicilio que adquieren mediante la compraventa de la vivienda protegida.
4. Comprobar el uso exclusivo de la vivienda protegida como domicilio habitual y permanente mediante la solicitud a los organismos correspondientes de las declaraciones de altas en actividades económicas u otros documentos que puedan acreditar un uso contrario a tal fin.
5. Comprobar la constitución de pareja estable no casada o haber contraído matrimonio, los autorizantes, mediante solicitud de certificación dirigida a los registros competentes.
6. Solicitar al Registro de la Propiedad y a la Gerencia Territorial del Catastro la emisión de certificados relativos a la titularidad de bienes inmuebles a nombre de los autorizantes.
7. La realización de cuantas otras comprobaciones documentales estime convenientes para la adecuada comprobación de los términos declarados y actualizar, en su caso, el adecuado cumplimiento de todas las condiciones necesarias para el acceso a la Vivienda Protegida solicitada, así como de las prohibiciones y limitaciones Impuestas por la legislación a los adjudicatarios de éstas viviendas, presentando la presente autorización para que surta los efectos oportunos.

Los abajo firmantes designamos como representante en relación con todos los procedimientos a los que diere lugar esta solicitud a quien figura en la misma como solicitante. El solicitante acepta dicha representación.

Localidad y fecha: ,

Firma del solicitante o solicitantes

Documentación que debe adjuntar a su solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón

Documentación para la acreditación de los datos personales

- Copia del Documento Nacional de Identidad o documento de identidad de extranjeros.
- Certificado municipal de empadronamiento expedido por su Ayuntamiento con indicación de la fecha de alta.
- Copia del libro de familia, así como, en su caso, documento acreditativo de la condición de familia numerosa
- Documento acreditativo del compromiso de constitución de la unidad de convivencia en plazo que no exceda de seis meses desde la entrega de la vivienda terminada
- Si se trata de parejas estables no casadas, certificado de la inscripción en el registro de parejas estables no casada, cuya creación y régimen de funcionamiento se regula por el Decreto 203/1.999, del Gobierno de Aragón.
- Justificación de la disminución psíquica, física, incapacidad o enfermedad, en caso de que fuese alegada, así como de cualquier circunstancia que justifique el derecho a ser incluido como posible adjudicatario minusválido
- En otros supuestos de convivencia, certificado de convivencia del Ayuntamiento
- Documentación acreditativa de la ruptura de la presunción de convivencia

Documentación para la acreditación de la necesidad de vivienda si ninguno de los miembros de la unidad de convivencia dispone de vivienda

- Certificación de la Gerencia Territorial del Catastro. Certificado de la titularidad de bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana referidos al ámbito nacional, en la que, en su caso, conste el valor de los mismos.
- Nota de consulta al Índice General de Titularidades de los Registros de la Propiedad. Debe acreditar que el interesado no consta como titular de bienes inmuebles de naturaleza urbana o rústica.

Documentación para la acreditación de la necesidad de vivienda si usted o alguno de los miembros de la unidad de convivencia disponen de una vivienda. Si ninguno de ustedes dispone de vivienda no son precisos ninguno de estos documentos

- Copia del contrato de compraventa, adjudicación o copia simple de la escritura de compraventa.
- Si la vivienda está declarada en ruina y está ordenada la demolición, certificado del Ayuntamiento
- Si la vivienda está incluida en relación definitiva de bienes sujetos a expropiación. Copia de la relación de bienes y derechos
- Si la vivienda no reúne las condiciones mínimas legales de habitabilidad, certificado de técnico competente
- Si la vivienda está adjudicada al cónyuge en virtud de separación o divorcio, copia del convenio regulador y la sentencia judicial firme
- Si es cotitular de vivienda adquirida mortis causa y no tiene su disfrute, escritura de partición o acreditación de quien disfruta la vivienda
- Si el edificio donde se ubica la vivienda no cumple las condiciones legales de accesibilidad, certificado de técnico competente
- La unidad de convivencia tiene cinco o más miembros y la vivienda no cumple los parámetros establecidos. Certificado de empadronamiento que acredite convivencia de todos los miembros al menos un año antes
- Los solicitantes son aragoneses que desean retornar conforme al artículo 7 de la Ley 5/2000. Compromiso de venta de la vivienda actual

Documentación para la acreditación de los datos económicos

- Copia de las declaraciones del impuesto de la renta de las personas físicas, de todos y cada uno de los miembros de la Unidad Familiar, con acreditación por validación mecánica de la entidad bancaria u otro tipo de justificante de presentación en la Agencia Tributaria incluyendo todas las hojas así como los documentos de devolución o ingreso.
- En el caso de trabajadores autónomos, copia de los justificantes de los ingresos trimestrales a cuenta del impuesto sobre la renta de las personas físicas.
- En el caso de personas no obligadas a declarar, declaración responsable de los ingresos percibidos. Se utilizará el modelo oficial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria para el anterior ejercicio fiscal e incluirá:
 - a) Certificación de la Administración Tributaria de que el solicitante no consta como declarante.
 - b) Copia del Certificado de Retenciones presentado por la empresa/as a la Administración Tributaria en la que figuren los ingresos del solicitante referidos al anterior ejercicio fiscal.
 - c) Certificado expedido por el organismo oficial correspondiente en el caso de jubilación, invalidez, paro, asistencia social, viudedad, orfandad o cualquier otra situación por la que se perciba prestación periódica.

¿Cómo puedo rellenar mi solicitud?

Llamando al teléfono 900122132. El operador le preguntará sus datos y rellenará el impreso por usted. El impreso le será enviado por correo al domicilio que usted señale indicando la documentación que debe adjuntar y los lugares donde podrá presentarlo. Si usted no tiene a su disposición cualquier dato podrá volver a llamar posteriormente para completar la inscripción.

Directamente, usted mismo, obteniendo el impreso en las redes de oficinas de Ibercaja, CAI o Caja Rural de Teruel o descargándolo de la página web <http://www.vpa.es>.

A través de los formularios de la página web <http://www.vpa.es>. Una vez completado el procedimiento, el impreso relleno con los datos que usted haya falcitado le será enviado por correo al domicilio que usted señale indicando la documentación que debe adjuntar y los lugares donde podrá presentarlo.

Solicitando cita previa a través de la página web <http://www.vpa.es> o en el teléfono 900122132.

¿Dónde puedo presentar mi solicitud?

En cualquiera de los Registros de la Diputación General de Aragón o de la Administración General del Estado.

Cuando usted haya solicitado cita previa en el momento de dicha cita en las oficinas de la entidad que le atienda.

Por correo, a través del procedimiento de presentación de documentos ante la Administración pública, dirigiéndolo al Servicio Provincial del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes correspondiente.

Dudas frecuentes

¿Tengo alguna ventaja para obtener vivienda si me inscribo antes en el Registro? No. El orden de inscripción en el Registro o la antigüedad en el mismo no proporcionan prioridad alguna a la hora de obtener vivienda.

¿Tengo que inscribirme en el Registro si obtengo mi vivienda protegida a través de una cooperativa o comunidad de bienes? Sí. La inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón es obligatoria para toda persona o unidad de convivencia que desee acceder a una vivienda protegida de Aragón.

¿Puedo presentar individualmente mi solicitud de vivienda protegida? Depende de su situación. Si está usted casado o es pareja de hecho inscrita en el Registro correspondiente debe inscribirse con su cónyuge o pareja, así como con sus hijos menores de edad. Fuera de tales casos, usted puede presentar individualmente su solicitud de vivienda protegida teniendo en cuenta que, si accede a ella, será únicamente usted el titular de la vivienda.

¿Puedo solicitar vivienda en una promoción concreta de viviendas protegidas? No. Usted puede solicitar vivienda protegida en una, dos o tres comarcas, de manera que podrá optar a todas las viviendas protegidas que se promuevan en dicha comarca o comarcas. No obstante, si usted está interesado en acceder a una vivienda protegida en algún municipio en concreto, puede limitar su solicitud a un máximo de tres municipios, de manera que sólo podrá optar a viviendas protegidas situadas en los mismos. Excepcionalmente, en el caso de Zaragoza existen ámbitos inferiores al municipal

¿Que diferencias existen entre una vivienda de régimen especial, de precio básico, de precio máximo o de promoción pública? Fundamentalmente, el precio de la vivienda y las condiciones para acceder a la misma.

El precio de dichas viviendas varía en función del municipio donde están situadas (en Huesca, Teruel y Zaragoza, dado su carácter de municipios singulares, son más caras) su superficie y los anejos vinculados a las mismas. Las más baratas son las viviendas de régimen especial y promoción pública, las más caras las viviendas de precio máximo. Las viviendas de precio básico tienen un precio intermedio.

Para acceder a viviendas de régimen especial y viviendas de promoción pública los ingresos ponderados de su unidad no podrán superar dos veces y media el salario mínimo interprofesional, mientras que para hacerlo a viviendas de precio básico y viviendas de precio máximo los ingresos ponderados de su unidad no podrán superar cinco veces y media el salario mínimo interprofesional.



**SI TIENE CUALQUIER DUDA NO LO DUDE, LLÁMENOS
ESTAMOS A SU DISPOSICIÓN EN EL TELÉFONO 900122132
VISÍTENOS EN LA PÁGINA WEB <http://www.viviendaragon.org>**