

Expte.

DI-393/2012-11

**EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y
TRANSPORTES
Edificio Pignatelli
50004 ZARAGOZA**

ASUNTO: Sugerencia relativa a adjudicación de vivienda en alquiler, por el Toc-Toc, en condiciones económicas que exceden de los ingresos de la adjudicataria.

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 28 de febrero de 2012 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba expresado, en el que el interesado hace alusión a que:

“Manifiesta su disconformidad con una resolución del Departamento de Vivienda de la DGA, en concreto del TOC-TOC, donde se le adjudicaba una vivienda en régimen de alquiler.

Ha renunciado a la vivienda ya que con la pensión de viudedad SOVI que recibe no puede afrontar el pago del alquiler. El alquiler asciende a 350 + 60 de escalera y su pensión es de 395'70 euros.

Dice la interesada que la DGA ha tenido en todo momento sus ingresos, por lo que no entiende cómo en los 9 años que ha estado inscrita, sin que hayan variado sus circunstancias económicas no se han podido dar cuenta que ella no podía abonar ese gasto en concepto de alquiler. Manifiesta su enfado con esta gestión y que en ningún momento la administración tuviera en cuenta sus ingresos.”

Segundo.- Admitida la queja a trámite con fecha 8 de marzo de 2012, se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón sobre la cuestión planteada, y en particular se solicitó informe de los servicios competentes del Departamento, en relación con lo actuado en Expediente 2004-50-004164, dado que, por Resolución de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, de 6-02-2012, se adjudicó Vivienda (VPA) en alquiler, ubicada en Vía Hispanidad nº 13, en condiciones de renta y gastos de escalera (350 + 60 Euros) que excedían de la capacidad económica de la adjudicataria (Pensión SOVI de 395'70 Euros/mes, en 2012), conocida de esa Administración, por lo que ha debido renunciar a dicha adjudicación.

Al no recibirse la información solicitada, se reiteró con fecha 16 de abril de 2012.

Tercero.- Con fecha 18 de abril de 2011, se recibió escrito del Director General de Vivienda y Rehabilitación en el que en relación con la información solicitada dice lo siguiente:

“Dentro de la normativa reguladora de los ingresos mínimos requeridos para acceder a vivienda protegida, el 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, en su artículo 23, y el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009- 2012, no establecen unos ingresos mínimos para acceder a la vivienda protegida en alquiler, por lo que todos los inscritos para acceder a vivienda protegida en alquiler pueden concurrir, con carácter general, al sorteo correspondiente, como sucedió con la interesada. Por otra parte, respecto al precio del alquiler, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón fija el

precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda; no obstante, corresponde al promotor de las viviendas determinar el precio concreto del alquiler, pudiendo rebajar dicho precio, nunca superarlo. Esta Administración no determina la renta mensual del alquiler.

En conclusión, la interesada concurrió al sorteo porque estaba inscrita para acceder a vivienda protegida en alquiler y reunía el resto de los requisitos exigidos en la convocatoria.

Sin perjuicio de lo anterior, a la vista de los reducidos ingresos de la interesada, podría dirigirse a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., del Ayuntamiento de Zaragoza (Calle San Pablo, 61 de Zaragoza), que dispone de una bolsa de alquiler de viviendas para personas con determinadas situaciones económicas y personales.”

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- El Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón. El artículo 10 del mismo señala, que el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón tiene como finalidad, por un lado, facilitar a través de los procedimientos establecidos en el Reglamento, los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de viviendas 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.

También dice ese mismo artículo, que deberán inscribirse en el Registro, 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.

En la exposición de motivos del Decreto se señala, que la norma responde fundamentalmente a tres 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 (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 renunciadas y evitando que las unidades de convivencia destinen un porcentaje demasiado elevado de sus ingresos a la adquisición de una vivienda protegida.

El Reglamento persigue también 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, e 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.

Segunda.- El Artículo 23 del Reglamento citado establece unos ingresos máximos y mínimos que el solicitante debe acreditar, pero se refiere únicamente al acceso a una vivienda protegida en propiedad. En este supuesto de acceso en propiedad se señala, que 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. Igualmente debe 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. Como manifiesta la Administración en su escrito, nada se establece sobre ingresos máximos y mínimos para el supuesto de solicitud de vivienda en arrendamiento.

Tercera.- El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 en su artículo 9 regula el módulo básico estatal, que es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en el Real Decreto. En el artículo 10 regula los precios máximos de las viviendas protegidas señalando que, tomando como referencia el módulo básico estatal se establecerán por las Comunidades autónomas los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler, para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen, sin superar los precios máximos fijados para cada programa en el Real Decreto.

Los artículos 23 y 24 del Decreto 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, establecen en la Comunidad Autónoma de Aragón los precios y rentas máximos de las viviendas protegidas de promoción privada y de las viviendas usadas así como de las viviendas de promoción pública.

Como manifiesta la Administración en su escrito de respuesta, los precios fijados son precios máximos, pudiendo ser reducidos por el arrendador.

Cuarta.- En el presente supuesto no se aprecia irregularidad por parte de la Administración, ya que efectivamente no se señalan en la norma ingresos mínimos para acceder a una vivienda protegida en alquiler, y por tanto la interesada al estar inscrita como demandante de vivienda protegida en arrendamiento, puede concurrir con carácter general a los sorteos. Sin embargo no es lógico ni procedente que la solicitante, después de llevar nueve años inscrita como demandante de vivienda en alquiler y una vez que en los sorteos resulta adjudicataria de una vivienda, tenga que renunciar a la misma porque el precio del arrendamiento es superior a los ingresos que percibe, y tenga que volver nuevamente a inscribirse o a iniciar los trámites

en la Sociedad Municipal en la bolsa de alquiler para personas con determinada situación económica.

La solicitante facilitó sus datos económicos al inscribirse en el Registro y sus circunstancias económicas no han variado, por tanto la Administración era conocedora de los mismos, y ante esa situación deberían haberle informado de las opciones que tenía, y de las tipologías de vivienda a las que podía optar, y en su caso haberle remitido a la Sociedad Municipal, máxime considerando que el artículo 10 del Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, establece la obligación de inscribirse en el Registro para quienes deseen optar a la adjudicación de una vivienda protegida, sin hacer distinciones entre las tipologías de vivienda.

Por otra parte, una de las finalidades del Registro según su exposición de motivos es 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. No se ha conseguido esa finalidad en el presente supuesto, ya que el resultado para la presentadora de la queja es, que después de llevar nueve años inscrita como demandante de vivienda en arrendamiento, tiene que iniciar nuevamente el trámite ante la Sociedad Municipal de la Vivienda para, en su caso, optar a una vivienda de renta adecuada a sus ingresos.

Los principios generales de actuación de las Administraciones Públicas contenidos en el artículo 3 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y Procedimiento Administrativo común, de eficacia, eficiencia y servicio a los ciudadanos constituyen una exigencia para lograr la mejora de los servicios públicos atendiendo a las demandas de los ciudadanos.

III.- RESOLUCIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto y en la confianza de que por parte de esa Administración existe el deseo de superar cualquier disfunción que pudiera producirse en la relación con los ciudadanos, máxime considerando el tipo de actuación de que se trata, es por lo que, en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985 de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente **SUGERENCIA**

1.- Que por esa Administración se adopten las medidas que considere necesarias, para que los solicitantes inscritos como demandantes de vivienda en arrendamiento, participen en los sorteos de las tipologías de viviendas que tengan una renta adecuada a sus ingresos, y que establezcan un procedimiento coordinado con la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U., de forma que puedan informar a los ciudadanos que solicitan la inscripción en el Registro y tienen determinada situación económica, de los trámites a seguir.

2.- Que en este supuesto concreto y en la medida de lo posible, se facilite a la presentadora de la queja una solución para que tenga la posibilidad de acceder a una vivienda con renta adecuada a sus ingresos.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funda su negativa.

Zaragoza, a 30 de abril de 2012

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE