**PROGRAMA DE INSPECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE MANRESA SOBRE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS EN SITUACIÓN ANÓMALA**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**I DEFINICIÓN DE VIVIENDA DESOCUPADA EN SITUACIÓN ANÓMALA Y FINALIDAD DE LA INTERVENCIÓN**

**Definición legal de vivienda desocupada en situación anómala (art. 3 LDH)**: vivienda que permanece desocupada permanentemente, **sin causa justificada**, durante un plazo de más de dos años.

La definición legal incluye la siguiente relación, no cerrada, de causas justificadas que exceptúan la declaración de desocupación anómala:

*Traslados por razones laborales*

*El cambio de domicilio por una situación de dependencia*

*El abandono de la vivienda en una zona rural en proceso de pérdida de población*

*El hecho que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución*

Pueden valorarse otras causas por analogía o equidad\*

\*La ocupación ilegal es una causa justificada que exceptúa la declaración de desocupación anómala, por condicionar la disponibilidad de la vivienda a una intervención judicial.

**Finalidad:** obtener la ocupación de las viviendas, con proporcionalidad a las economías familiares disponibles, recuperando su función social.

*La vivienda o el edificio de viviendas que estén desocupados de forma permanente e injustificada incumplen la función social del ejercicio del derecho a la propiedad (art.5.1.b LDH)*

*Se apuesta por priorizar la ocupación en régimen de alquiler:*

***Alquiler asequible****: de importe que no supere el precio del alquiler medio de mercado por m2 construido ni el de protección oficial, publicado por el IDESCAT.*

***Alquiler social****: por debajo del alquiler asequible, proporcional a la renta disponible, con intervención de los servicios sociales municipales en el marco de los programas sociales de vivienda. Se fija por la Administración actuante*  ***-referencial media actual alquiler social mensual Ayuntamiento-FORUM: 150€-****.*

**II MARCO LEGAL BÁSICO**

.Declaración universal de los derechos humanos y Carta y directivas europeas

.Estatuto de autonomía de Catalunya

***Artículo 26. Derechos en el ámbito de la vivienda***

***Las personas que no dispongan de los recursos suficientes tienen derecho a***

***acceder a una vivienda digna, por lo cual los poderes públicos han de***

***establecer por ley un sistema de medidas que garantice este derecho,***

***con las condiciones que determinen las leyes.***

.Ley catalana 18/2007 del derecho a la vivienda - LDH

.TR Ley de urbanismo de Catalunya (DL 1/2010) - LUC

.Reglamento catalán de Protección de la Legalidad Urbanística (D 64/2014) - RPLU

.TR Ley Municipal y de Régimen Local de Catalunya (DL 2/2003)

.Ley 30/92 de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común

.Ley 26/2010 de Régimen jurídico y del Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas de Catalunya

**III ACTUACIONES PREVIAS DE INSPECCIÓN**

**A.** ELABORACIÓN Y MANTENIMENTO DEL CENSO MUNICIPAL DE VIVIENDAS DESOCUPADAS

Actualización automática de los siguientes ímputs:

-Titularidad de cada vivienda – identificación de la propiedad y del titular del derecho real de uso de la vivienda – y de las transmisiones, vía base de datos municipales del catastro

-Estado de empadronamiento de cada vivienda

-Vinculación de expedientes relacionados con el estado de conservación: causan estado de disponible/habitable o no disponible/para rehabilitar o muy deficiente/ruinoso

-Gestión FORUM de administración de viviendas de protección oficial y de alquiler social

-Gestión FORUM del registro de la demanda de vivienda

Actualización periódica de los siguientes ímputs:

-Consumo de agua (datos aportados en relación a un período determinado por la empresa municipal que gestiona el servicio)

-Disponibilidad de Cédula de habitabilidad de la vivienda o de expediente de licencia de primera ocupación del edificio de nueva construcción

Verificaciones singulares mediante actuaciones de inspección técnica:

-estado de desocupación (información del vecindario, revisión exterior del edificio, buzones,..)

-estado de conservación y habitabilidad del edificio y de la vivienda - de ser necesario, estimación del coste de las obras mínimas para su habitabilidad.

*( intentar el contacto personalizado con la propiedad o administrador de la finca)*

*Mejoras del sistema de inspección que propone el programa:*

*.instrumentalizar operativa de volcado automático constante de les datos de las empresas municipales.*

*.obtener la cooperación interadministrativa para el volcado automático de las cedulas de habitabilidad, de las subvenciones concedidas para la rehabilitación y de la gestión de las viviendas de la AHC, en el marco obligacional de la LDH y de las Leyes de Régimen Jurídico de les Ad. P. y del procedimiento administrativo común.*

*.hacer efectiva la obligación de las compañías suministradoras, especialmente de las eléctricas, para obtener sistemáticamente información sobre el consumo de energía (art. 41.6 de la LDH).*

.PRIMERA DIAGNOSIS INFORMATIVA QUE CONTIENE EL CENSO MUNICIPAL DE VIVIENDAS DESOCUPADAS:

-Viviendas desocupadas: 8.366

-Viviendas desocupadas disponibles, a reserva de la verificación de su nivel de habitabilidad real: 7.729

-Viviendas desocupadas disponibles de grupos bancarios/inmobiliarios vinculados entre ellos, incluida la SAREB, con 50 o más viviendas de su propiedad. (se encuentra en fase de captación de datos la comprobación del nivel de habitabilidad, vía cédula o licencia de primera ocupación): 693

-Fecha de la última ocupación, vía padrón de habitantes y consumo de agua.

**B.** DIAGNOSIS DE APROXIMACIÓN A LA NECESIDAD DE VIVIENDA DE ALQUILER ASEQUIBLE Y DE ALQUILER SOCIAL:

De los datos obtenidos de la última Memoria social presentada por el Ayuntamiento y de la demanda que se viene haciendo a FORUM, a los servicios sociales del Ayuntamiento y a las entidades y plataformas de acción social de la ciudad, así como del estancamiento de la venta de viviendas de precio medio, resulta evidente que les familias con una economía por debajo de la media solamente pueden ejercer su derecho a la vivienda si se encuentran viviendas de alquiler proporcionales a su disponibilidad económica.

La perspectiva a medio plazo de los sistemas organizativos de la sociedad del capital y la volatilidad persistente de la actividad empresarial dificultan que las familias puedan asumir el riesgo de un financiamiento a largo plazo para adquirir una vivienda digna. El sistema legal español no protege el derecho de propiedad de la vivienda de residencia habitual: 1. atribuye el riesgo de las oscilaciones del valor de la vivienda al comprador; 2. no regula de forma vinculante los contratos de préstamo hipotecario, blindando los tipos de interés; 3. no libera al comprador de la deuda hipotecaria con la dación en pago de la vivienda, ni le asegura que la vivienda sea garantía máxima, con derecho al saldo sobrante; 4. no obliga a la entidad financiera a formalizar un alquiler social de continuidad en la ocupación estable de la vivienda ejecutada.

El Plan del Derecho a la Vivienda de Catalunya, aprobado por el Decreto 75/2014, incluye Manresa en los municipios de fuerte y acreditada demanda de vivienda.

**IV CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN EN LA INTERVENCIÓN**

**Definición de la Primera Fase de intervención que se programa para los ejercicios 2015-2016:**

*La priorización se determina, no solamente por el orden de intervención, sino por la adecuación de la acción de la Administración Pública a su organización sostenible.*

*CRITERIO DE PRIORIZACIÓN 1*

*. Se prioriza la intervención sobre las viviendas disponibles propiedad de los grupos bancarios, incluida la SAREB y otras sociedades de capital adquirentes de viviendas ejecutadas por las entidades financieras, con fundamento en:*

No perjudica economías ni situaciones personales familiares, ni la actividad de pequeñas y medianas sociedades patrimoniales e inmobiliarias que, además tampoco tienen una gran concentración de viviendas.

La mayoría provienen de la ejecución hipotecaria y por tanto tienen origen en la crisis económica que ha causado la necesidad social emergente de obtener viviendas de alquiler con precio proporcional a las economías familiares disponibles muy bajas.

Determinadas viviendas pertenecen a entidades financieras rescatadas por la comunidad con un capital muy superior al valor de las viviendas desocupadas, sin que se haya recuperado ese capital comunitario ni se haya legislado la compensación con estas viviendas.

No constituyen la actividad propia de una entidad financiera.

Las sociedades inmobiliarias a quienes se ha trasmitido la propiedad de las viviendas de las entidades financieras son instrumentos operativos que no pueden desvincularse de la entidad bancaria originaria o socio mayoritario.

Los grupos societarios vinculados al capital de las entidades financieras tienen capacidad para administrar e invertir en la consecución de la función social de sus viviendas.

La mayoría de promociones nuevas terminadas se encuentran en manos de los grupos bancarios y estas promociones tienen un nivel de habitabilidad muy superior a las viviendas diseminadas de una antigüedad considerable que para su ocupación han de someterse a una previa intervención de rehabilitación.

A nivel de la AHC se ha abierto la vía de los convenios de cesión de uso de partes del parque de viviendas con destino a alquiler social, como medida de fomento para liberar a las entidades financieras de la administración de viviendas de alquiler asequible y ayudarlos a cumplir con la función social de su parque de viviendas.

La prerrogativa de la actuación administrativa, en defensa del interés público, habilita en última instancia a la incautación de los bienes de primera necesidad en una situación de emergencia social por su escasez o retención en los mercados libres. Todas las actuaciones encaminadas a desbloquear la acumulación de las viviendas vacías en manos de les entidades bancarias o de capital son intervenciones menores protegidas expresamente per la LDH pero también por esta habilitación superior.

*CRITERIO DE PRIORIZACIÓN 2*

*. Se prioriza la intervención sobre los grupos societarios bancarios, incluida la SAREB y otras sociedades de capital adquirientes de viviendas ejecutadas por las entidades financieras, que dispongan de 50 o más viviendas, con fundamento en:*

La responsabilidad sobre la puesta a disposición para su ocupación es mayor cuanto más cantidad de viviendas en propiedad.

La repercusión económica de destinar una porción del 25% de las viviendas desocupadas a un programa de alquiler social también es más asumible.

*CRITERIO DE PRIORIZACIÓN 3*

*. Se prioriza la intervención sobre las viviendas, que aplicados los criterios de priorización 1 y 2,* ***tengan condiciones mínimas de habitabilidad****:*

Entendiendo que las viviendas que no las tengan deberán ser objeto de órdenes de ejecución para conseguir las condiciones de conservación y habitabilidad, con aplicación de las formas de ejecución forzosa mediante multas coercitivas y/**o ejecución subsidiaria** a cargo de la propiedad incumplidora (art.38 de la LDH y RPLU). En esta línea paralela de actuación se ofrecen los programas públicos de fomento de la rehabilitación, básicamente de las diferentes convocatorias de subvenciones, actualmente abiertas también a personas jurídicas y no limitadas a determinadas rentas, o de aparcería urbana.

*MEDIACIÓN TRANSITORIA A LA ESPERA DE UNA SEGUNDA PROGRAMACIÓN INSPECTORA Y DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA*

En cuanto a los propietarios, personas físicas o jurídicas, de menos de 50 viviendas desocupadas disponibles:

1. Se integrarán sistemáticamente en la política municipal de mediación para obtener viviendas de alquiler social, a la espera de una nueva programación de intervención administrativa:

-con administración por parte de FORUM y con el compromiso de devolución en las condiciones pactadas.

-sin asumir la administración, pero proponiendo los arrendatarios y haciendo un seguimiento y acompañamiento, así como aplicando el régimen de ayudas a la vivienda en las situaciones de necesidad que se vayan diagnosticando.

-en el marco de cooperación con Cáritas en el programa de aparcería urbana, cuando la vivienda requiera una inversión de rehabilitación que pueda amortizarse con cargo al alquiler pactado con la propiedad, descontadas las ayudas municipales y las subvenciones que se obtengan de la AHC por parte de la propiedad.

-en el marco de los programas sociales de la AHC.

Su intervención formará parte de una segunda fase de intervención que deberá definirse en su momento.

2. Cuando se haya notificado el inicio del procedimiento de intervención de esta primera programación, de forma paralela y escalonada en proporción al volumen asumible por parte del equipo profesional que se pueda adscribir a esta función, se comunicará formalmente a todos los propietarios de viviendas vacías:

-la obligación de mantenerlos en condiciones de habitabilidad y de destinarlos al uso efectivo de vivienda, en cumplimiento de la función social de la propiedad.

-las medidas de fomento disponibles.

-la situación de desocupación anómala cuando es de más de dos años, con advertencia de la prerrogativa administrativa de imponer hasta tres multas coercitivas para lograr la efectiva ocupación y de incoar un procedimiento sancionador.

-la prerrogativa administrativa de ordenar la ejecución de las obras necesarias para la habitabilidad de la vivienda.

**V CRITERIOS ALTERNATIVOS PARA CONSIDERAR QUE HA FINALIZADO LA CONDICIÓN DE DESOCUPACIÓN ANÓMALA DE LAS VIVIENDAS QUE SE INTERVIENEN EN LA PRIMERA FASE**

*PRIMER CRITERIO ALTERNATIVO PARA CONSIDERAR LA FINALIZACIÓN DE LA DESOCUPACIÓN ANÓMALA:*

*Efectiva ocupación legal, proveniente de venta o alquiler a persona física, justificada en el plazo que se establecerá en el requerimiento de regularización.*

*La falta de empadronamiento en el plazo de un año abrirá de nuevo la inspección y, de no justificarse suficientemente, se proseguirá con otro requerimiento de regularización o con aplicación directa del régimen sancionador, entendiendo que el nuevo propietario quedará subrogado en el procedimiento abierto, sin solución de continuidad.*

*SEGUNDO CRITERIO ALTERNATIVO PARA CONSIDERAR LA FINALIZACIÓN DE LA DESOCUPACIÓN ANÓMALA:*

*Incorporación de la vivienda en un programa público o cooperado para su destino a* ***alquiler asequible o alquiler social****, con el compromiso de la Administración promotora del Programa de administrar el arrendamiento y devolver la vivienda en las mismas o mejores condiciones que las que tenía en el momento de entrega. Del alquiler efectivamente cobrado se descontarán todos los gastos de gestión y mantenimiento. Las obras y los gastos de conservación y mantenimiento del edificio correrán a cargo del propietario. El plazo mínimo de permanencia en el programa se establece en 7 años.*

*TERCER CRITERIO ALTERNATIVO PARA CONSIDERAR LA FINALIZACIÓN DE LA DESOCUPACIÓN ANÓMALA:*

*Acreditar que la vivienda está ofertada en el mercado libre en régimen de alquiler* ***asequible****, validado por el técnico municipal instructor:*

*Solo se admitirá como acreditación el certificado emitido por un Agente inmobiliario independiente debidamente registrado. Con la presentación del certificado de acreditación se suspenderá automáticamente el procedimiento de regularización, pudiéndose realizar comprobaciones de veracidad de la oferta.*

*De no ocuparse en el plazo de seis meses, a contar desde la presentación de la acreditación, y de no justificarse la causa objetiva de esta situación, a criterio del técnico municipal instructor, se levantará la suspensión del procedimiento de regularización.*

*CUARTO CRITERIO ALTERNATIVO PARA CONSIDERAR LA FINALIZACIÓN DE LA DESOCUPACIÓN ANÓMALA:*

*Incorporar en un programa público de* ***alquiler social*** *el 25% de su parque de viviendas desocupadas situadas en Manresa,* ***siempre que las viviendas ofrecidas tengan las condiciones legales mínimas de habitabilidad*** *(podrían aceptarse viviendas situadas en municipios vecinos), por un plazo mínimo de 10 años, en las condiciones que fije el convenio regulador que puede incluir medidas específicas de fomento.*

*De crecer su parque de viviendas desocupadas, deberían hacerse incorporaciones adicionales para mantener la aportación mínima del 25% durante todo el plazo convenido.*

*El convenio regulador deberá garantizar el importe del* ***alquiler social*** *que se fije como renta mínima a percibir por parte del propietario cedente sobre cada vivienda* ***que efectivamente se alquile****, descontados los gastos de mantenimiento y de gestión. Las obras y los gastos de conservación y mantenimiento del edificio correrán a cargo del propietario.*

*Esta aportación cooperada de la propiedad con la Administración Pública causará la regularización de todo su parque de viviendas desocupadas hasta la finalización del plazo convenido de la aportación del 25%.*

*QUINTO CRITERIO ALTERNATIVO PARA CONSIDERAR LA FINALIZACIÓN DE LA DESOCUPACIÓN ANÓMALA:*

*Hacer obras de* ***rehabilitación integral*** *de la vivienda o del edificio, con suspensión del procedimiento de regularización de la ocupación durante el plazo de seis meses, pudiéndose pedir prórroga justificada.*

**VI MEDIDAS DE FOMENTO PARA AYUDAR A LA PROPIEDAD DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS EN SITUACIÓN ANÓMALA A REGULARIZARLA**

*PROGRAMAS SOCIALES DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA DE CATALUÑA*

*PROGRAMAS DE SUBVENCIONES A LA REHABILITACIÓN*

*PROGRAMAS MUNICIPALES SOCIALES DE ADMINISTRACIÓN O CESIÓN DE USO PARA SU DESTINO A ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL - FORUM*

*PROGRAMAS MUNICIPALES SOCIALES DE PROPUESTA DE ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL, CON COMPROMISO DE SEGUIMIENTO Y DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA DE AYUDAS INDIVIDUALIZADAS PARA LOS GASTOS VINCULADOS A LA VIVIENDA EN EL SUPUESTO QUE SE DEN LOS REQUISITOS*

*PROGRAMAS DE COOPERACIÓN CON ENTIDADES SOCIALES DE LA CIUDAD -PROGRAMA, EN FASE DE IMPLANTACIÓN, DE APARCERÍA URBANA.*

**VII DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA DE LAS SANCIONES POR DESOCUPACIÓN ANÓMALA NO REGULARIZADA**

La sanción se determina a partir de la tipificación de la infracción y de los importes mínimos y máximos de multa que establece la LDH:

*El art. 123.1 de la LDH tipifica como infracción muy grave "mantener la desocupación de una vivienda, después de que la Administración haya adoptado las medidas de fomento establecidas en el art. 42 de la ley "*

*La LDH establece que las infracciones muy graves se sancionan con una multa de hasta 900.000 €, no inferior a 3.000 €.*

*El régimen sancionador de la LDH y la normativa administrativa general sobre el procedimiento sancionador obligan a determinar la proporcionalidad de la sanción de acuerdo con los criterios legales de ponderación.*

Graduación de la cuantía de la multa que determina el programa para la declaración de situación anómala de la desocupación de más de dos años no regularizada de cada vivienda, sin perjuicio de la penalización de otras infracciones que la LDH también tipifica:

Multa por cada vivienda de 12 mensualidades a 24 mensualidades del último precio del alquiler medio en Manresa por m2 construido publicado por el IDESCAT \*

\****ejemplos de sanción por vivienda en cantidades absolutas****:*

*Alquiler mensual medio Manresa 2014: 4,90/m2 construido*

***vivienda 70m2 vivienda 100m2***

***renta mensual mediana 342,88 € 489,83 €***

*12 mensualidades 4.114,56 € 5.877,94 €*

*24 mensualidades 8.229,12 € 11.755,89 €*

Fundamentación: El importe máximo se corresponde con la valoración económica ponderada del plazo que causa la infracción, permitiendo la graduación de la sanción, a razón del tiempo de desocupación, de las circunstancias particulares de cada desocupación y del nivel de incumplimiento en la gestión de todas las viviendas en propiedad o disposición.

La recaudación de las multas sancionadoras y, en su caso, de las multas coercitivas de regularización, se destinará a políticas de vivienda social. Se mantendrán en depósito hasta la firmeza de las actuaciones.

**VIII PROGRAMACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIÓN**

1.APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE INTERVENCIÓN- TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA - PUBLICACIÓN (previsión plazo mínimo: 30 días - 50 días)

2. PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

**2.1** Incoación e instrucción del procedimiento, con trámite de audiencia de 15 días y ofrecimiento de las medidas de fomento que referencia el programa o de otras nuevas que la Administración Pública implemente. ( previsión plazo mínimo: 25 días)

**2.2** Estimación o desestimación de las alegaciones. En el caso de no haber alegaciones o de su desestimación, **declaración de la situación anómala** de la desocupación de más de dos años y requerimiento de regularización en un plazo de 4 meses, prorrogable 2 meses más. ( previsión plazo mínimo: 4 meses y 25 días)

**2.3**

**a)**Validación de la regularización y cierre del procedimiento. (previsión plazo mínimo: 25 días)

**b)** No validación y apertura del procedimiento sancionador. (previsión plazo mínimo: 25 días)

3.PROCEDIMENTO SANCIONADOR

Finalizado el procedimiento de regularización de la situación anómala de desocupación sin que se haya regularizado, podrá incoarse el procedimiento sancionador. Impuesta una sanción por desocupación anómala de más de dos años, el tiempo de desocupación que ha causado la infracción no podrá volverse a computar en una futura nueva declaración y sanción por desocupación anómala.

Las fases y los plazos del procedimiento sancionador se establecen específicamente en el Reglamento general del procedimiento administrativo sancionador.

4.PREVISIÓN EQUIPO OPERATIVO

Dotación mínima de gestión del programa: Equipo especializado de jurista, arquitecto y administrativo, con continuidad del apoyo priorizado de los servicios informáticos.

**IX MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL DE TASAS SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA INCLUIR LA TASA SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE INSPECCIÓN E INTERVENCIÓN SOBRE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS EN SITUACIÓN ANÓMALA**

Valoración de la dedicación anual de una jornada entera de un equipo integrado por un jurista, un arquitecto y un administrativo, entendiéndose que la dificultad de gestión es a razón de cada vivienda con independencia de que se abran expedientes por grupos de viviendas. (no incluida la defensa judicial)

**INDICACIONES DE PROCEDIMENTO**

**El Ayuntamiento, con independencia de la acción sancionadora, puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurra el plazo de regularización establecido. Cada multa coercitiva abrirá un nuevo plazo de regularización que fijará la resolución de imposición y que no podrá superar el plazo de regularización inicial. El importe de cada multa coercitiva no podrá superar el 20% de la sanción máxima que establece el programa.**

Paralelamente pueden intentarse vías de mediación y, alternativamente, la expropiación de la vivienda, el ejercicio del derecho de tanteo y retracto o, en el supuesto de que provengan de la ejecución hipotecaria, la expropiación temporal del derecho de usufructo.

De probarse una actuación fraudulenta para aparentar una ocupación legal o una puesta en el mercado en alquiler "asequible", se actuará no validando y pasando automáticamente a aplicar el régimen sancionador, con el agravante de intencionalidad.

Las transmisiones o cualquier tipo de cesión de uso que no consiga el efectivo uso para vivienda, no interrumpirán el cómputo del tiempo de desocupación en situación anómala desde la última ocupación.

Las personas adquirentes quedan subrogadas en las obligaciones de la propiedad que se determinen en todos los procedimientos abiertos. En el caso de derechos reales de uso, los titulares de estos derechos serán los responsables del destino de la vivienda a su función social.

El procedimiento de regularización y sancionador se comunicarán al Registro de la Propiedad a fin de que practique la inscripción que proceda en la finca afectada.