

INSTRUCCIÓN DE 17 DE FEBRERO DE 2026 DE LA DIRECTORA GERENTE RELATIVA A LOS CRITERIOS A APLICAR A LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS QUE RENUENEN SUS CONTRATOS DE CESIÓN A LA BOLSA DE ALQUILER “ALQUILA ZARAGOZA” (ALZA)

Por acuerdo de Gobierno de Zaragoza de fecha 22 de abril de 2021, se aprobaron las condiciones del programa de gestión de viviendas de particulares destinadas al alquiler a un precio asequible, denominado ALQUILA ZARAGOZA (ALZA) encargando su puesta en funcionamiento y gestión a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, teniendo en cuenta su objeto social y la experiencia acreditada por parte de dicha Sociedad en la gestión de vivienda social y de otros programas relativos al alojamiento. Las condiciones del programa fueron modificadas por acuerdo de Gobierno de Zaragoza de fecha 24 de junio de 2024.

El Programa ALQUILA ZARAGOZA (ALZA) cumple sus primeros cinco años de vigencia. Durante este tiempo el programa ha demostrado ser un instrumento eficaz para ampliar el parque municipal de vivienda en alquiler a precio asequible mediante la cesión voluntaria de viviendas de propietarios particulares a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. que realiza la gestión integral del arrendamiento ofreciendo garantías económicas, técnicas y sociales tanto a propietarios como a inquilinos.

La continuidad del Programa ALZA resulta esencial para consolidar los resultados alcanzados, evitando que las viviendas participantes regresen al mercado privado ordinario, lo que supondría una reducción significativa de la oferta de alquiler asequible en la ciudad. Asimismo, la renovación de las cesiones permitirá mantener la estabilidad residencial de las familias que actualmente residen en dichas viviendas ya que muchas de ellas no podrían acceder a los precios del mercado libre de vivienda.

La Directora del Área de Gestión Social y Alquileres de la Sociedad Municipal, que tiene atribuida la gestión del Programa ALZA, ha presentado un informe-propuesta de mejoras en las condiciones de los propietarios de vivienda que renueven sus contratos de cesión, específicamente, y otras que, con carácter general, afecten a todos los propietarios de vivienda que sean gestionadas dentro de ALZA. En el informe pone de manifiesto que se ha realizado un análisis interno del programa con la finalidad de analizar la percepción de los propietarios y las condiciones idóneas para asegurar la continuidad de las cesiones. A la vista de los resultados obtenidos, considerando que la cesión de viviendas al programa es punto de partida necesario e imprescindible para la continuidad del mismo y con el objetivo de reforzar la confianza y fidelización de los propietarios, propone se adopten las siguientes medidas:

- **Aplicables a los propietarios que renueven sus contratos de cesión por un periodo adicional de cinco años.**

1- Actualización moderada de las rentas: Incremento mínimo de la renta de 50€/mes, mas gastos de comunidad, a partir de la renta mínima de 400€/mes, establecida en las bases reguladoras del Programa ALZA.

2- Acceso a las ayudas convocadas por Zaragoza Vivienda para incentivar la cesión de las viviendas en la Bolsa, por un importe del 80% del coste de las obras, con un límite máximo de 8.000 € por vivienda, compatible con ayudas recibidas en la cesión anterior.

- **Aplicables a los propietarios de todas las viviendas gestionadas a través del Programa ALZA:**

- Asunción por parte de Zaragoza Vivienda del importe de los gastos menores de mantenimiento de la vivienda hasta un máximo de 250€ por vivienda durante el periodo mínimo de cesión (5 años). Esta medida permite simplificar la gestión y reducir costes de personal, reducir tiempos de respuesta, mejorar la atención a inquilinos y evitar fricciones derivadas de intervenciones de escaso importe económico. Se trata de una compensación económica en especie valorada positivamente por los propietarios. La propuesta no afecta al mantenimiento ordinario, que seguirá siendo responsabilidad del inquilino, conforme a la normativa aplicable, limitándose exclusivamente a la asunción de determinadas incidencias correctivas de origen que, por su naturaleza, corresponden al propietario. Las reparaciones de mayor entidad que correspondan al propietario, podrían sufragarse con cargo a la subvención del 80%.

Asimismo, en el informe hace constar las consecuencias económicas y sociales que conllevan la decisión de los propietarios de no continuar con la cesión, como son la finalización de los contratos con los inquilinos, puesta a punto de las viviendas, incremento del coste por pago de honorarios de intermediación al API, costes de gestión del cambio de inquilino, incluyendo actuaciones judiciales si procediera y periodos sin cobro de rentas que desincentivan la continuidad de los propietarios en el programa.

Por el contrario, la renovación de las cesiones garantiza la estabilidad residencial de familias que no podrían asumir precios de mercado, evita procesos de rotación innecesarios y posibles situaciones de desahucio y permite formalizar nuevos contratos con una duración de cinco años, reforzando la seguridad jurídica y residencial.

Se acompaña informe de viabilidad económica del Director Financiero en el que estima favorable la asunción de un gasto por parte de Zaragoza Vivienda de hasta 30.000€ anuales por la aplicación de estas medidas, teniendo en cuenta los ingresos que obtenidos por la gestión del Programa ALZA.

En virtud de los poderes otorgados a esta Gerencia por el Consejo de Administración de fecha 29 de septiembre de 2023 y elevados a público en escritura ante el Notario del Ilustre Colegio de Aragón, D. Fernando Giménez Villar, de fecha 5 de octubre de 2023, con el n.º 3396 de su protocolo, se dicta la presente Instrucción y los criterios que en ella se contienen serán de aplicación a los propietarios cedentes de vivienda al Programa ALZA tal y como se detalla a continuación:

Primero.- Aplicar a los propietarios que renueven sus contratos de cesión al Programa ALZA por un periodo adicional de cinco años las siguientes mejoras:

1.1- Actualización de las rentas, incrementando un mínimo de 50€/mes, más gastos de comunidad, a partir de la renta mínima de 400€/mes establecida en las bases reguladoras del Programa ALZA.

1.2- Acceso a las ayudas convocadas por Zaragoza Vivienda para incentivar la cesión de las viviendas en la Bolsa, por un importe del 80% del coste de las obras, con un límite máximo de 8.000 € por vivienda, compatible con ayudas recibidas en la cesión anterior.

Segundo.- Aplicar a todos los propietarios de viviendas gestionadas a través del Programa ALZA las siguientes mejoras:

2.1. Asunción por parte de Zaragoza Vivienda del importe de los gastos menores de mantenimiento de la vivienda hasta un máximo de 250€ por vivienda durante el periodo mínimo de cesión (5 años).

2.2 Quedan excluidos el mantenimiento y conservación ordinaria, que sigue correspondiendo al inquilino, y las reparaciones de mayor entidad (p.e sustitución de un termo eléctrico o el cambio de ventanas), para cuya realización los propietarios podrán acogerse a la subvención del 80%.

Tercero.- Publicar la presente resolución en la página web de Zaragoza Vivienda para su conocimiento y efectos oportunos.

La Directora Gerente,

Lorena Reula Gil