

RESPUESTA VINCULANTE A LA CONSULTA FORMULADA POR D<sup>a</sup> ANA MOTA FABRE, EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA “LA COMUNIDARIA”, EN LAS DIRECCIONES ELECTRÓNICAS [contratacion@zaragozavivienda.es](mailto:contratacion@zaragozavivienda.es) y [juridica@zaragozavivienda.es](mailto:juridica@zaragozavivienda.es) EN RELACIÓN A LAS BASES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN LA TRANSMISIÓN ONEROSA DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE DOS PARCELAS DE SUELO PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, SLU, DESTINADAS A LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO EN FAVOR DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO. (Expte. n.º CP1/2018)

---

*1.- En el documento de Bases técnico-administrativas de licitación en su página 2, en la relación de inmuebles objeto del concurso, aparece un columna a la derecha que indica el número de viviendas para cada uno de los lotes.*

***La duda a este objeto es si el número de viviendas que se planteen el anteproyecto pueden variar.***

**RESPUESTA.-** El número de viviendas es un cálculo estimativo, con lo cual podrían plantearse en el anteproyecto un mayor o menor número de viviendas, siempre y cuando se ajuste a lo establecido en la normativa urbanística, el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y el Plan Especial, en el caso de la finca situada en la calle San Blas.

*2.- En relación a varios de los requisitos que los cooperativistas deberán cumplir:*

*a) No disponer de vivienda adecuada en propiedad. En todo caso, aunque se disponga como propietario de una vivienda, se cumplirá con el requisito si el socio dispone del uso de la misma a favor de una bolsa pública de vivienda en alquiler para destinarla a alquiler social.*

*Las dudas a este requisito son:*

***¿Se refiere a plena propiedad? ¿Qué ocurre con las nudas propiedades y usufructos?***

**RESPUESTA.-** En primer lugar, aclarar que la expresión “no disponer de vivienda adecuada en propiedad” hace referencia a que una persona puede ser propietaria de una vivienda pero sin embargo ésta no ser adecuada a los efectos de cumplir la función de su domicilio habitual y permanente.

Esta cuestión hay que interpretarla analógicamente en el sentido que establece el art. 21 relativo a la necesidad de vivienda del Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Registro de viviendas protegidas y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, que define expresamente los supuestos en que las viviendas deben considerarse inadecuadas o no están a disposición de la unidad de convivencia.

Por tanto, no puede tener la condición de socio cooperativista quien tenga una vivienda en propiedad adecuada que le permita destinarla a vivienda habitual y permanente de su unidad familiar o de convivencia, salvo que la enajene con anterioridad a adquirir la condición de socio cooperativista.

De los supuestos que contempla el art. 21 del Decreto 211/2008, se deduce que tener la nuda propiedad de una vivienda, que no faculta para el uso de la misma, es tener una vivienda inadecuada y, respecto al usufructo, si éste permite el uso vitalicio a esa persona y a su unidad de convivencia, está claro que el usufructuario dispondrá de vivienda adecuada en propiedad.

Por lo tanto, sin embargo, el nudo propietario que carece del uso, sí que cumple con el requisito de “no disponer de vivienda en propiedad”, porque lo determinante es el tener o no la disponibilidad de una vivienda para destinarla a vivienda habitual y permanente con carácter previo a adquirir la condición de cooperativista.

### ***¿Qué ocurre si la vivienda no reúne las condiciones exigibles para cederla a la bolsa de alquiler social?***

**RESPUESTA.-** El socio cooperativista deberá decidir si enajenar la vivienda para cumplir el requisito o, en su caso, realizar las reparaciones necesarias para que los servicios técnicos de Zaragoza Vivienda consideren la vivienda apta para su cesión a la bolsa de alquiler social.

### ***¿Qué sucede en los casos en los que la vivienda ya está alquilada? ¿Y si la vivienda es de varios propietarios y el resto no quiere cederla a la bolsa?***

**RESPUESTA.-** Si la vivienda ya está alquilada, el propietario de la vivienda que opta a ser socio cooperativista deberá enajenarla, ya que la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos permite la enajenación de la vivienda aunque esté arrendada a un tercero.

***b) Estar empadronados en Zaragoza:***  
***Las dudas a este requisito son:***

***¿Se va a exigir una antigüedad determinada?***

**RESPUESTA.-** No se exigirá ninguna antigüedad respecto al requisito de empadronamiento.

***¿Todos los miembros de la unidad de convivencia?***

**RESPUESTA.-** Será suficiente que quién figure como socio cooperativista esté empadronado en Zaragoza.

***c) Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.***

*Las dudas a este requisito son:*

***¿De todos los miembros de la unidad de convivencia? ¿Y si uno de ellos trabaja fuera?***

**RESPUESTA.-** Bastará con que sea quién figure como socio cooperativista. No es impedimento para cumplir el requisito que alguno de los miembros de la unidad de convivencia trabaje fuera y no esté empadronado o tenga un domicilio fuera de Zaragoza por razones exclusivamente laborales.

***d) Los ingresos de la unidad familiar o de convivencia no podrán superar 4,5 veces el IPREM.***

*Las dudas a este requisito son:*

***¿Brutos o netos?***

**RESPUESTA.-** Los ingresos de la unidad familiar de convivencia son ingresos NETOS.

***¿Se va a ponderar teniendo en cuenta el número de miembros de la unidad de convivencia?***

**RESPUESTA.-** Se aplica una ponderación del 0,7% por aplicación del Decreto 120/2014, del 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para el fomento del alquiler de vivienda, la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbanas vigente, que establece en su artículo 4, un coeficiente multiplicador único del 0,7%.

*¿Se van a valorar circunstancias sociales de las unidades de convivencia: discapacidad, familia numerosa, monoparental/monomarental, víctima violencia género, especial vulnerabilidad o riesgo de exclusión social?*

**RESPUESTA.-** No se van a valorar dichas circunstancias. No están contempladas.

e) Las cantidades destinadas a la cuota mensual a abonar a la cooperativa, referidas tanto para al pago de las cuotas de devolución del préstamo hipotecario como a los gastos de mantenimiento, no podrán superar el 35% de sus ingresos totales.

Las dudas a este requisito son:

*¿Se refiere únicamente al pago de la cuota de la vivienda, que ocurre si ha pedido un préstamo para el pago de la cuota inicial? ¿Se va a tener en cuenta dentro o fuera de ese 35%?*

**RESPUESTA.-** No se van a tener en cuenta los préstamos que el socio cooperativista haya tenido que concertar para el pago de la cuota inicial, cuya cuantía estaría excluida de la base para el cómputo del 35%.

Zaragoza, a 24 de septiembre de 2018.  
La Directora de la Secretaría Técnica,  
Cristina Serrano Entío.