

## **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.**

Publicado en B.O.A. nº 46 de 21 de abril de 2004

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

En esencia, la nueva Ley trata de ordenar la tipología de actuaciones protegidas en materia de vivienda distinguiendo las actuaciones de promoción pública, asumida directamente por entes públicos territoriales u organismos públicos, del resto de actuaciones, que se consideran de promoción privada.

Dentro de estas últimas y siempre en función de la intensidad del impulso público, ya sea mediante ayudas o aportación de suelo, se distinguen las actuaciones concertadas y las sujetas a convenio de las restantes. Lógicamente, la nueva norma legal incorpora también las bases fundamentales del régimen jurídico de las viviendas protegidas de Aragón, precisando las diferentes modalidades de cesión y los principios generales sobre uso y disposición.

El Reglamento aprobado por este Decreto desarrolla el régimen jurídico para la enajenación de suelos públicos residenciales protegidos en coherencia con lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre. Así, el concurso aparece como el procedimiento general de enajenación que, desde otra perspectiva, determina el carácter concertado de las promociones privadas de vivienda protegida que sobre los suelos enajenados se promuevan. Especialmente relevante, a este respecto, resulta la clara regulación reglamentaria de la posibilidad de limitar las posibles entidades participantes en los concursos en el sentido establecido en la reciente Ley 24/2003, de 26 de diciembre, y contundentemente enunciado por el Tribunal Supremo en conexión con el mandato antiespeculativo establecido en el artículo 47 de la Constitución. Se refuerza de este modo la transparencia en los procedimientos de disposición de suelos públicos.

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

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

se imponen idénticos controles de procedimiento y adjudicación a los aplicables a las promociones privadas no concertadas ni sujetas a convenio (o las sujetas cuando el convenio no atribuya la adjudicación a la Administración).

Además, en línea con lo que establece la propia normativa estatal y autonómica sobre cooperativas, se refuerzan las exigencias y controles orgánicos, económicos y de funcionamiento con objeto de garantizar la esencia cooperativista, marginando así prácticas genuinamente empresariales que se encubren bajo la faz cooperativa.

Al servicio de todo lo anterior la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, creó, y el Reglamento aprobado por este Decreto regula, el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón. Este Registro se erige, en la nueva normativa aragonesa de viviendas protegidas, en instrumento fundamental para articular todos los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida sobre la base de un principio elemental:

Todos los ciudadanos que deseen fijar su residencia en Aragón y cumplan los requisitos establecidos para acceder a una vivienda protegida han de hallarse, en la más amplia medida en que los poderes públicos puedan llegar a garantizarlo, en igualdad de condiciones para hacerlo. La objetividad, la publicidad, la transparencia, son valores de la actuación administrativa que en un sector como el de la vivienda protegida han de tener una especial intensidad. Sólo sobre tales principios podrán imponerse normativas y prácticas, buenas prácticas, que garanticen que el notable esfuerzo público, de toda la sociedad por tanto, para poner en el mercado suelo y viviendas a un precio asequible revierte globalmente en toda la sociedad.

Nadie debe adquirir plusvalías soportadas por la Administración, es decir, por el conjunto de los ciudadanos, o por la moderación del beneficio empresarial de quienes colaboran con la Administración en el diseño y ejecución de las políticas de vivienda protegida. La adjudicación de una vivienda protegida no es, no puede ser ni puede ser entendida, pues, como un premio, una lotería de ingreso diferido en el tiempo previa descalificación de la vivienda para ponerla en el mercado al doble o el triple del precio abonado en su día en función del régimen de protección.

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

El Reglamento que aprueba este Decreto se dicta en ejecución de las competencias que el artículo 35.1.7.<sup>a</sup> del Estatuto de Autonomía 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.

Por todo ello, a propuesta de los Consejeros de Presidencia y Relaciones Institucionales y 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 13 de abril de 2004,

#### **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 I a este Decreto.

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

##### ***Primera. Ambitos geográficos de demanda.***

1. Los ámbitos geográficos de demanda de vivienda protegida son los siguientes:

a) Ambitos comarcales. Coinciden con los ámbitos actuales, conforme a sus respectivas leyes de creación, de las comarcas del Aranda, Comunidad de Calatayud, Alto Gállego, Tarazona y el Moncayo, Valdejalón, Campo de Borja, Ribera Alta del Ebro, Gúdar-Javalambre, Cinca Medio, Somontano de Barbastro, Matarraña/Matarranya, Maestrazgo,

Jacetania, Bajo Aragón, Andorra-Sierra de Arcos, Ribagorza, Ribera Baja del Ebro, Los Monegros, Campo de Daroca, Bajo Cinca/Baix Cinca, Campo de Belchite, La Litera/La Llitera, Cinco Villas, Hoya de Huesca/Plana Huesca, Cuencas Mineras, Campo de Cariñena, Sierra de Albarracín, Sobrarbe, Comunidad de Teruel, Bajo Martín, Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragón-Casp y Jiloca. Asimismo se considera ámbito comarcal de demanda el de la delimitación comarcal de Zaragoza conforme a la Ley 8/1996, de 2 de diciembre, de delimitación comarcal de Aragón, excluyendo a los municipios de Farlete, Leciñena y Perdiguera.

b) Ambitos municipales de demanda. Lo son todos los términos municipales de los municipios aragoneses.

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

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

3. La alteración de los ámbitos comarcales, municipales o inframunicipales vigentes a la entrada en vigor de este Decreto no comportará la de los ámbitos geográficos de demanda de vivienda salvo que así se establezca mediante Orden del Consejero competente en la materia.

4. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrán modificarse los ámbitos geográficos de demanda establecidos en este Decreto y el número de ámbitos comarcales, municipales o inframunicipales entre los cuales deberán optar los solicitantes de vivienda.

#### ***Segunda. Impresos de inscripción en el Registro de Solicitantes***

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

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

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

#### ***Tercera. Constitución de la Comisión de Reclamaciones.***

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

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

#### ***Cuarta. Suspensión de admisión de solicitudes en el Registro***

Excepcionalmente y por causas objetivas, mediante Resolución del Director General competente en materia de vivienda podrá suspenderse temporalmente la admisión de solicitudes en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### ***Primera. Inicio de actividades del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.***

1. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se fijará la fecha de inicio de actividades del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón. A partir de dicha fecha se admitirán solicitudes de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón. En todo caso, con anterioridad a dicha fecha la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, como responsable del fichero automatizado del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, realizará las gestiones de inscripción del fichero ante la Agencia de Protección de Datos, concretará conforme a la normativa aplicable las medidas de seguridad que deben tomarse para la conservación, tratamiento, transmisión y destrucción de los datos mediante un documento de seguridad, que deberá estar permanentemente actualizado, adoptando además las medidas necesarias para que el personal conozca las normas de seguridad que afecten al desarrollo de sus funciones así como las consecuencias en que pudiera incurrir en caso de incumplimiento. Asimismo, nombrará a uno o varios responsables de seguridad encargados de coordinar y controlar las medidas definidas en el documento de seguridad sin que tal nombramiento suponga la delegación de la responsabilidad que corresponde a la Dirección General en tanto responsable del fichero de acuerdo con este Reglamento.

El documento de seguridad deberá prever un calendario para la realización de las auditorías de seguridad exigibles conforme a la normativa aplicable.

2. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se aprobará el modelo de Resolución de inicio de los procedimientos generales de adjudicación de viviendas por la Administración y la forma y lugar en que habrán de presentarse para recabar los datos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón precisos para la efectiva realización de los sorteos. A partir de dicha fecha podrán recabarse del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón los datos que consten en el mismo que sean precisos para los fines establecidos en su normativa reguladora. Hasta ese momento la Administración podrá hacer uso de la opción establecida en el apartado primero de la Disposición transitoria primera de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

### ***Segunda. Disposiciones específicas para la primera actualización del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.***

Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrá periodificarse la primera actualización de datos en el Registro de Solicitantes. A tal efecto, podrá establecer criterios objetivos que, mediando siempre comunicación a los interesados, impliquen la ampliación o reducción del periodo de vigencia de la inscripción en el Registro establecido con carácter general.

### ***Tercera. Régimen aplicable a los procedimientos de enajenación de suelo proveniente de patrimonios públicos de suelo.***

La enajenación de suelo proveniente de los patrimonios públicos de suelo tendrá lugar, en todo caso, conforme a lo establecido en el Reglamento aprobado por este Decreto, salvo que, tratándose de procedimientos en competencia, a su entrada en vigor se haya iniciado ya el procedimiento de licitación.

## **DISPOSICION DEROGATORIA**

### ***Unica. Derogación por incompatibilidad.***

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

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

## **DISPOSICIONES FINALES**

### ***Primera. Desarrollo.***

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

### ***Segunda. Entrada en vigor.***

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

Zaragoza, 13 de abril de 2004.

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

**El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, JAVIER VELASCO RODRIGUEZ**

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

## **TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPITULO PRIMERO**

#### **Concepto y tipología de vivienda protegida**

##### ***Artículo 1. Concepto de vivienda protegida.***

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

2. Tendrán la condición de viviendas protegidas de Aragón una vez calificadas como tales, las siguientes viviendas:

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

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

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

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

##### ***Artículo 2. Tipología de vivienda protegida.***

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

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

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

a) Las impulsadas por las Administraciones competentes mediante la adjudicación de suelo a su promotor o la constitución a su favor del derecho de superficie, a través de cualesquiera procedimientos. Las promociones privadas concertadas podrán ser impulsadas directamente por las Administraciones públicas competentes o a través de sus organismos públicos o empresas públicas.

b) Las promovidas sobre suelo urbanizado con ayudas públicas.

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

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

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **Concierto mediante enajenación de suelo o constitución de derecho de superficie**

#### **Sección primera. Concurso**

##### ***Artículo 3. Carácter concertado de la promoción.***

1. 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 directamente por las Administraciones públicas competentes o a través de sus organismos públicos o empresas públicas.

##### ***Artículo 4. 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 5. 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.

l) 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.

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 6. Concursantes.**

1. Podrán concurrir las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar y constituidas de acuerdo a las normas reguladoras de sus respectivos regímenes jurídicos, no estén incurso en las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 20 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, salvo el establecido en la letra k). 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 7. 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 contratación administrativa.

b) Acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social, conforme a la normativa de contratación administrativa.

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, 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.

#### **Artículo 8.—Apertura de proposiciones y adjudicación.**

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

2. El órgano competente para realizar la adjudicación, previos los informes técnicos correspondientes, dictará resolución en el plazo máximo de cuatro meses contados de la

apertura de las proposiciones, salvo que se establezca otro en el pliego, adjudicando la promoción concertada a la propuesta que resulte más ventajosa o declarando desierto el concurso con arreglo a los criterios establecidos en los correspondientes pliegos de la convocatoria.

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

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

### **Sección segunda. Adjudicación directa**

#### ***Artículo 9. Adjudicación directa a entidades instrumentales.***

1. Las Administraciones competentes podrán adjudicar directamente, conforme a lo establecido en la legislación reguladora de su patrimonio, la promoción concertada 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.

### **CAPITULO TERCERO**

#### **Promoción privada convenida**

#### ***Artículo 10. Promoción privada convenida.***

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y los promotores de viviendas protegidas de promoción privada que no tengan la condición de concertadas conforme a lo dispuesto en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, y en 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.

## **TITULO SEGUNDO**

### **REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA DE ARAGON**

#### **CAPITULO PRIMERO**

##### **Régimen jurídico del Registro**

###### ***Artículo 11. Régimen general y de protección de datos.***

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, minusvalías, vecindad civil, ingresos y nivel socioeconómico, derechos sobre inmuebles y los restantes exigibles conforme al modelo de solicitud establecido por este Reglamento.
4. 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 todo caso la comunicación o cesión de datos del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón 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.
5. El órgano responsable del fichero es la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes 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.

6. Las medidas de seguridad del Registro son las correspondientes al nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 994/1999, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de medidas de seguridad de los ficheros automatizados que contengan datos de carácter personal.

**Artículo 12. Competencia y gratuidad de la inscripción.**

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

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

**Artículo 13.—Obligación de inscripción para la adjudicación.**

1. Toda unidad de convivencia, definida conforme a lo establecido en el artículo 19 de este Reglamento, que esté interesada en acceder a viviendas protegidas deberá inscribirse como tal en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón 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 de promoción pública y de viviendas protegidas de promoción privada, cuando sean adjudicadas por la Administración, tendrá lugar entre quienes estén inscritos en el Registro como solicitantes de vivienda protegida en la correspondiente modalidad de demanda con una antelación mínima de dos meses respecto de la fecha de inicio del procedimiento de adjudicación.

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

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

**Artículo 14. Solicitud de inscripción.**

1. Las solicitudes de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón se presentarán debidamente cumplimentadas en el modelo oficial que se facilitará por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón, así como por las entidades colaboradoras, junto con la documentación exigida en cada caso conforme a lo establecido en el artículo siguiente, indicando necesariamente el ámbito o ámbitos

geográficos de demanda en los que se desee optar a la adjudicación de vivienda protegida. La unidad de convivencia deberá optar entre señalar un máximo de tres ámbitos comarcales, tres ámbitos municipales o tres ámbitos inframunicipales en el municipio de Zaragoza.

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

3. 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, deberá designarse nuevo representante de la unidad, notificándose tal circunstancia a los miembros de la misma mayores de edad.

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

**Artículo 15.—Modelo de solicitud y documentación.**

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

- a) Copia del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación de extranjero.
- b) Certificado municipal de empadronamiento, con indicación de la fecha de alta.
- c) Copia del libro de familia, 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 unidades familiares futuras, compromiso de constitución de la unidad de convivencia en plazo que no exceda de seis meses desde la entrega de la vivienda terminada.
- d) Justificación de la disminución psíquica, física, incapacidad o enfermedad, en caso de que fuese alegada, así como de cualquier otra circunstancia que justifique el derecho a ser incluido como posible adjudicatario minusválido.
- e) Documentación acreditativa del divorcio o separación matrimonial, en su caso.
- f) Copia del contrato de compraventa o arrendamiento de la vivienda actual, en su caso.
- g) Documentación acreditativa de la necesidad de vivienda y, al menos, certificación de la gerencia geográfico 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 de Solicitantes de Vivienda Protegida no se practicará en tanto solicitud y documentación no hayan sido aportadas en debida forma.

**Artículo 16. Actualización de datos.**

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

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

**Artículo 17. Duración de la inscripción y baja en el registro.**

1. La inscripción en el Registro tendrá una duración de dos años desde la resolución administrativa de inscripción 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 entenderá que renuncia a estar inscrito en el Registro y la unidad de convivencia será dada de baja.

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

a) No renovar la solicitud conforme a lo establecido en el apartado anterior.

b) Acceder a una vivienda protegida.

c) Petición del interesado.

d) Cuando no concurren los requisitos establecidos en el capítulo segundo de este Título.

3. Serán igualmente dados de baja no pudiendo darse de alta nuevamente en el Registro de solicitantes durante dos años a contar desde la última renuncia, aquellos solicitantes que, habiendo resultado adjudicatarios en los correspondientes sorteos, hayan renunciado a la vivienda que les hubiera correspondido en, al menos, dos ocasiones en las condiciones señaladas en el artículo 24 de este Reglamento.

**Artículo 18. Estructura del Registro.**

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

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

**CAPITULO SEGUNDO**

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

**Artículo 19. Inscripción en el Registro y acceso a vivienda protegida.**

1. La inscripción en el Registro de Solicitantes y el acceso a viviendas protegidas requerirá la previa acreditación, mediante la aportación la documentación precisa, de las condiciones establecidas en este Reglamento de conformidad con la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, por parte de la persona física o unidad de convivencia correspondiente.

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

3. Las personas jurídicas no podrán inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida 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 20. Requisitos necesarios.**

1. Para poder ser inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón y, en todo caso, para resultar beneficiario de una vivienda protegida habrán de cumplirse y acreditarse, bien mediante declaración responsable o la aportación de la documentación procedente según se exija en este Reglamento, los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad o emancipado.
- b) Tener necesidad de vivienda.
- c) Estar empadronado alguno de los miembros de la unidad de convivencia en 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.
- e) No hallarse en las circunstancias establecidas en el artículo 24 de este Reglamento.

2. El cumplimiento y acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos se exigirá al solicitar la inscripción o variación de datos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón o cuando, teniendo la condición de adjudicatario provisional, así proceda para elevar a definitiva la adjudicación.

**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.

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

- a) Las viviendas respecto de las que se haya declarado el estado ruinoso, habiéndose acordado su demolición. En estos supuestos se deberá aportar certificación municipal acreditativa de dichas circunstancias.
- b) Las viviendas incluidas en una relación definitiva de bienes y derechos afectados por algún expediente expropiatorio. En estos supuestos será precisa la presentación de dicha relación.
- c) Las viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente. No se considerarán las deficiencias existentes que admitan soluciones constructivas, debiendo aportarse informe emitido por técnico competente al respecto. En todo caso cabrá la posibilidad de emisión, por parte de los servicios técnicos de los Servicios Provinciales, de informe contradictorio, que tendrá carácter vinculante.
- d) Las viviendas que, en procedimiento de nulidad, separación o divorcio, o aun antes y para el acceso a viviendas protegidas en arrendamiento o precario en supuestos de abandono del domicilio habitual por causa de maltrato del otro cónyuge si así lo certifica el Instituto Aragonés de la Mujer, 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.
- e) Las viviendas adquiridas mortis causa cuando, habiendo sido la herencia aceptada y liquidada, el titular no disfrute de dicha vivienda porque su uso corresponde a otro coheredero o a un usufructuario vidual o, en todo caso, cuando al ser llamado a la herencia la vivienda no constituyese domicilio habitual del heredero ni estuviese ubicada en el mismo ámbito municipal de demanda.
- f) Las viviendas ubicadas en un edificio que no cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, si no resulte 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 acredite la condición de discapacitado 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 cinco o más miembros, o familias numerosas, siempre que resulte una ratio inferior a catorce metros cuadrados útiles por persona. Para acreditar que se trata de una unidad de convivencia de cinco o más miembros, deberá aportarse certificación de empadronamiento de todos ellos en el mismo domicilio durante un plazo mínimo de un año a contar desde la fecha de publicación de la Resolución de inicio del procedimiento de adjudicación de viviendas o la fecha de calificación provisional en el resto de promociones.

Los solicitantes de vivienda protegida que pertenezcan a una unidad de convivencia de las señaladas en este apartado y sean titulares de una vivienda de estas características no serán dados de baja del Registro de solicitantes de vivienda, por el hecho de renunciar a la

vivienda adjudicada, si ésta no supera la ratio señalada, ya que se entenderá como renuncia justificada, y no computará como tal.

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

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

3. En los supuestos previstos en las letras f), g), h) e i) del apartado anterior, 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 deberán acreditar, bien su transmisión con anterioridad a la escrituración o suscripción del contrato de arrendamiento de la vivienda protegida, 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 o renta se entregarán al titular de la vivienda deducidos los gastos de gestión ocasionados. No podrán visarse contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas cuando el futuro adquirente o arrendatario incumpla lo establecido en este apartado.

#### **Artículo 22.—Empadronamiento en un Municipio de Aragón**

1. Para ser inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón alguno de los miembros de la unidad de convivencia habrá de residir en cualquiera de los municipios de Aragón.

2. Para elevar a definitiva la adjudicación provisional de viviendas protegidas, alguno de los miembros de la unidad de convivencia que haya de ser titular de la vivienda protegida habrá de residir en cualquiera de los municipios de Aragón, con una antigüedad mínima de seis meses respecto de las siguientes fechas:

a) La fecha de publicación de la Resolución de inicio del procedimiento de adjudicación de viviendas. Serán excluidas de los listados de unidades de convivencia sorteables aquellas en las que ninguno de sus miembros cuente con la antigüedad precisa.

b) La fecha de propuesta del listado provisional de adjudicatarios en el resto de promociones.

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

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

#### **Artículo 23. Ingresos máximos y mínimos.**

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

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.

#### **Artículo 24. Exclusión por disfrute o renuncia a otra vivienda protegida.**

1. No podrán ser inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida ni resultar adjudicatarios de vivienda protegida quienes se encuentren en las siguientes circunstancias:

a) Ser titulares de vivienda protegida conforme a lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento.

b) Haber renunciado en dos ocasiones a la vivienda adjudicada en los dos años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción o adjudicación, salvo que la renuncia se debiese al carácter inadecuado de la vivienda conforme al apartado segundo del artículo

21 de este Reglamento. Tampoco se computará la renuncia a la vivienda provisionalmente adjudicada cuando, cumpliendo los requisitos de acceso a viviendas de promoción pública o promoción privada de régimen especial, se renuncie a una vivienda protegida de precio superior o cuando, no cumpliendo los requisitos de acceso a viviendas de promoción pública o promoción privada de régimen especial, se renuncie a una vivienda protegida de precio máximo.

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

**Artículo 25. Otros supuestos de exclusión.**

1. No podrán resultar adjudicatarios de una vivienda protegida:

a) Quienes no estén inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón cumpliendo los requisitos exigibles o, estándolo, no acrediten el cumplimiento efectivo de dichos requisitos cuando haya de formalizarse la adjudicación.

b) Quienes no puedan acreditar conforme a lo previsto en el artículo 23 de este Reglamento ingresos suficientes para su adquisición en propiedad, sin perjuicio de su acceso en régimen de arrendamiento.

c) Quienes pertenezcan a una unidad de convivencia en la que algún miembro tenga vivienda adecuada y a su disposición salvo en los supuestos establecidos en el apartado segundo del artículo 21 de este Reglamento.

d) Quienes sean titulares de bienes inmuebles de naturaleza rústica o urbana, distintos de los recogidos en el apartado segundo del artículo 21 y sujetos al impuesto sobre bienes inmuebles, que tengan un valor catastral superior al doble del valor de la vivienda a adjudicar. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, a los efectos de este apartado el valor catastral se determinará conforme a la normativa técnica de valoración catastral.

e) Quienes hayan sido expropiados, desahuciados o estén incurso en prohibición de acceso, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 54 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

2. Además, no podrán resultar adjudicatarios de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento quienes ya sean arrendatarios de vivienda protegida o de vivienda de la que sea titular cualquier Administración pública o sus entidades instrumentales salvo que concurren circunstancias que determinen la necesidad de vivienda conforme a este Reglamento.

### **TITULO TERCERO**

#### **REGIMEN JURIDICO DE LA ADJUDICACION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

##### **CAPITULO PRIMERO**

###### **Disposiciones generales**

**Artículo 26. Viviendas de promoción pública.**

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

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

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

4. Para la enajenación de viviendas de promoción pública en segundas 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.

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

**Artículo 27. Adjudicación pública de viviendas protegidas de promoción privada.**

1. Las viviendas protegidas de promoción privada, salvo las promovidas por cooperativas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios, serán adjudicadas por la Administración conforme al procedimiento establecido para la adjudicación de viviendas de promoción pública en los siguientes supuestos:

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

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

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

3. 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 28. Adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada por cooperativas o entidades análogas.**

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 el capítulo tercero de este Título.

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

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

**Artículo 29. Adjudicación de las restantes viviendas protegidas de promoción privada.**

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

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

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

**Artículo 30. Reservas a favor de la Administración.**

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

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 comarcal de demanda que las que constituían domicilio habitual de las correspondientes unidades de convivencia.

**CAPITULO SEGUNDO**

**Procedimiento general de adjudicación**

**Sección primera**

**Ambito de aplicación y competencia**

**Artículo 31. Ambito de aplicación y competencia.**

El procedimiento general regulado en este capítulo será de aplicación para la adjudicación por la Administración de la Comunidad Autónoma, las Entidades locales, sus organismos públicos o sus empresas públicas de las viviendas protegidas de promoción pública, de las viviendas de promoción privada concertada, en todo caso, y de aquellas otras viviendas de promoción privada en relación con las cuales así se haya pactado en convenio.

**Artículo 32. Exclusión del procedimiento de adjudicación por razón de la demanda.**

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

2. Sólo procederá la exclusión cuando el número de viviendas de la promoción sea igual o superior al de solicitantes que manifiesten ante Notario su voluntad de adquirirlas prestando en el plazo que se señale las garantías que se fijen, que nunca superarán el diez por ciento del precio de las viviendas a las que opten. A tal efecto, examinados los datos del Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas de Aragón, los solicitantes que cumplan los requisitos de acceso a las viviendas serán convocados ante Notario en el mismo lugar y fecha mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. Las viviendas sobrantes existentes, en su caso, podrán reservarse conforme a lo establecido en el artículo anterior. Serán adjudicadas, cuando sea posible, a través del procedimiento de adjudicación de vacantes.

### **Artículo 33. 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 adjudicación corresponda a una Entidad local, sus organismos públicos o sus empresas públicas será órgano competente para iniciar, tramitar y resolver el procedimiento el que corresponda conforme a la legislación de régimen local.

En estos supuestos, la resolución que dé inicio al procedimiento de adjudicación será comunicada a la Dirección General competente en materia de vivienda a fin de que ésta elabore y ceda a la entidad 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.

### **Sección segunda. Procedimiento de selección y adjudicación**

#### **Artículo 34. Iniciación.**

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) Ambito geográfico de demanda a que se extiende cada promoción a efectos de establecer los Ayuntamientos afectados y los posibles beneficiarios de la adjudicación de vivienda.
- c) Cupos de reserva de viviendas para finalidades específicas conforme a lo establecido en el artículo siguiente.
- d) Superficie aproximada de las viviendas.
- e) Condiciones generales relativas al régimen económico, de financiación y cualesquiera otras circunstancias que deban tenerse en cuenta para su adjudicación.
- f) Régimen de cesión, ya sea para su adquisición en propiedad o en arrendamiento, con o sin opción de compra.
- g) Forma de cesión y las entidades cesionarias de las edificaciones complementarias y, en su caso, los locales que hubieran de adjudicarse directamente para instalaciones de servicios de carácter público o social cuando sean previsibles tales necesidades y no hubiera otra forma de cubrirlas.
- h) Lugar, fecha y orden en los que habrán de realizarse los sorteos precisos para la adjudicación de las viviendas o, en su caso, fecha máxima en la que se fijarán mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.
- i) En su caso, viviendas de la promoción reservadas conforme al artículo 30 de este Reglamento.
- j) 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. La resolución administrativa por la que se inicie el procedimiento de adjudicación será publicada en el «Boletín Oficial de Aragón» y remitida a todos los Ayuntamientos incluidos en el ámbito de la promoción, para su exposición en el correspondiente tablón de anuncios. Asimismo, se publicará reseña de la misma en la que se identifique suficientemente la promoción a que se refiere y los cupos de reserva de viviendas que hubieran podido

establecerse en al menos uno de los dos diarios de mayor circulación en la provincia en la que radique la promoción.

3. La publicación en los 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.

**Artículo 35. 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, vinculando o no éstas a los mismos, de conformidad con lo señalado en los apartados siguientes:

a) Número de viviendas reservadas a minusválidos con movilidad reducida de carácter permanente. 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 otros minusválidos distintos de los anteriores.

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

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

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

f) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, conforme a lo establecido en el artículo 30 de este Reglamento.

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

3. Cuando los solicitantes reúnan las condiciones necesarias para formar parte simultáneamente de varios de los cupos especiales señalados en el apartado primero de este artículo, serán incluidos en el cupo que señalen expresamente mediante comunicación al Registro dentro del plazo de un mes al que se refiere el apartado primero del artículo siguiente. De no optar expresamente por ninguno de los cupos especiales serán excluidos de todos ellos e incluidos en el cupo general. No obstante, quienes cumplan los requisitos para ser incluidos en el cupo de reserva de la letra a) del apartado primero de este artículo serán incluidos en todo caso en dicho cupo.

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

unidades de convivencia que cumplan únicamente los requisitos de acceso a dichas tipologías.

Si los requisitos de acceso a las diferentes tipologías fuesen los mismos los listados serán únicos para cada cupo.

**Artículo 36. 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, anunciándose mediante reseña en el periódico de mayor difusión de la Provincia, en el tablón de anuncios del Servicio Provincial del Departamento competente en materia de vivienda y en los de los municipios incluidos el ámbito de demanda durante el plazo de un mes, dentro del cual los interesados podrán presentar reclamaciones ante la Comisión de Reclamaciones.

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

3. Las listas de admitidos contendrán los siguientes extremos:

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

**Artículo 37. Sorteo, listas de espera y notificación.**

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

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

a) En primer lugar se realizará el sorteo correspondiente al cupo de viviendas de la letra a) del apartado primero del artículo 35 de este Reglamento, procediéndose posteriormente a realizar los sorteos de los restantes cupos especiales por el orden fijado en la resolución de iniciación del procedimiento de adjudicación. Finalmente, se realizará el sorteo correspondiente a las viviendas del cupo general.

b) Cada uno de los sorteos servirá para ordenar las solicitudes objeto de los mismos que hayan de incluirse en las listas de adjudicatarios y de reservas, realizándose un último sorteo para establecer el orden en que serán llamados los cupos para que los adjudicatarios procedan a elegir vivienda.

c) Cuando en la misma promoción objeto del procedimiento de adjudicación existan viviendas protegidas de diversas tipologías con diferentes requisitos de acceso se realizará un sorteo por cupo para cada tipología de vivienda existente. Se realizarán en primer lugar los sorteos correspondientes a las viviendas protegidas de promoción privada de régimen especial.

Quiénes resulten adjudicatarios de las mismas no podrán serlo de las restantes viviendas de la promoción.

3. De existir más solicitudes que viviendas adjudicables las listas resultantes del sorteo servirán como listas de espera. Las listas de espera incluirán solicitantes de los cupos especiales y del cupo general que no hubiesen resultado adjudicatarios, todas ellas en número mínimo equivalente al doble de adjudicatarios.

Las listas de espera tendrán el periodo máximo de vigencia que prevea la resolución de iniciación del procedimiento de adjudicación, nunca inferior a dos años, y se tendrán en cuenta para la adjudicación de cualquier vivienda que quede vacante por cualquier causa en la promoción.

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

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

**Artículo 38. Aportación de documentación y efectos.**

1. Concluido el plazo de reclamaciones y resueltas éstas, se otorgará un plazo de un mes, prorrogable de oficio por otro mes, para que los adjudicatarios provisionales procedan a la presentación ante los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda de la documentación precisa para acreditar en ese momento el cumplimiento de los requisitos exigibles 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. Los adjudicatarios provisionales deberán presentar la documentación establecida en el apartado primero del artículo 15 de este Reglamento debidamente actualizada, así como copia de la declaración del Impuesto sobre la Renta y Patrimonio correspondiente al último ejercicio vencido. La acreditación de los ingresos de las personas no obligadas a declarar, por la cuantía de los mismos, se realizará, conforme a lo dispuesto en los artículos 12 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y 7 del Decreto 180/2002, de 28 de mayo, o normas que los sustituyan, utilizando el modelo y soporte informático oficial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria para el último ejercicio vencido, se referirá al mismo periodo y requerirá la aportación de certificación de la Administración tributaria de que el solicitante no consta como declarante y/o certificado expedido por el organismo oficial correspondiente en el caso de jubilación, invalidez, paro, asistencia social, viudez, orfandad o cualquier otra situación por la que se perciba prestación periódica. Los trabajadores autónomos presentarán fotocopia de la declaración presentada a la Administración tributaria y de la declaración de alta en el impuesto de actividades económicas.

4. Si todos los adjudicatarios provisionales presentan la documentación requerida en tiempo y forma 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

5. 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 aplicándose en relación con los mismos lo establecido en el apartado anterior.

b) Resueltas las incidencias que se hayan suscitado, se llamará a los reservas que procedan para completar el listado de adjudicatarios definitivos por el orden establecido en los sorteos.

6. La adjudicación definitiva otorgará derecho a la suscripción del correspondiente contrato con el promotor asumiendo los derechos y obligaciones que del mismo resulten conforme al modelo visado y con las condiciones de pago comunicadas a la Administración al calificarse provisionalmente como protegida la actuación. Los contratos podrán prever su resolución en el caso de incumplimiento.

**Artículo 39. Viviendas de promoción pública.**

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

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

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

**Artículo 40. Formalización.**

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 visado y con las condiciones de pago comunicadas a la Administración al calificarse provisionalmente como protegida la actuación.

El modelo sometido a visado y las condiciones de pago deberán ser propuestos y comunicados por quienes soliciten la calificación provisional.

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

3. La titularidad de las viviendas protegidas corresponderá 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 41. Entrega de cantidades a cuenta del precio.**

1. Los promotores de viviendas protegidas no podrán exigir a sus adquirentes, en concepto de cantidades a cuenta, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente y autorización del Servicio Provincial correspondiente conforme al apartado primero del artículo 40 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 42. 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 43. 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.

### **Sección tercera**

#### **Disposición de locales de negocio y otros inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo no sujetos a protección**

### ***Artículo 44. Enajenación de inmuebles anejos a las promociones de vivienda protegida.***

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

- a) No podrá disponerse en forma alguna de tales inmuebles a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas antes de la elevación a escritura pública de las ventas o la formalización de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas u otros elementos anejos protegidos.
- b) La enajenación o arrendamiento de tales bienes a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas, o su valoración cuando sean propiedad de cooperativas u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, no podrá tener lugar por precio superior al aplicable a los elementos anejos protegidos salvo que se enajenen a terceros.
- c) Los inmuebles señalados que estén situados en actuaciones protegidas de vivienda de promoción pública podrán adjudicarse directamente cuando hayan de destinarse a servicios públicos u otros fines de utilidad pública o interés social.

También podrán adjudicarse directamente cuando quedase desierto el procedimiento de enajenación, siempre con sujeción a las condiciones y por precio no inferior a los aplicados en el procedimiento de enajenación. Igual regla se aplicará cuando se hubiesen declarado inadmisibles las propuestas presentadas o el adjudicatario no cumpliera las condiciones necesarias para la formalización del contrato.

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

### **CAPITULO TERCERO**

#### **Régimen específico de control económico y administrativo y de adjudicación sobre cooperativas u otras entidades**

### ***Artículo 45. Control orgánico y de funcionamiento.***

1. Las cooperativas de viviendas promotoras de viviendas protegidas destinadas a uso propio, para optar a la adjudicación de promociones privadas concertadas y, en todo caso, obtener financiación pública en el marco de los planes estatales y aragoneses de vivienda, deberán cumplir, además de los requisitos aplicables establecidos en las normas aprobatorias de dichos planes, las siguientes condiciones:

- a) Cualquiera que sea el ámbito territorial de las cooperativas y las actuaciones que promuevan, deberán inscribirse en el Registro de Cooperativas de Aragón.
- b) En el supuesto de que las cooperativas otorguen mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción, tales mandatos o poderes deberán ser expresos y conferidos por escrito, los mandatarios o apoderados actuarán siempre en nombre y por cuenta de la cooperativa y de acuerdo con las instrucciones de ésta, deberá constar expresamente en el contrato la prohibición del mandante de que el mandatario nombre sustituto y no podrán admitirse cláusulas de irrevocabilidad del mandato o poder, ni de exoneración de la responsabilidad del mandatario o apoderado. Si se suscriben contratos de arrendamiento de servicios u otros análogos con la misma finalidad expresada en este párrafo, la indemnización que, en su caso, proceda por resolución de los contratos a instancia de la cooperativa, se limitará únicamente a los perjuicios que se hubieren ocasionado al prestador de los

servicios, sin que sea admisible en los contratos cláusula penal alguna. En cualquier caso, las facultades establecidas en los mandatos, poderes o contratos deberán limitarse a los actos de administración propios de la gestión de la promoción, sin que, en ningún caso, puedan extenderse a actos de dominio o a aquellos en los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo rector o de la Asamblea general de la cooperativa.

c) En los casos en que los estatutos de la cooperativa no atribuyan a su Asamblea general las facultades para su adopción, deberán ser ratificados por ésta los actos de aprobación y revocación o resolución, en su caso, de los contratos con la gestora, la adquisición del suelo, la determinación del régimen de protección de las viviendas, el encargo y aprobación del proyecto de obras, la elección de la constructora, la aprobación del contrato de ejecución de obras y la recepción de las obras.

De existir en la fase de constitución de la cooperativa, y antes de la inscripción de ésta en el Registro de Cooperativas, contrato para la gestión empresarial de la promoción o haberse adoptado otras decisiones que hayan de corresponder a la Asamblea conforme a esta letra, deberá adoptarse acuerdo de aprobación o ratificación en la primera Asamblea de la cooperativa posterior a la inscripción de la misma en el citado Registro.

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

2. Las condiciones establecidas en el apartado anterior de este artículo para las cooperativas de viviendas serán igualmente exigibles a las comunidades de 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 46. Control de la adjudicación.**

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

2. Las cooperativas de viviendas protegidas, así como las comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas protegidas que promuevan, o sus entidades gestoras, deberán comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, antes de solicitar la calificación provisional, 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 del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de que se trate conforme a lo establecido en el artículo 38 de este Reglamento. Dicho listado sólo podrá elevarse a definitivo previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda. Los adjudicatarios definitivos sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa, por el nuevo adjudicatario que, de conformidad con el listado de reservas señale la Administración autonómica.

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

4. Únicamente se tendrán en cuenta, a los efectos de control de las adjudicaciones provisionales, los datos que hayan sido comunicados por los interesados al Registro con la

antelación mínima de dos meses con respecto a la fecha en que se someta a autorización administrativa el listado provisional de adjudicatarios.

5. Cuando estas entidades formen listados de interesados en acceder a viviendas protegidas deberán sujetar su actuación a la normativa de protección de datos de carácter personal en la medida en que resulta de aplicación. Cuando el orden de inscripción en dichos listados constituya, aisladamente considerado o en unión de otras reglas y conforme a la propuesta formulada en el apartado primero, criterio para la adjudicación de las viviendas protegidas, deberán 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.

6. El incumplimiento de lo establecido en este artículo 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.

#### **Artículo 47. 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) Cuando la entidad promotora o su entidad gestora perciban de los socios, a partir de la calificación provisional de viviendas protegidas, durante la construcción, cantidades anticipadas a cuenta del coste de la vivienda deberán garantizar las citadas cantidades en los mismos términos establecidos en la legislación estatal.

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

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

**Artículo 48. 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.

**CAPITULO CUARTO**

**Procedimiento de adjudicación para el resto de promociones privadas de vivienda protegida**

**Artículo 49. Procedimiento de adjudicación para el resto de promociones privadas.**

1. Las entidades promotoras de viviendas protegidas no sujetas al procedimiento general de adjudicación ni a lo establecido en el capítulo anterior de este Título 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 conforme a lo establecido en el artículo 38 de este Reglamento. Dicho listado sólo podrá elevarse a definitivo previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda. Los adjudicatarios definitivos sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa, por el nuevo adjudicatario que, de conformidad con el listado de reservas señale la Administración autonómica.

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

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

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

**CAPITULO QUINTO**

**Adjudicación de viviendas protegidas vacantes**

**Artículo 50. Viviendas protegidas vacantes.**

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

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

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

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

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

2. Las viviendas protegidas vacantes serán adjudicadas por la Administración promotora teniendo en cuenta la lista de espera resultante de la primera adjudicación. En defecto de miembros integrantes de la lista de espera o transcurrido su periodo de vigencia, mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, a iniciativa propia o de la entidad local competente, se formará una nueva lista de espera para el conjunto de la promoción de que se trate con los datos que consten en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.

3. Mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda podrán formarse listas de espera generales para concretos ámbitos geográficos de demanda.

Cuando existan estas listas de espera no será preciso formarlas específicamente para una promoción en los supuestos del apartado anterior. No obstante, las listas de espera existentes para promociones específicas seguirán aplicándose en tanto mantengan su vigencia.

**TITULO CUARTO**  
**SUSTITUCION DEL RECURSO DE ALZADA EN**  
**RELACION CON EL REGISTRO DE SOLICITANTES**  
**DE VIVIENDA PROTEGIDA**  
**Y LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACION**  
**CAPITULO PRIMERO**

**Sustitución del recurso de alzada**

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

El recurso de alzada contra los actos de los órganos que tengan atribuida la competencia en relación con el Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas de Aragón y la adjudicación de las viviendas protegidas de Aragón, cuando corresponda a la Administración autonómica, queda sustituido 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.

**CAPITULO SEGUNDO**  
**Comisión de Reclamaciones**

***Artículo 52. Composición.***

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

2. 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 53. 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 54. Independencia.**

1. La Comisión actuará con independencia funcional, no estando sometida a instrucción jerárquica alguna.
2. La Comisión estará adscrita orgánicamente al Departamento competente en materia de vivienda.
3. Los miembros de la Comisión no devengarán retribución alguna sin perjuicio de las indemnizaciones y dietas que puedan percibir por asistencia a las sesiones, que serán fijadas por el Gobierno de Aragón.

**Artículo 55. Régimen de funcionamiento de la Comisión.**

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

**CAPITULO TERCERO  
Procedimiento**

**Artículo 56. Iniciación.**

1. El procedimiento se iniciará mediante escrito del interesado. Podrá utilizarse el modelo oficial aprobado al efecto.
2. El plazo de interposición de la reclamación será de un mes a contar desde las fechas de notificación de las resoluciones sobre gestión del Registro o de inicio de la publicación que señale la resolución que 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 salvo en los supuestos establecidos en la letra b) del apartado quinto del artículo 38 de este Reglamento.

**Artículo 57. 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 58. 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.