

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DECRETO 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.

La regulación del Registro de solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón y los diferentes procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas se contiene actualmente en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, modificada por Ley 9/2004, de 20 de diciembre y Ley 1/2008, de 4 de abril, que encuentra su desarrollo en el Reglamento del Registro de Solicitantes y adjudicación de Viviendas Protegidas, aprobado por Decreto 80/2004, de 13 de abril, del Gobierno de Aragón, modificado por Decreto 224/2005 y en el Decreto 177/2005, por el que se fijan los procedimientos y criterios para la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por cooperativas.

Toda esta normativa se halla presidida por el reforzamiento del protagonismo público en la adjudicación de viviendas protegidas y la garantía de la transparencia y la igualdad de condiciones para acceder a las viviendas protegidas de todos los ciudadanos interesados. Manteniendo esta filosofía, y teniendo en cuenta la experiencia en la aplicación de esta normativa desde su entrada en vigor, el nuevo Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas que se propone, responde fundamentalmente a tres ejes o líneas básicas: simplificar y agilizar los procedimientos de adjudicación evitando demoras excesivas que redunden en perjuicio tanto de los adjudicatarios como de los promotores; conseguir una mayor coherencia entre las distintas fases del proceso de adquisición de una vivienda protegida (inscripción, adjudicación, concesión de ayudas), eliminando algunas disfuncionalidades, y conseguir una mayor adecuación entre las viviendas protegidas ofertadas y las características de la demanda de este tipo de vivienda, reduciendo así el número de renunciaciones y evitando que las unidades de convivencia destinen un porcentaje demasiado elevado de sus ingresos a la adquisición de una vivienda protegida.

De acuerdo con las líneas expuestas, el nuevo texto del Reglamento persigue el objetivo de que el Registro sea un reflejo de la demanda real de vivienda protegida y pueda cumplir así la función con la que fue concebido. Por ello, se modifica la estructura territorial del Registro, suprimiéndose la comarca como ámbito de demanda y fijándose como únicos ámbitos de demanda los municipios y los barrios de Zaragoza, con la posibilidad de que por Orden del Consejero competente en materia de vivienda se puedan ampliar estos ámbitos a Entidades Locales Menores, núcleos de población diferenciados y Entidades Singulares integradas en municipios distintos al de Zaragoza. Por otra parte, se introduce una plena equiparación entre requisitos de inscripción en el Registro y requisitos de adjudicación de una vivienda, evitando que sean admitidos en procedimientos de adjudicación quienes no van a poder ver elevada a definitiva su adjudicación provisional. En particular, para acceder al Registro como demandante de viviendas protegidas en régimen de propiedad y para ser adjudicatario definitivo se exigen unos ingresos mínimos no inferiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), tratando así de reducir las renunciaciones por motivos económicos, y por entenderse además que la satisfacción de necesidad de vivienda de quienes no puedan acreditar una mínima solvencia debe realizarse a través de la oferta de vivienda protegida en régimen de alquiler, de acuerdo con lo establecido en la Ley.

Otro aspecto a destacar es la implantación gradual de un sistema de cruce automático de datos con las distintas Administraciones u organismos competentes dirigido a comprobar el cumplimiento de los requisitos de inscripción o adjudicación, liberando al solicitante de la carga de aportar documentación. Al mismo tiempo, se hace un especial énfasis en los deberes que asume cualquier interesado como consecuencia de su inscripción y en las consecuencias de su incumplimiento.

También merece destacarse la nueva regulación de la duración de la inscripción y las causas de baja en el Registro. Por lo que se refiere a la primera, se fija en tres años, de tal forma que una vez transcurrido dicho plazo sin renovación de la inscripción y sin necesidad de requerimiento alguno al interesado se produce la caducidad de la inscripción, con la consiguiente baja en el Registro. En relación con el resto de causas de baja, y frente a la regulación anterior que permitía permanecer inscrito en el Registro con una renuncia injustificada a la vivienda, ahora se establece como causa de exclusión el hecho de renunciar a la vivienda sin acreditar alguna de las causas tasadas que establece el Reglamento, y entre las que se introduce la adjudicación de una vivienda cuya superficie no se corresponda con las preferencias manifestadas previamente por el interesado en su solicitud o en, caso de arrendamiento, de



una vivienda cuya renta exceda de un determinado porcentaje de los ingresos del interesado. Desaparece, sin embargo, la posibilidad de justificar la renuncia a una vivienda por optar a otra diferente, al suprimirse cualquier supuesto de adjudicación de más de una vivienda protegida a la misma unidad de convivencia.

En cuanto al procedimiento de adjudicación de las viviendas de promoción pública y promoción privada concertada, se introducen una serie de medidas que tratan de dar cumplimiento a los principios de eficacia y celeridad administrativa, persiguiendo el objetivo mencionado de simplificar y agilizar el procedimiento de adjudicación. Por un lado, se impone que el resultado del sorteo público celebrado deba determinar no sólo el orden de los adjudicatarios dentro de cada cupo a efectos de la posterior elección de la vivienda, como venía sucediendo hasta ahora, sino la vivienda concreta que se asigna a cada uno de los adjudicatarios provisionales, consiguiendo con ello un doble objetivo: simplificar considerablemente la fase posterior a la adjudicación definitiva de firma de los contratos privados por los adjudicatarios y facilitar el llamamiento de los solicitantes inscritos que han de sustituir a los adjudicatarios que por cualquier causa (denegación, renuncia, etc) no lleguen a acceder a la vivienda asignada, evitando paralizaciones y demoras de los procedimientos de adjudicación. Por otro lado, enmarcado en el objetivo de acortamiento del tiempo de tramitación del procedimiento, se reduce a 15 días hábiles tanto el plazo de exposición de listados provisionales de admitidos al sorteo, como el de aportación de documentación acreditativa de requisitos por los adjudicatarios, y se regulan expresamente las consecuencias de no aportación de documentación en plazo o de no comparecencia en el lugar y fecha notificados para la firma del contrato, equiparándose a la renuncia injustificada.

Asimismo, para promociones de vivienda protegida de promoción privada concertada se introducen dos procedimientos especiales simplificados de adjudicación, donde se prevé que sea la propia entidad promotora quien adjudique las viviendas, bien mediante gestión pública de demanda, en base a los listados de solicitantes generados por la Administración, o bien con gestión privada de demanda, en base a los listados elaborados por la propia entidad promotora mediante la apertura de un periodo de captación de adquirentes o arrendatarios.

Otro bloque de novedades se refiere al procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción privada promovidas por cooperativas o comunidades de bienes, donde desde el punto de vista formal se refunden en un único texto la regulación contenida en los Decretos 80/2004 y 177/2005, que ahora se derogan, eliminándose la dispersión normativa en esta materia. No obstante, también se introducen novedades sustantivas que pueden sintetizarse en aspectos tales como la mayor flexibilidad en el porcentaje de adjudicatarios provisionales preciso para poder obtener la calificación provisional de la promoción como protegida o el reforzamiento de la posición de los socios o partícipes, especialmente en cuanto al plan de financiación de la promoción.

En relación con las modificaciones introducidas en el procedimiento de adjudicación de las viviendas de promoción privada no concertada, merece destacarse la mayor concreción del principio de publicidad, cuya generalidad en la redacción anterior dificultaba el control de su cumplimiento. Así se exige, al igual que en las promociones impulsadas por cooperativas, la inserción de anuncio en prensa, facilitando así también la difusión a través del portal de Internet del Gobierno de Aragón del comienzo del proceso de captación de compradores, garantizando la concurrencia y transparencia del proceso. Por otro lado, se regulan de forma más detallada las garantías que habrán de observarse por la entidad promotora en relación a los solicitantes que incluyan en sus listados (notificación fehaciente al adjudicatario, plazo de aportación de documentación, acreditación documental de renunciaciones...).

El nuevo Reglamento ha abordado asimismo el procedimiento de adjudicación de las promociones que incluyen viviendas de Precio Tasado, teniendo en cuenta la experiencia en su aplicación desde la entrada en vigor de la Primera Reforma del Decreto 80/2004. Así, y tal como se establecía en la redacción anterior, en este tipo de promociones que no tengan el carácter de concertadas, cuando se lleven a cabo en suelos destinados por el planeamiento urbanístico a vivienda protegida, se mantiene para las viviendas de la promoción que no sean de Precio o Renta Tasados la adjudicación por la entidad promotora por sorteo en base a los listados generados por la Dirección General competente en materia de vivienda, si bien se explicita que la generación de dichos listados debe realizarse conforme a los trámites previstos para el procedimiento general de adjudicación, reforzándose así los derechos de los posibles adjudicatarios tanto de alegación en el procedimiento como de protección de sus datos de carácter personal.

Un aspecto que merece especial atención en este nuevo Reglamento es la descripción más detallada de los supuestos en que la Administración puede reservarse viviendas para fines de integración social o atender situaciones de especial necesidad permitiendo más flexi-



bilidad en los regímenes de uso que pueden ser utilizados por la Administración para la disposición de las viviendas y su cesión a los distintos beneficiarios, estableciéndose una regulación coherente con las modificaciones introducidas en esta materia por la Ley 1/2008, de 4 de abril.

Especial relevancia cobra también la nueva regulación de la adjudicación de viviendas vacantes, diferenciando entre aquellos supuestos en que la adjudicación inicial ha sido realizada por la Administración o por la entidad promotora. En el primer caso, se ha tenido en cuenta que no puede obviarse la circunstancia de que la necesidad de vivienda se ve agravada por el transcurso del tiempo, dando entrada al criterio de la antigüedad de la inscripción en el Registro para determinar los solicitantes inscritos que han de resultar adjudicatarios de estas viviendas, así como de aquellas sobre las que se ejerza por la Administración el derecho de tanteo. Por el contrario, cuando las viviendas vacantes hubieran sido adjudicadas por la entidad promotora, una vez agotado el listado de reservas propuesto, se adjudicarán directamente por la propia entidad promotora a cualquier solicitante inscrito en el Registro que acredite el cumplimiento de los requisitos necesarios.

Finalmente, y cualquiera que sea el procedimiento seguido para la adjudicación de una vivienda protegida, se introduce una novedad relevante en relación con la solicitud de financiación cualificada para la adquisición de la vivienda adjudicada definitivamente. Así, en el caso de que dicha financiación se solicite en un plazo determinado desde la adjudicación definitiva, la decisión sobre su concesión se adoptará sobre la base de las circunstancias económicas y patrimoniales acreditadas en el momento de la adjudicación definitiva, sin que puedan ser objeto de nueva revisión, evitando la duplicidad de trámites y ofreciendo al adjudicatario en todo momento una mínima seguridad sobre las ayudas públicas con las que va a contar para sufragar la adquisición de la vivienda.

El Reglamento que aprueba este Decreto se dicta en ejecución de las competencias que el artículo 71.10ª del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007 de 20 de abril atribuye a la Comunidad Autónoma y de conformidad con lo establecido en los artículos 24 del Estatuto de Autonomía y 29 a 33 del Texto Refundido de la Ley del Presidente y del Gobierno de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2001, de 3 de julio.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de acuerdo con el Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 4 de noviembre de 2008,

DISPONGO:

Artículo único. 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 único a este Decreto.

Disposición adicional única.—Impresos de inscripción en el Registro de Solicitantes

1. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se aprobará el modelo de solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

2. Para la inscripción en el Registro será obligatoria la utilización del modelo de solicitud aprobado conforme a lo establecido en esta disposición.

Disposición transitoria primera.—Solicitudes de inscripción aceptadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto.

1. Lo dispuesto en el Reglamento será de aplicación desde su entrada en vigor a todas las solicitudes inscritas cualquiera que sea la fecha de su inscripción, sin perjuicio de que se mantenga en todo caso su participación en los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas en los que hubieran sido admitidos antes de la entrada en vigor de este Decreto. En tal caso, los requisitos exigibles para elevar a definitiva la adjudicación provisional de una vivienda protegida serán los establecidos en la normativa anterior.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, aquellos solicitantes inscritos antes de la entrada en vigor de este Decreto, que al amparo de lo establecido en el Reglamento aprobado por Decreto 80/2004, hubieran señalado uno o varios ámbitos geográficos comarcales de demanda continuarán participando en los procedimientos de adjudicación correspondientes a todos los municipios incluidos en dichos ámbitos comarcales hasta la renovación de su solicitud de conformidad con lo establecido en el artículo 24.1 de este Decreto. Hasta transcurrido un año desde la entrada en vigor de este Reglamento, los solicitantes incluidos en este apartado que renuncien injustificadamente a una vivienda serán requeridos para que en el plazo de diez días hábiles adecuen su solicitud a los ámbitos geográficos de demanda establecidos en este Reglamento. Transcurrido el plazo señalado sin que el intere-



sado renueve su solicitud, se procederá a su baja en el Registro, en virtud de lo establecido en el artículo 24.2 e).

3. Las solicitudes de inscripción aceptadas antes de la entrada en vigor de este Decreto tendrán un plazo de vigencia de 3 años a contar desde la Resolución de inscripción o de actualización, en su caso.

Disposición transitoria segunda. Procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas.

1. El presente Decreto no será de aplicación a los procedimientos de adjudicación de viviendas ya iniciados con anterioridad a su entrada en vigor, que se tramitarán y resolverán conforme a la normativa anterior.

2. En las promociones que hayan obtenido la calificación provisional como viviendas protegidas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, que no hayan celebrado el correspondiente sorteo, el promotor podrá optar entre la aplicación de los procedimientos de adjudicación de este Reglamento o los establecidos en el Reglamento anterior.

3. Lo dispuesto en el artículo 46.1 no será de aplicación cuando la entidad promotora hubiera comunicado los criterios de adjudicación para la promoción correspondiente antes de la entrada en vigor de este Decreto.

4. A la fecha de entrada en vigor de este Decreto, las listas de espera para el acceso a viviendas protegidas que se encuentren vigentes en ese momento se entenderán caducadas, adjudicándose las viviendas vacantes conforme a lo dispuesto en el capítulo Cuarto del Título Tercero de este Reglamento. Lo dispuesto en dicho capítulo se aplicará también a las viviendas vacantes en promociones que a la fecha de entrada en vigor de este Decreto cuenten con listas de reservas vigentes, una vez agotadas éstas o transcurrido su periodo de vigencia. No obstante, en los procedimientos de adjudicación iniciados conforme al artículo 27 del Reglamento aprobado por Decreto 80/2004, cuando haya transcurrido al menos un año desde el sorteo, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá autorizar la aplicación del artículo 51 del presente Reglamento para la adjudicación de las restantes viviendas de la promoción.

5. En los supuestos en que haya transcurrido un plazo superior a un año desde el correspondiente sorteo, la Administración que dictó la Orden de inicio podrá modificarla alterando el sistema inicialmente aplicable para la adjudicación concreta de las viviendas pendientes.

Disposición derogatoria.—Derogación por incompatibilidad.

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

2. En particular, quedan derogados el Decreto 80/2004, de 13 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón, el Decreto 177/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se fijan los procedimientos y criterios para la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por cooperativas u otras personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios y el Decreto 224/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, de primera modificación del Reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón aprobado mediante Decreto 80/2004, de 13 de abril.

Disposición final primera.—Desarrollo.

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

2. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrá modificarse el límite mínimo de ingresos para acceder a una vivienda protegida en propiedad establecido en el artículo 23 del Reglamento.

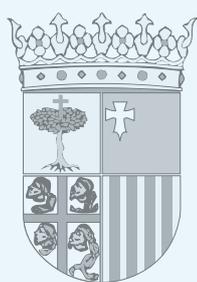
Disposición final segunda.—Entrada en vigor.

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

Zaragoza, 4 de noviembre de 2008.

**El Presidente del Gobierno de Aragón,
MARCELINO IGLESIAS RICO**

**El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo
y Transportes,
ALFONSO VICENTE BARRA**



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

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Concepto y tipología de vivienda protegida

Artículo 1.—Concepto y tipología de vivienda protegida.

A los efectos previstos en este Reglamento, tendrán la consideración de viviendas protegidas de Aragón, las que así se determinen, junto con su correspondiente tipología, por la normativa aragonesa aplicable en materia de vivienda protegida.

CAPÍTULO II

Concierto mediante enajenación de suelo o constitución de derecho de superficie

SECCIÓN PRIMERA

Concurso

Artículo 2.—Carácter concertado de la promoción.

1. Conforme a lo previsto en el artículo 7.2 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, serán promociones concertadas, en todo caso, 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

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

Artículo 3.—Régimen jurídico.

1. Las Administraciones públicas y sus organismos públicos enajenarán o constituirán el derecho de superficie de terrenos de los patrimonios públicos del suelo destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas a través de concurso en procedimiento de licitación abierto y mediante convocatoria pública realizada por el órgano competente. 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.

2. Las empresas públicas podrán disponer conforme a su normativa específica de los terrenos de su patrimonio destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas. En todo caso, en virtud del carácter concertado de las promociones resultantes, se aplicará el procedimiento general de adjudicación de viviendas o el de control de las adjudicaciones realizadas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, según proceda.

Artículo 4.—Contenido de los pliegos.

1. 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 los instrumentos de ordenación y gestión urbanística o de ejecutar obras de urbanización siempre que unos u otras fueran precisos para la ejecución de la promoción.
- h) Plazos máximos de inicio y finalización 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) 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.



- j) La renta máxima de las viviendas conforme a la normativa de viviendas protegidas cuando sean en régimen de arrendamiento.
- k) Beneficios concurrentes en la promoción proyectada.
- l) Cláusulas administrativas particulares que regirán el concurso.
- ll) Plazo de presentación de propuestas una vez publicada la convocatoria en el «Boletín Oficial de Aragón».
- m) Constituir las garantías establecidas en el pliego, en la forma establecida en el mismo, para participar en el concurso.
- n) Lugar y fecha de apertura de las proposiciones.
- ñ) El régimen de recuperación de la propiedad del suelo por la Administración, cuando el adjudicatario incumpliese alguna de las obligaciones que le incumban, que deberá plasmarse en el contrato mediante condición resolutoria inscribible.
- o) Cláusula penal con cuantía no inferior a la mitad del precio de licitación, cuando el adjudicatario incumpliese alguna de las obligaciones contractuales que le incumban
- p) Cuando se trate de cooperativas, comunidades de bienes u otras personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios, obligación de aportar aprobación previa de criterios y procedimientos de adjudicación y listado provisional de adjudicatarios y reservas.
- q) Tratándose de concursos para la enajenación de suelo a favor de entidades con ánimo de lucro, los pliegos podrán determinar la obligatoriedad de la aplicación del procedimiento general de adjudicación establecido en el artículo 26.

2. Los pliegos podrán incluir el proyecto básico o de ejecución de las viviendas protegidas de promoción privada concertada. En tal caso, los pliegos deberán incluir el presupuesto estimado de contrata.

Artículo 5.—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, no estén incurso en las prohibiciones de contratar previstas en la normativa de contratos del sector público. 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 con el constructor principal, que habrá de cumplir también lo establecido en este apartado, con anterioridad al inicio de las obras.

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.

Artículo 6.—Propuestas.

1. 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 misma y, como mínimo, la siguiente:

- a) Acreditación de la personalidad y representación, en su caso, de la persona que presente la propuesta conforme a la normativa de contratos del sector público.
- b) Acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social, conforme a la normativa de contratos del sector público.
- 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.

2. 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 acreditación de aprobación previa de criterios y procedimientos de adjudicación de acuerdo con el artículo 40, y conforme a lo que señalen el pliego y el acuerdo de adjudicación de la promoción concertada, sus Estatutos, régimen de funcionamiento interno, composición del Consejo Rector u órgano de gobierno y listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas, salvo que la entidad promotora o su entidad gestora tuviesen presentado y actualizado un listado de expectantes ante la Dirección General competente en materia de vivienda, en cuyo caso será



suficiente con la aportación del listado de adjudicatarios. En el supuesto de resultar adjudicatarias de suelo, las entidades mencionadas deberán comunicarlo a la Dirección General competente en materia de vivienda en el plazo de diez hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que reciban la notificación de la adjudicación, aportando los pliegos del concurso y el listado de adjudicatarios y reservas presentado al mismo, teniendo los interesados incluidos en dicho listado la consideración de adjudicatarios provisionales a todos los efectos.

Artículo 7.—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 8.—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 mediante la adjudicación de terrenos o 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. La participación pública mayoritaria o el control público de estas sociedades deberán mantenerse hasta la cesión de las viviendas promovidas a quienes hayan de destinarla a domicilio habitual y permanente.

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 la promoción o promociones que se llevarán a cabo, concretando el ámbito geográfico al que afectan, número de viviendas a promover y régimen de protección, aprovechamiento urbanístico, precio en venta de las viviendas, plazo de ejecución y subvención máxima que se concede.

b) En relación con las condiciones económicas de la promoción, conceptos financiables, particularidades en el abono de la financiación comprometida en relación con aspectos tales como el porcentaje y momento de pago, distribución plurianual y cuantía máxima y condiciones de los préstamos hipotecarios a suscribir.

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

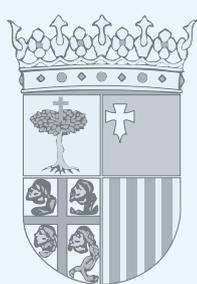
d) Vigencia y, en su caso, posibilidad y condiciones de renovación e incorporación de promociones.

3. Los convenios de colaboración o contratos-programa podrán incorporar 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.

CAPÍTULO IV Promoción privada convenida

Artículo 9.—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 este Reglamento 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 distintos de los que determinan el carácter concertado de la promoción privada.



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 terceros interesados. 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, podrán incluirse pactos o estipulaciones que las partes consideren precisos o convenientes para impulsar la obtención de suelo apto para la promoción de vivienda protegida o para la promoción misma de vivienda protegida tales como los siguientes:

a) La determinación de los beneficios otorgados por la Administración conforme a los planes estatales y aragoneses de vivienda y suelo.

b) La determinación de las obligaciones de los particulares que suscriban el convenio, tales como la cesión a la Administración de la Comunidad Autónoma o a los Ayuntamientos de viviendas protegidas construidas o de suelo para la promoción de viviendas protegidas.

c) La sujeción total o parcial de cualesquiera viviendas protegidas de promoción privada que no hayan de tener el carácter de concertadas al régimen de las viviendas protegidas de promoción privada concertada.

d) La limitación del precio o renta, sujeción a los derechos de adquisición preferente conforme a lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, y calificación como viviendas protegidas de viviendas de promoción privada no situadas en ámbitos en los que la Administración esté habilitada para tasar su precio o renta.

e) La creación de sociedades mercantiles a las que se atribuya la gestión de las actuaciones urbanísticas precisas para la ejecución de la promoción o la promoción misma de vivienda protegidas.

f) Los contenidos propios de los convenios urbanísticos, tramitándose en tal caso conforme a lo establecido en la normativa urbanística.

4. Los convenios regulados en este artículo deberán incorporar un plazo máximo de vigencia, indicando los efectos derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como una valoración económica expresa y motivada de los compromisos que de los mismos se deriven para quienes los suscriban, que deberán prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las obligaciones que les incumban. En el caso de la Administración, tal garantía podrá sustituirse por consignación en presupuesto aprobado, en cuantía suficiente para hacer frente a sus obligaciones. La infracción de lo establecido en este apartado determinará la ineficacia del convenio para las partes y, en su caso, terceros.

TÍTULO II

Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón

CAPÍTULO I

Régimen jurídico del Registro

Artículo 10.—Régimen general

1. El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón creado por la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, tiene como finalidad, por un lado, facilitar a través de los procedimientos establecidos en este Reglamento, los datos precisos para la gestión y control de 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.

2. Deberán inscribirse en el Registro, conforme a dicha Ley y este Reglamento, quienes deseen optar a la adjudicación de una vivienda protegida. Los datos incluidos serán aquellos aportados voluntariamente por el solicitante y los obtenidos de oficio por la Administración, en virtud de las autorizaciones dadas para ello por el solicitante.

3. Los datos contenidos en el Registro son los identificativos de quienes conformen las unidades de convivencia demandantes 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. En particular, se tratarán datos referentes a la edad, datos sobre matrimonio, régimen económico y situaciones de convivencia de hecho, discapacidades, vecindad civil, ingresos y nivel socioeconómico, derechos sobre inmuebles y los restantes exigibles conforme al modelo de solicitud aprobado por Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

4. La inscripción, actualización y cancelación de datos en el Registro será gratuita.



Artículo 11.—Régimen de protección de datos

1. El órgano responsable del Registro es la Dirección General competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón. Los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos personales se ejercerán ante dicha Dirección General competente o ante los Servicios Provinciales del mencionado Departamento. El ejercicio del derecho de cancelación de los datos personales comportará la baja de la unidad de convivencia del Registro como solicitante de vivienda.

2. Las medidas de seguridad del Registro son las correspondientes al nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

3. Los datos del Registro podrán ser comunicados a otras Administraciones Públicas cuando éstas sean responsables de un procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas, exclusivamente con esta finalidad y afectando la comunicación únicamente a los solicitantes interesados en dicho proceso de adjudicación. En los mismos términos, podrán comunicarse los datos del Registro estrictamente indispensables a entidades promotoras de vivienda protegida cuando la adjudicación tenga lugar mediante el procedimiento establecido en el artículo 34 de este Reglamento, sustituyendo la identificación personal de los solicitantes admitidos en el procedimiento por la referencia al número de expediente de inscripción. En todo caso la comunicación o cesión de datos del Registro a terceros tendrá lugar 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 12.—Gestión del Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón

1. La llevanza del Registro corresponderá a la Dirección General y los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda.

2. A estos efectos, 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 competente en materia de vivienda.

Artículo 13.—Estructura del Registro.

1. El Registro tendrá estructura municipal o inframunicipal. A tal efecto, serán ámbitos geográficos de demanda municipales los referidos a todos los términos municipales de la Comunidad Autónoma de Aragón, siendo ámbitos inframunicipales de demanda en el municipio de Zaragoza los distritos y barrios fijados en el Reglamento de órganos territoriales y de participación ciudadana del Ayuntamiento de Zaragoza. Asimismo, por Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrán declararse como ámbitos inframunicipales de demanda de vivienda protegida a otras Entidades locales menores, núcleos de población diferenciados y otras entidades singulares integradas en municipios distintos al de Zaragoza.

2 El Registro de Solicitantes tendrá dos secciones diferenciadas:

Sección primera: Demandantes de vivienda protegida en régimen de propiedad

Sección segunda: Demandantes de vivienda protegida en régimen de arrendamiento, con o sin opción de compra.

CAPÍTULO II

Requisitos generales de inscripción en el Registro y acceso a viviendas protegidas

Artículo 14.—Obligación de inscripción para la adjudicación.

1. Toda unidad de convivencia, definida conforme a lo establecido en el artículo 15 de este Reglamento, que esté interesada en acceder a viviendas protegidas deberá inscribirse como tal en el Registro conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

2. La adjudicación de viviendas protegidas, cuando corresponda a la Administración, 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 al inicio del procedimiento de adjudicación y que no podrá ser superior a dos meses.

3. En las promociones de vivienda protegida en las que la adjudicación no corresponda a la Administración, los listados de adjudicatarios propuestos por las entidades promotoras, incluidas las cooperativas de viviendas, comunidades de bienes u otras personas o entidades cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas, o sus entidades gestoras, sólo podrán incluir a solicitantes previamente inscritos en el Registro, salvo en el supuesto de listados correspondientes a Viviendas de Precio o Renta



Tasados, en que la inscripción de los adjudicatarios, en su caso, tendrá lugar directamente como titulares de la viviendas que les sean adjudicadas, de acuerdo con el artículo 48 de este Reglamento.

4. En los supuestos del artículo 19 bis.1 de la Ley 24/2003, no será preciso cumplir los requisitos de inscripción en el Registro ni la inscripción previa de los adjudicatarios. No obstante, la adjudicación deberá comunicarse al Registro para la constancia y control del arrendamiento u ocupación de las viviendas, a los efectos establecidos en su normativa reguladora.

5. 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. En ningún caso se considerarán a estos efectos los datos comunicados pendientes de tramitación.

6. Las personas jurídicas no podrán inscribirse en el Registro ni les será exigible la inscripción. No obstante, las personas jurídicas privadas podrán ser titulares de las viviendas protegidas que promuevan hasta su primera transmisión o para destinarlas a arrendamiento protegido.

Artículo 15.—Unidad de convivencia

1. 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 tengan intención de convivir en el mismo domicilio, lo que se presume por la firma de la solicitud, 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. Los menores o incapaces solamente podrán formar parte de la unidad de convivencia de aquel a quien se ha reconocido la custodia de los mismos.

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.

Artículo 16.—Representante de la unidad de convivencia

En todas las solicitudes se presumirá como representante de la unidad de convivencia a la persona que figure como solicitante. Si el solicitante deja de ser miembro de la unidad de convivencia manteniéndose vigente la solicitud, se presumirá como nuevo representante el que le siga por orden en la solicitud, siempre que cumpla con los requisitos de inscripción señalados en este Reglamento, sea mayor de edad o emancipado y no se encuentre incapacitado judicialmente para obligarse contractualmente.

Artículo 17.—Solicitud de inscripción.

1. Las solicitudes de inscripción en el Registro 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 cuantas circunstancias se especifican en dicho modelo de conformidad con este Reglamento.

2. La solicitud incluirá necesariamente el ámbito o ámbitos geográficos de demanda a los que se desee optar en la adjudicación de vivienda protegida. La unidad de convivencia deberá optar entre señalar un máximo de tres ámbitos municipales o tres ámbitos inframunicipales, sin perjuicio de la posibilidad reconocida en el artículo 30.1 a) de este Reglamento de renunciar a la participación en un concreto procedimiento de adjudicación correspondiente a uno de los ámbitos señalados.

3. Las solicitudes deberán indicar la modalidad o régimen de cesión concretos de viviendas protegidas a la que optan.

4. Asimismo, la unidad de convivencia podrá optar por una o varias de las siguientes superficies de vivienda: hasta 60 metros cuadrados, entre 60 y 75 y más de 75 metros cuadrados. La manifestación de dicha opción se tendrá en cuenta, en todo caso, a efectos de:



a) considerar justificada la renuncia que se produzca en su caso, de conformidad con el artículo 25 b).

b) exclusión de la participación en aquellos cupos o promociones en los que todas las viviendas tengan una superficie diferente a la elegida.

c) adjudicación provisional a reservas cuya opción de superficie coincida con la de la vivienda vacante, de acuerdo con el artículo 50.4.

5. Asimismo, la manifestación de la opción por una determinada superficie podrá tenerse en cuenta a efectos de:

a) fijación de cupos de reserva a favor de quienes opten por viviendas de menor tamaño, conforme al artículo 29.1 e)

b) asignación de vivienda concreta en la promoción correspondiente, una vez determinados los adjudicatarios provisionales de la misma, de acuerdo con el artículo 31.2 b)

Artículo 18.—Modelo de solicitud y documentación.

1. Las solicitudes se formalizarán en el modelo oficial, y se presentarán en cualquier momento acompañadas de la siguiente documentación:

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

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

c) Copia del libro de familia o documento equivalente que acredite la convivencia, acreditación de la existencia de la pareja estable no casada conforme a la Ley 6/1999, de 25 de marzo, o en el caso de extranjeros residentes en España, copia de la solicitud de residencia por reagrupación familiar presentada ante el Ministerio del Interior o, en su caso, declaración responsable de que dicha reagrupación no ha sido solicitada. En su caso, documentación acreditativa del divorcio o separación matrimonial o de la extinción de la pareja estable no casada.

d) Justificación de la discapacidad 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 discapacitado.

e) En el caso de solicitar vivienda protegida en propiedad, el interesado deberá aportar declaración del Impuesto sobre la renta de las personas físicas o certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria correspondiente al último ejercicio.

f) Acreditación de no ser titular de bienes y derechos con un valor superior al establecido en el artículo 20.1d)

g) Documentación acreditativa de la necesidad de vivienda y, al menos, certificación de la Gerencia del catastro y nota de consulta al índice general de titularidades de los Registros de la Propiedad.

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, cuando existan defectos subsanables se notificará a los solicitantes la necesidad de subsanación. 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 no se practicará en tanto solicitud y documentación no hayan sido aportadas en debida forma, produciendo el requerimiento de subsanación efectos suspensivos del plazo máximo para resolver conforme al artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992.

5. La firma y presentación de la solicitud implicará, a efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que los solicitantes autorizan expresamente a la Dirección General competente en materia de vivienda para solicitar, directa o indirectamente, a través de otros órganos, entidades públicas o contratistas, la información de carácter registral, catastral, tributaria, económica o patrimonial y cualquier otra que fuere pertinente para comprobar los datos manifestados en la solicitud. Cuando la Dirección General competente en materia de vivienda tenga acceso a dicha información podrá eximir a los interesados de la aportación de la documentación correspondiente.

Artículo 19.—Actualización de documentos y datos.

1. Los solicitantes deberán comunicar al Registro cualquier modificación que se hubiera producido en relación al contenido de los documentos y datos que hubieren aportado anteriormente, adjuntando la documentación que resulte preceptiva, en el plazo de tres meses desde que se produce dicha modificación.

2. El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar, en su caso, a la baja de la unidad de convivencia y será causa suficiente para excluirla de los procedimientos de adjudicación, privarle de la condición de adjudicatario en procedimientos pú-



blicos de adjudicación o denegar la elevación a definitiva de la propuesta de adjudicación provisional a su favor, previa notificación al solicitante.

3. Las notificaciones individuales a unidades de convivencia inscritas en el Registro que no puedan practicarse como consecuencia del incumplimiento por parte de los interesados de su deber de comunicar el cambio de domicilio, producirán los efectos que para las notificaciones rechazadas establece el artículo 59.4 de la Ley 30/1992.

4. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá comprobar en cualquier momento la veracidad de los datos declarados por los solicitantes inscritos en el Registro, procediendo de oficio a modificar los que no se refieran al ámbito protegido por la legislación correspondiente o, en su caso, a dar de baja a aquellas unidades de convivencia en las que no concurren los requisitos para permanecer inscritas.

Artículo 20.—Requisitos necesarios

1. Para poder ser inscrito en el Registro y, en todo caso, para resultar beneficiario de una vivienda protegida habrán de cumplirse y acreditarse los siguientes requisitos:

a) Ser mayor de edad o emancipado y no encontrarse incapacitado judicialmente para obligarse contractualmente.

b) Tener necesidad de vivienda.

c) Estar empadronado alguno de los miembros de la unidad de convivencia en algún Municipio de la Comunidad Autónoma de 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 y no ser titulares de bienes y derechos con un valor real, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, superior al precio máximo de una vivienda protegida calificada provisionalmente en el mismo momento de la solicitud de inscripción o, en su caso, de la adjudicación. No serán computados a efectos del cumplimiento de este requisito los bienes y derechos necesarios para el desarrollo de la actividad empresarial o profesional de cualquiera de los miembros de la unidad de convivencia, siempre que ésta se ejerza de forma habitual, personal y directa por el mismo y constituya, al menos, el 90% de sus ingresos totales.

e) No hallarse en las circunstancias establecidas en el artículo 24.2 d) y e) de este Reglamento y en el artículo 54 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

2. El cumplimiento y acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos se exigirá al solicitar la inscripción o variación de datos en el Registro o cuando, teniendo la condición de adjudicatario provisional, así proceda para elevar a definitiva la adjudicación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21.5 para el requisito de tener necesidad de vivienda.

3. No podrán resultar adjudicatarios de una vivienda protegida quienes no cumplan con los requisitos en el momento en que adquieran la condición de adjudicatarios provisionales. 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 salvo que concurren circunstancias que determinen la necesidad de vivienda conforme a este Reglamento.

Artículo 21.—Necesidad de vivienda.

1. La unidad de convivencia habrá de tener necesidad de vivienda. No existirá necesidad de vivienda cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia tenga a su disposición una vivienda adecuada para dicha unidad en propiedad, derecho de superficie o usufructo desde la fecha de solicitud de la inscripción en el Registro hasta la adjudicación, aunque la titularidad de la vivienda sea compartida, sin perjuicio de lo establecido en la letra e) del apartado siguiente. Asimismo, no existirá necesidad de vivienda cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia haya firmado un contrato de compra diferido en el tiempo de vivienda libre.

2. A los efectos establecidos en el apartado anterior, deberán considerarse viviendas inadecuadas o que no están a disposición de la unidad de convivencia únicamente las 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 afectadas por actuaciones públicas que comporten el realojamiento de sus ocupantes o que estén 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, en procedimiento de nulidad, separación, divorcio o extinción de la pareja estable no casada inscrita en el correspondiente Registro y siempre que el solicitante carezca de otra vivienda adecuada y a su disposición conforme a este Reglamento, se hayan designado judicialmente como domicilio del otro cónyuge o miembro de la pareja estable no casada. Cuando se trate del acceso a viviendas protegidas en arrendamiento o precario en supuestos de abandono del domicilio habitual por causa de maltrato, si así lo certifica el Órgano competente de la Comunidad Autónoma, se considerará en todo caso inadecuada la vivienda que venía constituyendo domicilio habitual, sin necesidad de previo procedimiento judicial y aunque no exista presunción de convivencia.

e) Las viviendas adquiridas *mortis causa* a título universal cuando concurra al menos una de las tres circunstancias siguientes:

—Que al adquirir la vivienda no constituyera domicilio habitual del adquirente ni se ubicara en el mismo ámbito municipal de demanda.

—Que su titular no disfrute de dicha vivienda porque su uso, sin posibilidad de revocación unilateral por su parte, corresponde con carácter vitalicio a otra persona física. Idéntico tratamiento se dará en los supuestos en que dicha situación proceda de donaciones *inter vivos* o transmisiones *mortis causa* a título particular de padres a hijos.

—Que adquiera una cuota de participación en la titularidad una vivienda inferior al 50 %. Idéntico tratamiento se dará en los supuestos en que dicha cotitularidad proceda de donaciones *inter vivos* o transmisiones *mortis causa* a título particular de padres a hijos.

f) Las viviendas ubicadas en un edificio que no cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, si no resulta posible un ajuste razonable conforme al artículo 7 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, cuando algún miembro de la unidad de convivencia tenga 70 años o más o acredite la condición de persona con movilidad reducida permanente siempre que la vivienda que haya de adquirir sí cumpla dichas determinaciones.

g) Las viviendas ocupadas por unidades de convivencia de dos o más miembros siempre que resulte una ratio inferior a catorce metros cuadrados útiles por persona, deban compartir habitación ascendientes y descendientes de la unidad familiar o la vivienda disponga, además de cocina, baño y salón-comedor, de una habitación para tres o más miembros de la familia, dos habitaciones para cuatro o más miembros y tres habitaciones para seis o más miembros. Para acreditar la residencia habitual en la vivienda de que se trate deberá aportarse certificación de empadronamiento de todos los miembros de la unidad de convivencia en el mismo domicilio durante un plazo mínimo de un año contado desde la fecha de solicitud de inscripción.

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 o sean domicilio habitual de alguno de los miembros de la unidad de convivencia y no estén situadas en el ámbito municipal 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 todos los supuestos del apartado anterior, salvo en el previsto en la letra e), será requisito necesario que las circunstancias determinantes de la indisponibilidad o carácter inadecuado de la vivienda no concurrieran o no pudieran ser conocidas por el interesado en el momento de su adquisición.

4. En los supuestos previstos en las letras e), f), g), h) e i) del apartado anterior, cuando se trate del acceso a una vivienda protegida en propiedad, el valor de la vivienda o de los derechos que se ostenten sobre la misma, por sí o conjuntamente con otros bienes o derechos de que sea titular la unidad de convivencia, no podrá superar el límite máximo establecido en el artículo 20.1 d) de este Reglamento. En estos supuestos, con objeto de evitar que quienes se encuentren en situación de necesidad de vivienda puedan llegar a disfrutar simultáneamente de dos viviendas, los titulares de las viviendas que hayan resultado adjudicatarios de una vivienda protegida en propiedad deberán acreditar, bien su transmisión con anterioridad a la escrituración del contrato de compraventa, bien, únicamente si se trata de viviendas protegidas, su puesta a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma, formalizada



notarialmente, para su adquisición o venta a terceros por dicha Administración. El precio se entregará al titular de la vivienda deducidos los gastos de gestión ocasionados.

5. La situación de necesidad de vivienda, en el caso de adjudicación de vivienda en propiedad, deberá mantenerse hasta la elevación a escritura pública del contrato de compraventa. En caso de carencia de necesidad de vivienda en cualquier momento anterior a la escritura del contrato de compraventa por el adjudicatario definitivo o de incumplimiento de la obligación de transmitir la vivienda inadecuada a que se refiere el apartado anterior, la adjudicación definitiva quedará sin efecto, proponiéndose nueva adjudicación a favor de la correspondiente unidad de convivencia que figure como reserva, y el contrato privado de compraventa suscrito con la entidad promotora quedará automáticamente resuelto, por causa imputable al adjudicatario, lo que podrá dar lugar a la exigencia por la entidad promotora de la correspondiente responsabilidad civil derivada de los perjuicios que el incumplimiento del adjudicatario le haya podido ocasionar. A estos efectos, los contratos de compraventa que se suscriban respecto a las viviendas adjudicadas deberán contener obligatoriamente una cláusula con condición resolutoria respecto al cumplimiento de la condición relativa a la necesidad de vivienda, no pudiendo ser visados en caso contrario.

6. Cuando la adjudicación de una vivienda protegida lo sea en régimen de alquiler, las sucesivas prórrogas, en su caso, del correspondiente contrato, darán lugar a que el arrendatario acredite que sigue cumpliendo con los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate.

Artículo 22.—Empadronamiento en un Municipio de Aragón

1. Para ser inscrito en el Registro alguno de los miembros de la unidad de convivencia habrá de residir habitualmente en cualquiera de los municipios de Aragón. En caso de solicitar vivienda protegida en propiedad, la residencia habitual deberá serlo con una antigüedad mínima de dos años respecto la fecha de solicitud de inscripción.

2. En los supuestos del artículo 27.2 de este Reglamento, la resolución que dé inicio al procedimiento de adjudicación podrá restringir la participación en el mismo a unidades de convivencia que residan habitualmente en el correspondiente municipio.

3. La residencia habitual se acreditará mediante certificado de empadronamiento, que deberá indicar la antigüedad.

4. No se exigirá la acreditación de la residencia habitual 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 23.—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 como máximos para acceder a la tipología de vivienda de que se trate. Cuando se trate del acceso a una vivienda protegida en propiedad, el solicitante deberá acreditar que su unidad de convivencia cuenta con ingresos anuales no inferiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, definido conforme al artículo 2.7 del Real Decreto 801/2005.

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, si bien a efectos del cumplimiento del límite mínimo de ingresos exigible en cada caso no serán de aplicación los coeficientes de ponderación establecidos en la normativa autonómica de financiación de actuaciones protegibles de vivienda.

Artículo 24.—Baja y suspensión de la inscripción en el Registro

1 La inscripción en el Registro tendrá una duración de tres años desde la resolución administrativa de inscripción, en la que habrá de figurar expresamente la fecha de finalización de dicho plazo. Si antes de dicha fecha el solicitante no renueva la solicitud aportando en tiempo y forma la documentación exigible conforme a lo establecido en este Reglamento se producirá la caducidad de la inscripción.

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

a) Caducidad de la inscripción. Dicha circunstancia se notificará mediante su publicación en el tablón de anuncios del correspondiente Servicio Provincial competente en materia de vivienda.

b) Resultar adjudicatario definitivo de una vivienda protegida en propiedad o, en el caso de segundas o ulteriores transmisiones, el otorgamiento por el correspondiente Servicio Provincial de la autorización para la transmisión de la vivienda a favor de adquirente inscrito en el Registro.



c) Petición del interesado.

d) Cuando se compruebe por la Administración que no concurren los requisitos establecidos en el capítulo segundo de este Título. En este supuesto, los solicitantes inscritos en los que no concorra el requisito de tener necesidad de vivienda, no podrán darse de alta nuevamente hasta transcurridos tres años desde la transmisión de la vivienda de que disponen o del derecho que ostenten sobre la misma.

e) Serán igualmente dados de baja aquellos solicitantes que, habiendo resultado adjudicatarios en los correspondientes procedimientos, hayan renunciado a la vivienda que les hubiera correspondido salvo que acrediten la concurrencia de una de las causas de renuncia justificada previstas en el artículo 25 de este Reglamento, no pudiendo darse de alta nuevamente en el Registro de solicitantes durante tres años a contar desde la renuncia.

3. Quedará en suspenso la inscripción en el Registro por las siguientes causas:

a) Resultar adjudicatario provisional de una vivienda protegida en propiedad o en arrendamiento con opción de compra, reactivándose la inscripción si el interesado renuncia justificadamente a la vivienda adjudicada provisionalmente antes de la elevación a definitiva de su adjudicación,

b) Resultar adjudicatario definitivo de una vivienda protegida en arrendamiento, respecto de los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas en arrendamiento, reactivándose la inscripción una vez extinguido el contrato de arrendamiento suscrito por causas no imputables al adjudicatario. Con respecto a los procedimientos de adjudicación de viviendas en propiedad, arrendamiento con opción de compra o acceso diferido a la propiedad, la inscripción de los mencionados adjudicatarios continuará plenamente activa.

Artículo 25.—Causas de renuncia justificada a la vivienda

Se considerarán causas de renuncia justificada a una vivienda adjudicada provisionalmente las siguientes:

a) Cuando la renuncia se debiese al carácter inadecuado de la vivienda conforme al apartado segundo del artículo 21 de este Reglamento.

b) Cuando se renuncie a una vivienda protegida cuya superficie no corresponda con la manifestada expresamente en la solicitud de inscripción.

c) En el caso de viviendas protegidas adjudicadas en arrendamiento, cuando la renta mensual supere el 35% de los ingresos de la unidad de convivencia ponderados conforme a la normativa de financiación de actuaciones protegibles.

TÍTULO III

Régimen jurídico de la adjudicación de viviendas protegidas

CAPÍTULO I

Adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública y promoción privada concertada.

SECCIÓN PRIMERA

Procedimiento General

Artículo 26.—Ámbito de aplicación

1. El procedimiento general de adjudicación de Viviendas Protegidas por la Administración competente a través de los correspondientes sorteos, si fueran precisos por razón de la demanda, entre quienes tengan derecho a acceder a una vivienda de los diferentes cupos que se incluyen en el acuerdo de iniciación del procedimiento, se aplicará en los siguientes supuestos

a) Viviendas de promoción pública.

b) Viviendas protegidas de promoción privada concertada, independientemente de que lo sean directamente por la Administración, sus organismos públicos o empresas públicas, salvo las promovidas por cooperativas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios, que se adjudicarán conforme a lo dispuesto en el Capítulo Segundo de este Título, y las Viviendas Protegidas de Precio o Renta tasados, que se adjudicarán conforme a lo establecido en el Capítulo Tercero.

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

d) Cualesquiera otras viviendas protegidas, cuando la entidad promotora, antes de iniciar el procedimiento de adjudicación que corresponda, solicite a la Dirección General competente en materia de vivienda la aplicación del procedimiento general para adjudicar la totalidad de las viviendas que integren la promoción, o en caso de promociones con viviendas de Pre-



cio o renta tasados, para adjudicar las viviendas incluidas en la promoción que no sean de dicha tipología.

2. Cuando la promoción privada sea concertada en virtud de la adjudicación de suelo a su promotor o la constitución del derecho de superficie corresponderá la adjudicación a la Administración enajenante o que constituya el derecho de superficie, aun cuando para la urbanización del suelo se hayan percibido ayudas públicas o se trate de viviendas en régimen de alquiler cuando para su construcción se hayan percibido subvenciones a fondo perdido. En las restantes promociones privadas concertadas la adjudicación corresponderá a la Administración de la Comunidad Autónoma.

Artículo 27.—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 y resolución 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 gestión del procedimiento de 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 todo caso, la resolución será comunicada a la Dirección General competente en materia de vivienda a fin de que ésta elabore y ceda a la entidad local los datos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida que sean necesarios para la tramitación del procedimiento de adjudicación. La cesión se hará únicamente para este fin, por un medio que garantice la seguridad de los datos y de acuerdo con lo dispuesto en la normativa de protección de datos de carácter personal, debiendo destruirse los datos una vez que dejen de ser precisos para el procedimiento de adjudicación.

3. Cuando la adjudicación corresponda a una entidad distinta de la Administración de la Comunidad Autónoma, dicha entidad 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 28.—Iniciación del procedimiento.

1. El órgano competente iniciará el procedimiento de adjudicación de las viviendas dentro del plazo de los dos meses siguientes a la calificación provisional concretando, al menos, los siguientes extremos:

- a) Número de viviendas y ubicación de las mismas.
- b) Ámbito geográfico de demanda a que se extiende cada promoción a efectos de establecer 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 y orden de preferencia de los mismos a los efectos establecidos en el artículo 29.2 y 3 de este Reglamento.
- 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 y fecha en los que habrán de realizarse los sorteos precisos para la adjudicación de las viviendas o, en su caso, fecha máxima en la que se fijarán mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.
- i) Descripción completa del procedimiento a seguir para la realización de los sorteos, con fijación del procedimiento para la asignación concreta de vivienda a cada adjudicatario y del orden en que se realizarán las correspondientes extracciones.
- j) En su caso, viviendas de la promoción reservadas conforme al artículo 53 de este Reglamento.
- k) Fecha límite respecto del inicio del procedimiento de adjudicación para tener en cuenta, a los efectos de participación en el procedimiento de adjudicación, de los datos comunicados por los interesados al Registro.



2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, siempre que no concurren las circunstancias del artículo 35.2 b) y la solicitud de calificación provisional presentada permita concretar los extremos mencionados en dicho apartado, podrá iniciarse el procedimiento de adjudicación antes de la resolución sobre la calificación provisional.

3. La resolución administrativa por la que se inicie el procedimiento de adjudicación será publicada en el «Boletín Oficial de Aragón», en el portal de Internet del Gobierno de Aragón, y remitida al Ayuntamiento donde radique la promoción para su exposición en el correspondiente tablón de anuncios. Asimismo, cuando resulte conveniente a juicio del órgano que inicie el procedimiento, podrá publicarse 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.

4. La publicación en los tablones 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.

5. Podrán acumularse en un único procedimiento de adjudicación las viviendas correspondientes a distintas promociones radicadas en el mismo ámbito geográfico de demanda, siempre que hubiesen sido calificadas provisionalmente con un intervalo de tiempo no superior a tres meses.

Artículo 29.—Cupos de reserva.

1. La resolución administrativa por la que se inicie el procedimiento de adjudicación podrá establecer, si se considera conveniente salvo que resulte preceptivo conforme a normas especiales, cupos de reserva de viviendas para determinados grupos de solicitantes. Se podrán vincular a cada uno de dichos cupos viviendas concretas en función de su superficie y de las características de la unidad de convivencia, especialmente la composición de la unidad familiar y sus ingresos, de conformidad con lo señalado en los apartados siguientes:

a) Número de viviendas reservadas a personas con movilidad reducida de carácter permanente. Se reservarán preceptivamente 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 otras personas con discapacidad distintas de las anteriores.

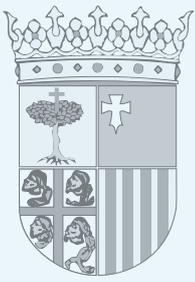
c) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a unidades de convivencia de dos o más miembros o, específicamente, para familias numerosas.

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, el domicilio, los umbrales de renta, la antigüedad ininterrumpida de la inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda protegida, la opción sobre la superficie de la vivienda manifestada en la solicitud, 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.

2. Las viviendas asignadas a alguno de los cupos, en caso de inexistencia de solicitudes, pasarán a formar parte del número de viviendas adjudicables en el resto de los cupos proporcionalmente al número de viviendas reservadas en cada uno de ellos. Tratándose de viviendas adaptadas asignadas a cupos de personas con movilidad reducida, las viviendas vacantes se podrán adjudicar a otros solicitantes con discapacidad distintos de los anteriores inscritos en el Registro. En ausencia de los mismos, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá autorizar su adjudicación a cualesquiera otras unidades de convivencia.

3. Cuando los solicitantes reúnan las condiciones necesarias para formar parte simultáneamente de varios de los cupos señalados en el apartado primero de este artículo, serán incluidos en el cupo que se considere preferente en la Resolución de inicio del procedimiento de adjudicación, a menos que opten expresamente por un cupo dentro del plazo de 15 días hábiles al que se refiere el apartado primero del artículo siguiente. No obstante, quienes cum-



plan 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.

Artículo 30.—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 de oficio a la publicación de las correspondientes listas de admitidos en el tablón de anuncios del Servicio Provincial del Departamento competente en materia de vivienda y en el del municipio donde radique la promoción durante el plazo de 15 días hábiles, dentro del cual los interesados podrán presentar alegaciones. Asimismo, dentro del mencionado plazo los solicitantes admitidos podrán:

a) presentar su renuncia a participar en el concreto procedimiento de adjudicación de que se trate, manteniendo su inscripción en el Registro a efectos de participación en otros procedimientos.

b) optar expresamente por uno de los cupos establecidos en la resolución por la que se inicie el procedimiento cuando reúnan las condiciones para formar parte de varios de ellos.

2. Asimismo, los solicitantes de vivienda protegida podrán consultar su participación en los correspondientes sorteos a través del portal de INTERNET del Gobierno de Aragón.

3. Resueltas las alegaciones que se hayan formulado, las listas definitivas se expondrán en los mismos lugares anteriormente señalados.

4. 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.

d) Antigüedad ininterrumpida de la inscripción en el Registro.

Artículo 31.—Sorteo y notificación a los adjudicatarios

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

2. Los sorteos se realizarán ante Notario, funcionario superior de la Administración de la Comunidad Autónoma o funcionario del Ayuntamiento competente con habilitación de carácter estatal que tenga atribuida la función de fe pública, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público 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 del artículo 29.1 a) de este Reglamento, procediéndose posteriormente a realizar los sorteos de los restantes cupos por el orden fijado en la resolución de iniciación del procedimiento de adjudicación.

b) Cada uno de los sorteos servirá para determinar los adjudicatarios provisionales de cada uno de los cupos, realizándose con posterioridad la asignación dentro de cada cupo de una vivienda concreta a cada adjudicatario mediante la aplicación de los criterios que se establezcan en la Resolución de inicio del procedimiento. En defecto de criterios establecidos en la Resolución de inicio del procedimiento, la asignación de vivienda concreta se realizará mediante sorteo.

d) Cuando en la misma promoción objeto del procedimiento de adjudicación existan viviendas protegidas de diversas tipologías con diferentes requisitos de acceso se realizarán los sorteos correspondientes por cada una de las tipologías 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. El resultado de los sorteos se publicará, señalando los adjudicatarios provisionales y la vivienda asignada a cada uno de ellos, sin perjuicio de su notificación individual a éstos y al promotor, en el «Boletín Oficial de Aragón» y en los tablones de los Servicios Provinciales de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y del Ayuntamiento donde radique la promoción, durante el plazo de 15 días hábiles, dentro del cual los interesados podrán presentar alegaciones. 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.



4. En caso de que una misma solicitud figure simultáneamente como adjudicataria provisional en más de una promoción, quedará sin efecto la última adjudicación.

Artículo 32.—Listados de adjudicatarios definitivos.

1. Los adjudicatarios en un plazo de quince días hábiles desde la notificación de la adjudicación provisional deberán presentar ante los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda la documentación precisa para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigibles para el acceso a la vivienda protegida de que se trate y elevar a definitiva la adjudicación, previas las comprobaciones que procedan.

2. Cuando la adjudicación sea realizada por una entidad local, la documentación precisa para acreditar en ese momento el cumplimiento de los requisitos exigibles 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. Cuando existan adjudicatarios provisionales que no presenten la documentación en debida forma dentro del plazo establecido o que, presentándola, no cumplan los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate, aun cuando se suscite reclamación al respecto, se procederá del siguiente modo:

a) Se formará la lista parcial de adjudicatarios definitivos con los que hubieren presentado la documentación en tiempo y forma y se procederá a la formalización de los contratos cuando se trate de viviendas de promoción pública o a la comunicación del listado definitivo al promotor para que pueda proceder a la formalización de los contratos cuando se trate de viviendas de promoción privada.

b) Las viviendas que queden vacantes se adjudicarán a los solicitantes inscritos que correspondan conforme a lo establecido en los artículos 49 a) y 50 de este Reglamento.

SECCIÓN SEGUNDA Procedimientos especiales

Artículo 33.—Procedimientos especiales.

Se establecen como procedimientos especiales los siguientes:

- a) Procedimiento simplificado con gestión pública de demanda.
- b) Procedimiento simplificado con gestión privada de demanda.

Artículo 34.—Procedimiento simplificado con gestión pública de demanda.

1.—La adjudicación de viviendas conforme a este procedimiento se desarrollará de acuerdo con las reglas siguientes:

a) En lo relativo a la iniciación del procedimiento y a la generación de listados será de aplicación lo establecido en los artículos 28 a 30 de este Reglamento.

b) Una vez expuestos los listados definitivos de admitidos en el correspondiente procedimiento de adjudicación y sobre la base de los mismos se procederá por la entidad promotora a realizar un sorteo ante Notario, en virtud del cual se formará el listado de adjudicatarios provisionales y de un mínimo de un veinte por ciento de reservas, que deberá ser comunicado a la Dirección General competente en materia de vivienda en un plazo de diez días hábiles desde la fecha de celebración del sorteo.

c) La ausencia de renuncia expresa por los solicitantes a participar en el procedimiento de adjudicación, en caso de resultar adjudicatarios provisionales, implicará el consentimiento para la cesión a la entidad promotora de sus datos de carácter personal que sean necesarios para la gestión del procedimiento de adjudicación. En todo caso, la cesión de dichos datos se hará únicamente para este fin, por un medio que garantice la seguridad de los datos y de acuerdo con lo dispuesto en la normativa de protección de datos de carácter personal, debiendo destruirse una vez que dejen de ser precisos para el procedimiento de adjudicación.

2.—En relación con las viviendas protegidas de promoción privada concertada, excepto en aquellos supuestos en que los pliegos de enajenación de suelos exijan la aplicación del procedimiento general, el promotor podrá solicitar la aplicación del procedimiento simplificado regulado en este artículo. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá autorizar la aplicación de este procedimiento simplificado, con carácter discrecional ponderando el origen público o privado de los suelos, las circunstancias del mercado, la capacidad de gestión del promotor y los recursos públicos disponibles.

Artículo 35.—Procedimiento simplificado con gestión privada de demanda.

1.—El procedimiento simplificado con gestión privada de demanda se ajustará a las siguientes reglas:

a) La entidad promotora deberá comunicar previamente a la Dirección General competente en materia de vivienda la apertura del periodo de captación de adquirentes o arrendatarios,



indicando, en su caso, el número de viviendas que la entidad correspondiente se proponga promover y características generales. El plazo de recepción de solicitudes no será inferior a un mes, debiendo publicar la entidad anuncio indicativo de la apertura del periodo de captación de socios en un diario de los dos de mayor circulación en la provincia.

b) Todo solicitante inscrito en el Registro en el ámbito y modalidad de demanda correspondientes tendrá derecho a ser incluido en el listado de admitidos en el sorteo y a que la entidad promotora le expida justificante de dicha inclusión.

c) Cuando, una vez finalizado el periodo de captación de adquirentes o arrendatarios, el número de inscritos superase el número de viviendas que la entidad correspondiente se proponga promover, la adjudicación de las viviendas se llevará a cabo mediante sorteo ante Notario, en virtud del cual se formará la lista de los adjudicatarios provisionales y de un mínimo del veinte por ciento de reservas, que deberá ser comunicada a la Dirección General competente en materia de vivienda en un plazo de diez hábiles desde la fecha de celebración del sorteo.

2. Mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda se podrá autorizar, en los siguientes supuestos, la adjudicación por el promotor según el procedimiento especial regulado en este artículo:

a) Viviendas protegidas a las que se refiere el artículo 26.1b) de este Reglamento promovidas en régimen de alquiler con la finalidad de corregir la limitación de la oferta, promover el régimen de alquiler y atender la demanda de estas viviendas en sus diferentes modalidades. En la Resolución autorizatoria podrán establecerse cupos de reserva de viviendas para finalidades específicas, conforme a lo establecido en el artículo 29 o viviendas reservadas conforme al artículo 53 este Reglamento.

b) Cuando las viviendas protegidas a las que se refiere el artículo 26.1b) de este Reglamento radiquen en municipios donde no exista obligación de reservar terrenos para la construcción de viviendas protegidas, y concurren circunstancias objetivas de demanda que así lo aconsejen.

c) En aquellos municipios donde previsiblemente exista insuficiente demanda, una vez presentada la solicitud de calificación provisional de promociones privadas, mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, se podrá exigir para autorizar la calificación provisional la presentación por el promotor de un listado que incluya la totalidad de adjudicatarios provisionales de las viviendas. Los solicitantes incluidos en el listado deberán suscribir un compromiso de adquisición de las viviendas, prestando una garantía del cinco por ciento del precio de las viviendas a las que opten, que sólo se reembolsará cuando se acredite la concurrencia de una de las causas de renuncia justificada del artículo 25 de este Reglamento. En todo caso, se presumirá que existe demanda insuficiente en el municipio de que se trate cuando el número de solicitantes de vivienda protegida inscritos que, según los datos del Registro de solicitantes de vivienda protegida, alcancen los ingresos mínimos necesarios, no supere el triple del número de viviendas de la promoción o cuando existan viviendas de promociones calificadas provisionalmente con anterioridad que hayan quedado vacantes por no haber resultado posible su adjudicación conforme al procedimiento aplicable.

CAPÍTULO II

Procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada por cooperativas o entidades análogas

Artículo 36.—Ámbito de aplicación

1. Las viviendas protegidas de promoción privada promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o 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 este capítulo

2. 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.

Artículo 37.—Control de la adjudicación

Las entidades a las que se refiere este capítulo, o sus entidades gestoras, deberán someter a aprobación previa por la Dirección General competente en materia de vivienda los procedimientos y criterios que vayan a utilizarse para la adjudicación de las viviendas protegidas, que respetarán en todo caso los principios de objetividad, publicidad, concurrencia pública y transparencia y deberán seguir alguno de los dos sistemas contemplados en los artículos siguientes.



Artículo 38.—Sistema de adjudicación basado en listados públicos de expectantes

1. El sistema de adjudicación basado en listados públicos de expectantes requiere la comunicación del listado a la Dirección General competente en materia de vivienda para su utilización como base de la adjudicación de futuras promociones de vivienda protegida que realice o gestione la correspondiente entidad. Los listados sólo podrán incluir a solicitantes inscritos en el Registro.

2. La formación de los listados de expectantes requiere la comunicación previa a la Dirección General competente en materia de vivienda del inicio y, si la entidad proponente lo considera oportuno, finalización del proceso, garantizándose la posibilidad de inscripción durante un periodo mínimo de dos meses, así como de los requisitos objetivos que habrán de cumplirse para ser admitido como socio. De exigirse para la admisión de la solicitud alguna cantidad económica, ésta no podrá superar los treinta euros. La entidad deberá publicar anuncio indicativo del inicio del proceso de inscripción en un diario de los dos de mayor circulación en la provincia

3. Cuando sea posible inscribirse en listados de expectantes de manera indefinida, la entidad que gestione el listado deberá comunicar con periodicidad no inferior a un año a la Dirección General competente en materia de vivienda las altas y bajas que se hayan producido.

4. Una vez formado el listado público de expectantes la adjudicación de las viviendas protegidas que se promuevan tendrá lugar para cada promoción optando por alguno de los siguientes procedimientos:

a) Por riguroso orden de antigüedad, siempre que se cumplan los requisitos exigibles para el acceso a las viviendas protegidas de que se trate. Todo interesado que acredite su inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda protegida tendrá derecho a exigir de la entidad que gestione el listado la entrega de un recibo acreditativo de la fecha y hora de inclusión en el listado, así como de la posición que ocupa en el mismo. En el supuesto de exigirse alguna cantidad económica para la admisión de la solicitud, la antigüedad vendrá determinada necesariamente por la fecha y hora que conste en el correspondiente recibo acreditativo del pago.

b) Por sorteo ante Notario, en virtud del cual se formará la lista de adjudicatarios provisionales y reservas. No obstante, los socios promotores, si existiesen, podrán reservarse un máximo del 10 % de las viviendas de la promoción de que se trate para su adjudicación entre ellos mismos.

Artículo 39.—Sistema basado en el procedimiento simplificado de adjudicación con gestión privada de demanda

1. Si la entidad promotora opta por la aplicación del procedimiento especial de adjudicación regulado en el artículo 35 de este Reglamento, la comunicación previa a la Dirección General competente en materia de vivienda de la apertura del periodo de captación de socios, deberá indicar en todo caso el número de viviendas que se proponga promover, características generales, requisitos objetivos que habrán de cumplirse para ser admitido como socio, y cantidad económica exigida para la admisión de la solicitud, que no podrá superar los treinta euros.

2. Los socios promotores, si existiesen, podrán reservarse un máximo del 10 % de las viviendas de la promoción de que se trate para su adjudicación entre ellos mismos.

Artículo 40.—Disposiciones comunes a ambos sistemas de adjudicación

1. En todo caso, la propuesta de criterios y procedimientos de adjudicación deberá acompañarse de los modelos de solicitud de incorporación al listado y de solicitud de adhesión a la correspondiente entidad que vayan a ser utilizados en el proceso de captación de socios, concretando las cantidades a desembolsar, el concepto en que se realizan y las condiciones de devolución de las mismas. El plazo para resolver sobre la aprobación de los criterios y procedimientos propuestos será de un mes. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución, se entenderán aprobados, siempre que se hayan aportado los modelos de solicitud de incorporación al listado y de adhesión a la entidad. Las entidades que no acrediten la previa aprobación de los criterios y procedimientos de adjudicación conforme a lo establecido en este artículo no podrán participar en los concursos públicos para la enajenación de suelo que convoquen las Administraciones públicas, organismos públicos o empresas públicas.

2. Las entidades a las que se refiere este capítulo, deberán comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, antes de solicitar la calificación provisional, sin perjuicio de lo establecido para las promociones privadas concertadas, el listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un veinte por ciento de reservas, aportando la documentación acreditativa de las condiciones señaladas en el artículo 42, de la comunicación a la que



se refiere el artículo 6.2 de este Reglamento en el caso de promociones concertadas, de la aplicación de los criterios y procedimientos previamente aprobados conforme a este artículo y del cumplimiento por los adjudicatarios 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, que será denegatoria en caso de incumplimiento o insuficiente acreditación de las condiciones y de los criterios y procedimientos referidos.

4. No se admitirán otras transferencias de derechos que las que procedan a favor de quienes hayan resultado reservas en la correspondiente promoción.

5. La Dirección General competente en materia de vivienda, por razones de interés público, podrá autorizar la elevación parcial a definitivos de listados provisionales de adjudicatarios, así como autorizar la calificación provisional de la promoción antes de que se haya completado la adjudicación de las viviendas. Para autorizar la elevación parcial a definitiva de listados provisionales o autorizar la calificación provisional antes de que se haya completado la adjudicación, los listados deberán incluir la totalidad de los adjudicatarios provisionales y los reservas mínimos precisos. Para elevar a definitivo dicho listado será necesario que, al menos el 50% de los adjudicatarios propuestos cumplan los requisitos exigibles para acceder a las viviendas protegidas de que se trate. La adjudicación definitiva de las restantes viviendas tendrá lugar igualmente mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

6. Las notificaciones que deban practicarse a los adjudicatarios provisionales durante el procedimiento de adjudicación se realizarán en el domicilio de la entidad promotora, sin perjuicio de que ésta deba acreditar la notificación fehaciente al socio o partícipe de cualesquiera actos administrativos que les afecten.

Artículo 41.—Efectos del incumplimiento

El incumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores podrá constituir, conforme a lo que establece la normativa de vivienda y, de acuerdo con ella, los correspondientes pliegos, causa de inadmisión a posteriores concursos para la enajenación de suelos procedentes de los patrimonios públicos de suelo y la ejecución de promociones privadas concertadas. En todo caso, dicho incumplimiento constituirá infracción administrativa grave de acuerdo con el artículo 43 q) de la Ley 24/2003.

Artículo 42.—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 o, en los supuestos del artículo 84.9 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre de Cooperativas de Aragón, por la Junta especial de socios, 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 y el Plan de Financiación de la promoción, incluyendo las condiciones de subrogación de los socios en el préstamo hipotecario obtenido por la cooperativa y, en su caso, las cantidades anticipadas



destinadas directamente a financiar la adquisición del suelo, la vivienda y sus anexos, con los correspondientes plazos en que han de ser satisfechas. De haberse adoptado antes decisiones que hayan de corresponder a la Asamblea o Junta especial de socios conforme a esta letra, deberá adoptarse acuerdo de aprobación o ratificación en la primera Asamblea de la cooperativa posterior al momento en que más del 50 % de quienes hayan de resultar adjudicatarios de las viviendas de la promoción de que se trate hayan adquirido formalmente la condición de socios de las misma.

d) Los miembros del Consejo Rector o del órgano de administración o de carácter ejecutivo que rigiera a la entidad o comunidad, en su defecto, o, en los supuestos del artículo 84.9 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre de Cooperativas de Aragón, del órgano administrativo o de carácter ejecutivo designado por la Junta Especial de Socios que se constituya para cada fase o promoción, deberán reunir los requisitos para acceder a las viviendas y estar incluidos en el listado de adjudicatarios provisionales correspondiente a la promoción de que se trate. De dicho órgano podrán formar parte, con voz pero sin voto, dos especialistas en materia de vivienda.

2. Las condiciones establecidas en el apartado anterior de este artículo para las cooperativas de viviendas serán igualmente exigibles a las comunidades de bienes 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 43.—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:

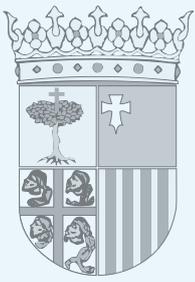
a) La titularidad del suelo, edificaciones, préstamo hipotecario y, en general, el sistema de cobros y pagos se realizará, efectivamente, y en todo caso, a nombre y por cuenta de la cooperativa, comuneros integrados en la comunidad de propietarios o el conjunto de socios o partícipes en cualesquiera 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 podrá superar el precio máximo establecido para las viviendas correspondientes. Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios los 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) La entidad promotora o su entidad gestora deberán garantizar en los mismos términos establecidos en la legislación estatal las cantidades que, a partir de la calificación provisional de viviendas protegidas y durante la construcción, perciba anticipadamente de los socios a cuenta del coste de la vivienda.

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 44.—Responsabilidad de los administradores o gestores.

1. 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 de los daños que causen a la entidad promotora o a sus miembros de conformidad con lo dispuesto en la legislación civil y mercantil.

2. La responsabilidad derivada del apartado precedente se entenderá sin perjuicio de las responsabilidades administrativas en que pudieran incurrir conforme a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

CAPÍTULO III

Procedimiento de adjudicación para las restantes promociones privadas

Artículo 45.—Ámbito de aplicación

Las viviendas protegidas de precio o renta tasadas y 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, cuando no sean promovidas por cooperativas o entidades análogas, serán adjudicadas por su promotor conforme a lo establecido en este Capítulo.

Artículo 46.—Procedimiento de adjudicación por la entidad promotora mediante criterios objetivos previamente aprobados por la Dirección General competente en materia de vivienda.

1. Las entidades promotoras de las viviendas protegidas a las que se refiere el artículo anterior, previamente al inicio del proceso de adjudicación y, en todo caso, con antelación mínima no inferior a dos meses respecto de la presentación del listado provisional de adjudicatarios de las viviendas, deberán someter a aprobación previa de la Dirección General competente en materia de vivienda los criterios que vayan a aplicar para la adjudicación de las mismas, que deberán cumplir los principios de transparencia, objetividad y publicidad. En todo caso, el cumplimiento del principio de publicidad exigirá, como mínimo, la inserción por el promotor de anuncio en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia, indicando las características generales de la promoción, los criterios a seguir para la adjudicación de viviendas y la fecha de inicio del proceso de captación de interesados. Asimismo, la Dirección General competente en materia de vivienda dará publicidad a la promoción a través del portal de Internet del Gobierno de Aragón. 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.

2. Dichas entidades promotoras 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.

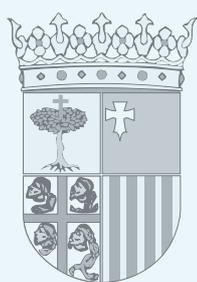
3. Será de aplicación a estas viviendas lo establecido en el artículo 35.2 c), si bien la lista de adjudicatarios se formará conforme al procedimiento regulado en el presente artículo.

Artículo 47.—Adjudicación de viviendas protegidas de precio o renta tasados

La adjudicación de las viviendas protegidas de precio o renta tasados tendrá lugar conforme al procedimiento regulado en el artículo anterior, debiendo acreditar el promotor el cumplimiento por parte de los adjudicatarios provisionales propuestos de los requisitos exigibles para el acceso a las viviendas protegidas de que se trate, con la excepción del requisito relativo a la previa inscripción en el Registro, que no será necesaria, y del requisito relativo a los límites de ingresos anuales, que no podrán ser superiores a 6,5 veces el IPREM. La inscripción en el Registro de los adjudicatarios, en su caso, tendrá lugar directamente como titulares de las viviendas que les sean adjudicadas, previas las comprobaciones oportunas.

Artículo 48.—Promociones no concertadas que incluyan Viviendas Protegidas de Precio o Renta Tasados

1. Las viviendas protegidas que no sean de precio o renta tasados calificadas en promociones no concertadas que incluyan viviendas protegidas de precio o renta tasados, cuando tengan la condición de viviendas protegidas de promoción privada convenida, se adjudicarán por la propia entidad promotora conforme al procedimiento regulado en el artículo 34 de este



Reglamento, si bien la competencia para iniciar el procedimiento y generar los listados corresponderá en todo caso a la Administración autonómica.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrá ser de aplicación a estas viviendas lo previsto en el artículo 35 de este Reglamento.

CAPÍTULO IV

Adjudicación de viviendas protegidas vacantes

SECCIÓN PRIMERA

Adjudicación de viviendas vacantes por la Administración

Artículo 49.—Supuestos de aplicación

Se adjudicarán conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente:

a) Las viviendas protegidas adjudicadas conforme al procedimiento general del Capítulo primero de este Título que queden vacantes por cualquier causa.

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

c) Las viviendas protegidas sobre las que las Administraciones públicas ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de tercero de acuerdo con el artículo 30 bis de la Ley 24/2003, de 26 diciembre.

d) Las viviendas protegidas cuya adjudicación no corresponda a la Administración cuando no fuese posible adjudicar la totalidad de las viviendas componentes de la promoción por inexistencia de reservas, siempre que la entidad promotora hubiera cumplido de forma suficiente el principio de publicidad en el procedimiento de adjudicación y así lo acuerde dicha entidad promotora con la Administración autonómica.

Artículo 50.—Antigüedad ininterrumpida de la inscripción

1. La adjudicación de las viviendas vacantes a que se refiere el artículo anterior se realizará por la Administración autonómica a favor de los solicitantes inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda protegida, ordenados por la antigüedad ininterrumpida de su inscripción. Los solicitantes con la misma antigüedad serán ordenados en función de los menores ingresos anuales ponderados de la unidad de la convivencia. No obstante, mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda podrán establecerse cupos de reserva de viviendas para finalidades específicas, conforme a lo establecido en el artículo 29 o viviendas reservadas conforme al artículo 53 este Reglamento.

2. La baja de un solicitante en el Registro producida por cualquier causa, incluida la caducidad de la inscripción derivada de la falta de renovación de solicitud conforme a lo establecido en el artículo 24.1 de este Reglamento, producirá la pérdida de los derechos derivados de la antigüedad.

3. Solo se adjudicarán provisionalmente las viviendas vacantes a aquellos solicitantes cuya opción de superficie manifestada en la solicitud de inscripción en el Registro se corresponda con la de la vivienda vacante.

4. Una vez notificada la existencia de vivienda protegida vacante en el ámbito de demanda correspondiente a un solicitante, éste será considerado adjudicatario provisional a todos los efectos y en los cinco primeros días hábiles del plazo de aportación de la documentación deberá manifestar expresamente por escrito que está interesado en acceder a la vivienda. No obstante, con anterioridad a la adjudicación provisional podrá solicitarse la documentación a los inscritos más antiguos, con el fin de que, producida una vacante, se cubra la misma automáticamente con el reserva correspondiente, una vez comprobado el cumplimiento de requisitos.

SECCIÓN SEGUNDA

ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS VACANTES POR LA ENTIDAD PROMOTORA

Artículo 51.—Supuestos de aplicación y procedimiento

1. La adjudicación de viviendas protegidas vacantes distintas de las establecidas en el artículo 49 tendrá lugar conforme a las siguientes reglas:

a) La entidad promotora, una vez agotado el listado de adjudicatarios provisionales y reservas, y siempre que hubiera aportado los reservas mínimos precisos, podrá proponer la adjudicación a favor de cualquier solicitante inscrito en el Registro que cumpla los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate.



b) Cuando los adjudicatarios provisionales y reservas no hayan presentado la documentación necesaria para elevar a definitiva la adjudicación deberá acreditarse por el promotor que se les requirió fehacientemente para ello dándoles un plazo de 15 días hábiles.

c) La propuesta de nuevos adjudicatarios deberá realizarse necesariamente adjuntando la documentación precisa para elevar a definitiva la adjudicación.

d) Cuando, habiéndose elevado a definitiva la adjudicación y agotado la lista de adjudicatarios provisionales y reservas, algún adjudicatario definitivo no procediese a la firma del contrato en la fecha en la que haya sido requerido fehacientemente para ello por el promotor podrá proponer nuevo adjudicatario conforme a lo establecido en las letras b) y c) anteriores.

2. Cuando no existan solicitantes inscritos en el Registro para el ámbito de demanda correspondiente, podrá autorizarse la adjudicación por el promotor de cualesquiera viviendas vacantes, incluidas las establecidas en el artículo 49, a favor de cualquier interesado que cumpla los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate, adjuntando la documentación que lo acredite.

Artículo 52.—Inexistencia de solicitantes dispuestos a adquirir o arrendar las viviendas

En el caso de que cualesquiera viviendas vacantes no pudieran adjudicarse por inexistencia de solicitantes dispuestos a adquirirlas o arrendarlas, será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena del Decreto [225/2005], por el que se aprueba el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación.

CAPÍTULO V

Reservas a favor de la Administración

Artículo 53.—Reservas a favor de la Administración y reservas para realojo derivado de actuaciones de remodelación o rehabilitación de barrios.

1. La Administración promotora o que haya concertado viviendas protegidas de promoción privada podrá reservar viviendas de promoción pública o hasta un cinco por ciento de viviendas de promoción privada concertada con fines de integración social:

a) Para uso propio o su cesión a otras Administraciones, siempre que sean destinadas a colectivos con necesidades específicas o en situación de riesgo o exclusión social, o bien sean destinadas a atender situaciones de especial necesidad que se establezcan mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

b) Para su cesión, por razones de interés público o social, a otras entidades sin ánimo de lucro, siempre que sean destinadas a domicilio habitual y permanente de personas físicas comprendidas en el ámbito de los fines institucionales propios de la entidad, mediante arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva y tengan características adecuadas para atender a los colectivos a los que se dirijan.

2. Podrán también reservarse viviendas protegidas para su adjudicación directa a unidades de convivencia concretas que cumplan los requisitos de acceso a viviendas protegidas cuando la necesidad de vivienda derive de causas de carácter extraordinario o catastrófico no susceptibles de aseguramiento. Sólo podrán reservarse viviendas protegidas situadas en el mismo ámbito geográfico de demanda que las que constituyan domicilio habitual de las correspondientes unidades de convivencia.

3. Podrá cederse temporalmente el uso de viviendas protegidas a los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación de barrios o zonas, llevadas a cabo bajo control de organismos públicos, de las que derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de toda o parte de la población correspondiente. En estos supuestos, se estará a los procedimientos y criterios de cesión aprobados por la Dirección General competente en materia de vivienda, que podrá eximir de la inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón.

CAPÍTULO VI

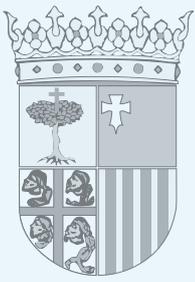
Disposiciones comunes

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones comunes a los procedimientos en que la adjudicación no corresponda a la Administración

Artículo 54.—Disposiciones comunes a los procedimientos en que la adjudicación no corresponda a la Administración

1. Cuando la adjudicación de las viviendas protegidas no corresponda a la Administración será de aplicación lo establecido en este artículo, sin perjuicio de las especialidades estable-



cidas en el Capítulo Segundo de este Título para las viviendas promovidas por cooperativas y entidades análogas.

2. Las entidades promotoras deberán comunicar al Registro, 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. La adjudicación provisional sólo podrá elevarse a definitiva previa Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. En todo caso, los solicitantes que formen parte del listado propuesto por la entidad promotora, tendrán la consideración de adjudicatarios provisionales a todos los efectos y la entidad promotora deberá notificarles de forma fehaciente la adjudicación, requiriéndoles para que en el plazo máximo de quince días hábiles aporten la documentación precisa para acreditar el cumplimiento en ese momento de los requisitos exigibles para el acceso a la vivienda protegida de que se trate. La entidad promotora remitirá la documentación, 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.

4. Los adjudicatarios propuestos sólo podrán ser sustituidos por el nuevo adjudicatario que, de conformidad con el listado de reservas, señale la Administración o, en caso de inexistencia de reservas, conforme a lo establecido en el artículo 51, previa acreditación documental de la renuncia expresa del adjudicatario o en el supuesto de no ser posible, de la notificación fehaciente de la adjudicación realizada por la entidad promotora.

5. La Dirección General competente en materia de vivienda, por razones de interés público, podrá autorizar la elevación parcial a definitivos de listados provisionales de adjudicatarios, así como autorizar la calificación definitiva de la promoción antes de que se haya completado la adjudicación de las viviendas. Para autorizar la elevación parcial a definitiva de listados provisionales o autorizar la calificación definitiva antes de que se haya completado la adjudicación, los listados deberán incluir la totalidad de los adjudicatarios provisionales y los reservas mínimos precisos. La adjudicación definitiva de las restantes viviendas tendrá lugar igualmente mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

SECCIÓN SEGUNDA

Disposiciones comunes a todos los procedimientos de adjudicación

Artículo 55.—Aportación de documentación y efectos

1. Los adjudicatarios provisionales deberán presentar la documentación establecida en el artículo 18 de este Reglamento debidamente actualizada, así como certificado acreditativo del estado civil, expedido por el Registro Civil correspondiente. La adjudicación provisional no otorgará derecho alguno a favor del interesado hasta que resulten acreditados los requisitos de acceso a la vivienda de que se trate.

2. Se tendrán automáticamente por desistidos de su adjudicación provisional, sin que proceda la formulación de requerimiento alguno, a aquellos adjudicatarios que transcurrido el plazo establecido en los artículos 32.1 y 54.3 de este Reglamento no presenten la documentación exigida. Dicho desistimiento será computado como renuncia injustificada. En los supuestos en que habiéndose presentado la documentación por el interesado, alguno de los documentos precise de aclaración, se le requerirá por un plazo de 5 días hábiles. Transcurrido dicho plazo sin presentar la documentación requerida se le tendrá por desistido de su adjudicación provisional, computándose dicho desistimiento como renuncia injustificada.

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 en el Registro de los mismos como solicitantes, sin perjuicio de su constancia como adjudicatarios y otorgará derecho a la suscripción del correspondiente contrato con el promotor asumiendo los derechos y obligaciones que del mismo resulten conforme al modelo aprobado y con las condiciones de pago comunicadas a la Administración al calificarse provisionalmente como protegida la actuación. Se entenderá que el adjudicatario renuncia a su derecho si no comparece, por sí o mediante persona con poder suficiente, en el lugar y fecha comunicados de forma fehaciente por la entidad promotora para la firma del contrato. Dicha renuncia será computada como injustificada a los efectos de lo establecido en este Reglamento.

Artículo 56.—Formalización de contratos

1. Una vez elevado a definitivo, total o parcialmente, el listado provisional de adjudicatarios, el titular de la promoción podrá proceder a formalizar los correspondientes contratos de compraventa o de arrendamiento conforme al modelo aprobado y con las condiciones de pago comunicadas a la Administración al calificarse provisionalmente como protegida la actuación. El modelo sometido a aprobación y las condiciones de pago deberán ser propuestos



y comunicados por quienes soliciten la calificación provisional. La entidad promotora deberá presentar copia de los contratos, una vez suscritos, para su visado. Los Servicios Provinciales comprobarán que el contrato suscrito coincide con el modelo aprobado. En el supuesto de denegación de visado, se entenderá que el contrato suscrito carece de validez.

2. En el supuesto de que el adjudicatario definitivo solicite la financiación cualificada correspondiente en el plazo de seis meses desde la adjudicación definitiva, la resolución sobre la misma se adoptará con fundamento en las circunstancias acreditadas en el procedimiento de adjudicación, sin que puedan ser objeto de nueva revisión.

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

4. La titularidad de las viviendas protegidas corresponderá al solicitante y a los integrantes de la unidad de convivencia que se señalen en la solicitud. Los cónyuges 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 nulidad, separación, divorcio o, tratándose de parejas de hecho inscritas, ruptura de la pareja de hecho.

Artículo 57.—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 artículo 56.1 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 58.—Comunidades de vecinos.

1. 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 requerirá a los adjudicatarios al objeto de constituir la comunidad de propietarios o la junta de administración del inmueble.

2. La contratación de servicios de las viviendas por el promotor con anterioridad a la entrega de las viviendas será en todo caso a título provisional. Deberá preverse en tales contratos su posible resolución mediante acuerdo unilateral de la comunidad de propietarios o la junta de administración del inmueble adoptado en los seis meses siguientes a su constitución.

Artículo 59.—Ocupación de las viviendas.

1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente y habrán de ser ocupadas en el plazo de seis meses desde la calificación definitiva.

2. La inspección de vivienda comprobará la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo establecido, exigiendo además los contratos de alta en suministros tales como luz, agua y vertido, así como facturas que acrediten el efectivo consumo de dichos suministros.

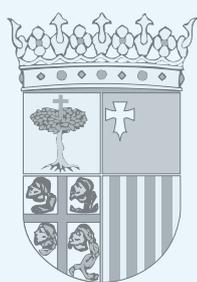
Artículo 60.—Enajenación de inmuebles anejos a las promociones de vivienda protegida.

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 deberá realizarse mediante contrato privado separado del correspondiente a la vivienda y garaje o trastero vinculado, y en todo caso con posterioridad a que éste haya sido visado, quedando asimismo el segundo contrato sujeto a visado y sin perjuicio de la escrituración conjunta de ambos contratos.

SECCIÓN TERCERA Viviendas de Promoción Pública

Artículo 61.—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 a favor del solicitante inscrito que corresponda.

4. 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.

5. Para la enajenación de viviendas de promoción pública en segundas y ulteriores 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.

TÍTULO IV

Sustitución del recurso de alzada en relación con el Registro y los procedimientos de adjudicación

CAPÍTULO I

Sustitución del recurso de alzada

Artículo 62.—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 y la adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón, cuando corresponda a la Administración autonómica, queda sustituido conforme a lo establecido en el artículo 24 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, por la reclamación o impugnación ante la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida cuya composición y régimen jurídico se regula en esta sección.

CAPÍTULO II

Comisión de Reclamaciones

Artículo 63.—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. Además del Presidente, deberán formar parte de la Comisión de Reclamaciones los siguientes miembros:



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, Comarcas 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.

c) Un secretario, nombrado entre funcionarios de carrera en servicio activo de la Administración de la Comunidad Autónoma de cuerpos correspondientes al grupo A.

Artículo 64.—Nombramiento y cese.

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

2. El presidente de la Comisión y su suplente serán Directores Generales o asimilados de dicho Departamento.

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

4. 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 65.—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 66.—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 asistirán a la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida en las materias propias de su competencia.

2. Celebrará sesiones con carácter ordinario al menos una vez al mes y, con carácter extraordinario, a iniciativa de su Presidente o cuando lo 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 dos vocales.

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.

6. El Secretario de la Comisión levantará las oportunas actas de las sesiones, que deberán contener los acuerdos y 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, otros 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 las reclamaciones que se planteen corresponderá a la propia Comisión.

CAPÍTULO III Procedimiento

Artículo 67.—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 incoe el 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.

Artículo 68.—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 y cuantos actos de instrucción resulten precisos para la resolución de las reclamaciones de las que conozca.

Artículo 69.—Resolución.

1. Concluida la tramitación, las unidades administrativas competentes de la Administración autonómica en función del asunto de que se trate informarán las reclamaciones que haya de resolver 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.