

PROGRAMA D'INSPECCIÓ I INTERVENCIÓ DE L'AJUNTAMENT DE MANRESA SOBRE ELS HABITATGES DESOCUPATS EN SITUACIÓ ANÒMALA

1

I DEFINICIÓ D'HABITATGE DESOCUPAT EN SITUACIÓ ANÒMALA I FINALITAT DE LA INTERVENCIÓ

Definició legal d'habitatge desocupat en situació anòmal (art. 3 LDH): habitatge que roman desocupat permanentment, **sense causa justificada**, durant un termini de més de dos anys.

La definició legal inclou la següent relació, no tancada, de causes justificades que excepcionen la declaració de desocupació anòmal:

Trasllat per raons laborals

El canvi de domicili per una situació de dependència

L'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població

El fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució

Podran valorar-se altres causes per analogia o equitat*

*L'ocupació il·legal és una causa justificada que excepciona la declaració de desocupació anòmal, per condicionar la disponibilitat de l'habitatge a una intervenció judicial.

Finalitat: obtenir l'ocupació dels habitatges, amb proporcionalitat a les economies familiars disponibles, recuperant la seva funció social.

L'habitatge o l'edifici d'habitatges que estiguin desocupats de manera permanent i injustificada incompleixen la funció social de l'exercici del dret a la propietat (art.5.1.b LDH)

S'aposta per prioritzar l'ocupació en règim de lloguer:

Lloguer assequible: *d'import que no superi el preu de lloguer mitjà de mercat per m2 construït ni el de protecció oficial, publicats per l'IDESCAT.*

Lloguer social: per sota del lloguer assequible, proporcional a la renda disponible, amb intervenció dels serveis socials municipals en el marc dels programes socials d'habitatge. Es fixa per l'Administració actuant **-referencial mitjana actual lloguer social mensual Ajuntament-FORUM: 150€-**.

II MARC LEGAL BÀSIC

.Declaració universal dels drets humans i Carta i directives europees

.Estatut d'autonomia de Catalunya

Article 26. Drets en l'àmbit de l'habitatge
Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis.

.Llei catalana 18/2007 del dret a l'habitatge - LDH

.TR Llei d'urbanisme de Catalunya (DL 1/2010) - LUC

.Reglament català de Protecció de la Legalitat Urbanística (D 64/2014) - RPLU

.TR Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (DL 2/2003)

.Llei 30/92 de Règim jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú

.Llei 26/2010 de Règim jurídic i del Procediment Administratiu de les Administracions Públiques de Catalunya

III ACTUACIONS PRÈVIES D'INSPECCIÓ

A. ELABORACIÓ I MANTENIMENT DEL CENS MUNICIPAL D'HABITATGES DESOCUPATS

3

Actualització automàtica dels següents ímputs:

- Titularitat de cada habitatge – identificació de la propietat i del titular del dret real d'ús de l'habitatge – i de les transmissions, via base de dades municipal del cadastre
- Estat d'empadronament de cada habitatge
- Vinculació d'expedients relacionats amb l'estat de conservació: causen estat de disponible/habitable o no disponible/per rehabilitar o molt deficient/ruinós
- Gestió FORUM d'administració d'habitatges de protecció oficial i de lloguer social
- Gestió FORUM del registre de la demanda d'habitatge

Actualització periòdica dels següents ímputs:

- Consum d'aigua (dades aportades en relació amb un període determinat per l'empresa municipal que gestiona el servei)
- Disponibilitat de Cèdula d'habitabilitat de l'habitatge o d'expedient de llicència de primera ocupació de l'edifici de nova construcció

Verificacions singulars mitjançant actuacions d'inspecció tècnica:

- estat de desocupació (informació del veïnat, revisió exterior de l'edifici, bústies,..)

-estat de conservació i habitabilitat de l'edifici i de l'habitatge - de ser necessari, estimació del cost de les obres mínimes per a la seva habitabilitat.

(intentar el contacte personalitzat amb la propietat o administrador de la finca)

Millores del sistema d'inspecció que proposa el programa :

.instrumentalitzar operativa de bolcat automàtic constant de les dades de les empreses municipals.

.obtenir la cooperació interadministrativa per al bolcat automàtic de les cèdules d'habitabilitat, de les subvencions concedides per a la rehabilitació i de la gestió dels habitatges de l'AHC , en el marc obligacional de la LDH i de les Lleis de Règim Jurídic de les Ad. P. i del procediment administratiu comú.

.fer efectiva l'obligació de les companyies subministradores, especialment de les elèctriques, per obtenir sistemàticament informació sobre el consum d'energia (art. 41.6 de la LDH).

.PRIMERA DIAGNOSI INFORMATIVA QUE CONTÉ EL CENS MUNICIPAL D'HABITATGES DESOCUPATS:

-Habitatges desocupats: 8.366

-Habitatges desocupats disponibles, a reserva de la verificació del seu nivell d'habitabilitat real: 7.729

-Habitatges desocupats disponibles de grups bancaris/immobiliaris vinculats entre ells, inclosa la SAREB, amb 50 o més habitatges de la seva propietat. (es troba en fase de captació de dades la comprovació del nivell d'habitabilitat, via cèdula o llicència de primera ocupació): 693

-Data de l'última ocupació, via padró d'habitants i consum d'aigua.

B. DIAGNOSI D'APROXIMACIÓ A LA NECESSITAT D'HABITATGE DE LLOGUER ASSEQUIBLE I DE LLOGUER SOCIAL:

De les dades obtingudes de l'última Memòria social presentada per l'Ajuntament i de la demanda que es ve fent a FORUM, als serveis socials de l'Ajuntament i a les entitats i plataformes d'acció social de la ciutat, així com de l'estancament de la venda d'habitatges de preu mitjà, resulta evident que les famílies amb una economia per sota de la mitjana solament poden exercir el seu dret a l'habitatge si es troben habitatges de lloguer proporcionals a la seva disponibilitat econòmica.

La perspectiva a mig termini dels sistemes organitzatius de la societat del capital i la volatilitat persistent de l'activitat empresarial dificulten que les famílies puguin assumir el risc d'un finançament a llarg termini per adquirir un habitatge digne. El sistema legal espanyol no protegeix el dret de propietat de l'habitatge de residència habitual: 1. atribueix el risc de les oscil·lacions del valor de l'habitatge al comprador; 2. no regula de forma vinculant els contractes de préstec hipotecari, blindant els tipus d'interès; 3. no allibera al comprador del deute hipotecari amb la dació en pagament de l'habitatge, ni li garanteix que l'habitatge sigui garantia màxima, amb dret al saldo sobrant; 4. no obliga l'entitat financera a formalitzar un lloguer social de continuïtat en l'ocupació estable de l'habitatge executat.

El Pla del Dret a l'Habitatge de Catalunya, aprovat pel Decret 75/2014, inclou Manresa en els municipis de demanda forta i acreditada d'habitatge.

IV CRITERIS DE PRIORITZACIÓ EN LA INTERVENCIÓ

Definició de la Primera Fase d'intervenció que es programa pels exercicis 2015-2016:

La prioritització es determina, no solament per l'ordre d'intervenció, sinó per l'adequació de l'acció de l'Administració Pública a la seva organització sostenible.

CRITERI DE PRIORITZACIÓ 1

. Es prioritza la intervenció sobre els habitatges disponibles propietat dels grups bancaris, inclosa la SAREB i altres societats de capital adquirents d'habitatges executats per les entitats financeres, amb fonament a:

No perjudica economies ni situacions personals familiars, ni l'activitat de petites i mitjanes societats patrimonials i immobiliàries que, a més tampoc tenen una gran concentració d'habitatges.

La majoria provenen de l'execució hipotecària i per tant tenen origen en la crisi econòmica que ha causat la necessitat social emergent d'obtenir habitatges de lloguer amb preu proporcional a les economies familiars disponibles molt baixes.

Determinats habitatges pertanyen a entitats financeres rescatades per la comunitat amb un capital molt superior al valor dels habitatges desocupats, sense que s'hagi recuperat aquest capital comunitari ni s'hagi legislat la compensació amb aquests habitatges.

No constitueixen l'activitat pròpia d'una entitat financera.

Les societats immobiliàries a qui s'ha transmès la propietat dels habitatges de les entitats financeres són instruments operatius que no poden desvincular-se de l'entitat bancària originària o soci majoritari.

Els grups societaris vinculats amb el capital de les entitats financeres tenen capacitat per administrar i invertir en la consecució de la funció social dels seus habitatges.

La majoria de promocions noves acabades es troba en mans dels grups bancaris i aquestes promocions tenen un nivell d'habitabilitat molt superior als habitatges disseminats d'una antiguitat

considerable que per a la seva ocupació han de sotmetre's a una prèvia intervenció de rehabilitació.

A nivell de l'AHC s'ha obert la via dels convenis de cessió d'ús de parts del parc d'habitatges amb destí a lloguer social, com a mesura de foment per alliberar a les entitats financeres de l'administració d'habitatges de lloguer assequible i ajudar-los a complir amb la funció social del seu parc d'habitatges.

La prerrogativa de l'actuació administrativa, en defensa de l'interès públic, habilita en última instància a la incautació dels béns de primera necessitat en una situació d'emergència social per a la seva escassetat o retenció en els mercats lliures. Totes les actuacions encaminades a desbloquejar l'acumulació dels habitatges buits en mans de les entitats bancàries o de capital són intervencions menors protegides expressament per la LDH però també per aquesta habilitació superior.

7

CRITERI DE PRIORITZACIÓ 2

. Es prioritza la intervenció sobre els grups societaris bancaris, inclosa la SAREB i altres societats de capital adquirents d'habitatges executats per les entitats financeres, que disposin de 50 o més habitatges, amb fonament a:

La responsabilitat sobre la posada a disposició per a la seva ocupació és més gran quant més nombre d'habitatges en propietat.

La repercussió econòmica de destinar una porció del 25% dels habitatges desocupats a un programa de lloguer social també és més assumible.

CRITERI DE PRIORITZACIÓ 3

*. Es prioritza la intervenció sobre els habitatges, que aplicats els criteris de priorització 1 i 2, **tinguin condicions mínimes d'habitabilitat:***

Entenent que els habitatges que no les tinguin hauran de ser objecte d'ordres d'execució per aconseguir les condicions de conservació i habitabilitat, amb aplicació de les formes d'execució forçosa mitjançant multes coercitives i/o **execució subsidiària** a càrrec de la propietat incomplidora (art.38 de la LDH i RPLU). En aquesta línia paral·lela d'actuació s'ofereixen els programes públics de foment de la rehabilitació, bàsicament de les diferents convocatòries de subvencions, actualment obertes també a persones jurídiques i no limitades a determinades rendes, o de masoveria urbana.

MEDIACIÓ TRANSITÒRIA A L'ESPERA D'UNA SEGONA PROGRAMACIÓ INSPECTORA I D'INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA

Quant als propietaris, persones físiques o jurídiques, de menys de 50 habitatges desocupats disponibles:

1. S'integraran sistemàticament en la política municipal de mediació per obtenir habitatges de lloguer social, a l'espera d'una nova programació d'intervenció administrativa:

-amb administració per part de FORUM i amb el compromís de devolució en les condicions pactades.

-sense assumir l'administració, però proposant els arrendataris i fent un seguiment i acompanyament, així com aplicant el règim d'ajudes a l'habitatge en les situacions de necessitat que es vagin diagnosticant.

-en el marc de cooperació amb Càritas en el programa de masoveria urbana, quan l'habitatge requereixi una inversió de rehabilitació que pugui amortitzar-se amb càrrec al lloguer pactat amb la propietat, descomptades les ajudes municipals i les subvencions que s'obtinguin de l'AHC per part de la propietat.

-en el marc dels programes socials de l'AHC.

La seva intervenció formarà part d'una segona fase d'intervenció que haurà de definir-se en el seu moment.

2. Quan s'hagi notificat l'inici del procediment d'intervenció d'aquesta primera programació, de forma paral·lela i esglaonada en proporció al volum assumible per part de l'equip professional que es pugui adscriure a aquesta funció, es comunicarà formalment a tots els propietaris d'habitatges buits:

-l'obligació de mantenir-los en condicions d'habitabilitat i de destinar-los a l'ús efectiu d'habitatge, en compliment de la funció social de la propietat.

-les mesures de foment disponibles.

-la situació de desocupació anòmala quan és de més de dos anys, amb advertiment de la prerrogativa administrativa d'imposar fins a tres multes coercitives per aconseguir l'efectiva ocupació i d'incoar un procediment sancionador.

-la prerrogativa administrativa d'ordenar l'execució de les obres necessàries per a l'habitabilitat de l'habitatge.

V CRITERIS ALTERNATIUS PER CONSIDERAR QUE HA FINALITZAT LA CONDICIÓN DE DESOCUPACIÓ ANÒMALA DELS HABITATGES QUE S'INTERVENEN EN LA PRIMERA FASE

PRIMER CRITERI ALTERNATIU PER CONSIDERAR LA FINALITZACIÓ DE LA DESOCUPACIÓ ANÒMALA:

Efectiva ocupació legal, provinent de venda o lloguer a persona física, justificada en el termini que s'establirà en el requeriment de regularització.

La manca d'empadronament en el termini d'un any obrirà de nou la inspecció i, de no justificar-se suficientment, es prosseguirà amb un altre requeriment de regularització o amb aplicació directe del règim sancionador, entenent que el nou propietari queda subrogat en el procediment obert, sense solució de continuïtat.

SEGON CRITERI ALTERNATIU PER CONSIDERAR LA FINALITZACIÓ DE LA DESOCUPACIÓ ANÒMALA:

*Incorporació de l'habitatge en un programa públic o cooperat per al seu destí a **lloguer assequible o a lloguer social**, amb el compromís de l'Administració promotora del Programa d'administrar l'arrendament i retornar l'habitatge en les mateixes o millors condicions que les que tenia en el moment d'entrega. Del lloguer efectivament cobrat es descomptaran totes les despeses de gestió i manteniment. Les obres i les despeses de conservació i manteniment de l'edifici aniran a càrrec del propietari. El termini mínim de permanència en el programa s'estableix en 7 anys.*

10

TERCER CRITERI ALTERNATIU PER CONSIDERAR LA FINALITZACIÓ DE LA DESOCUPACIÓ ANÒMALA:

*Acreditar que l'habitatge es troba ofert al mercat lliure en règim de lloguer **assequible**, validat pel tècnic municipal instructor:*

Solament s'admetrà com acreditació el certificat emès per un Agent immobiliari independent degudament registrat. Amb la presentació del certificat d'acreditació se suspendrà automàticament el procediment de regularització, podent-se realitzar comprovacions de veracitat de l'oferta.

De no ocupar-se en el termini de sis mesos, a comptar des de la presentació de l'acreditació, i de no justificar-se la causa objectiva d'aquesta situació, a criteri del tècnic municipal instructor, s'aixecarà la suspensió del procediment de regularització.

QUART CRITERI ALTERNATIU PER CONSIDERAR LA FINALITZACIÓ DE LA DESOCUPACIÓ ANÒMALA:

*Incorporar en un programa públic de **lloguer social** el **25%** del seu parc d'habitatges desocupats situats a Manresa, **sempre que els habitatges oferts tinguin les condicions legals mínimes d'habitabilitat (podrien acceptar-se habitatges situats en municipis veïns)**, per un termini mínim de **10 anys**, en les condicions que fixi el conveni regulador que pot incloure mesures específiques de foment.*

*De créixer el seu parc d'habitatges desocupats, haurien de fer-se incorporacions addicionals per mantenir l'aportació mínima del **25%** durant tot el termini conveniat.*

*El conveni regulador haurà de garantir l'import del **lloguer social** que es fixi com a renda mínima a percebre per part del propietari cedent sobre cada habitatge **que efectivament es llogui**, descomptades les despeses de manteniment i de gestió. Les obres i les despeses de conservació i manteniment de l'edifici aniran a càrrec del propietari.*

Aquesta aportació cooperada de la propietat amb l'Administració Pública causarà la regularització de tot el seu parc d'habitatges desocupats fins a la finalització del termini conveniat de l'aportació del 25%.

11

CINQUÈ CRITERI ALTERNATIU PER CONSIDERAR LA FINALITZACIÓ DE LA DESOCUPACIÓ ANÒMALA:

*Fer obres de **rehabilitació integral** de l'habitatge o de l'edifici, amb suspensió del procediment de regularització de l'ocupació durant el termini de sis mesos, podent-se demanar pròrroga justificada.*

VI MESURES DE FOMENT PER AJUDAR A LA PROPIETAT DELS HABITATGES DESOCUPATS EN SITUACIÓ ANÒMALA A REGULARITZAR-LA

PROGRAMES SOCIALS DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

PROGRAMES DE SUBVENCIONS A LA REHABILITACIÓ

PROGRAMES MUNICIPALS SOCIALS D'ADMINISTRACIÓ O CESSIÓ D'ÚS PER AL SEU DESTÍ A LLOGUER ASSEQUIBLE O SOCIAL – FORUM

PROGRAMES MUNICIPALS SOCIALS DE PROPOSTA D'ADJUDICATARIS D'HABITATGES DE LLOGUER ASSEQUIBLE O SOCIAL, AMB COMPROMÍS DE SEGUIMENT I D'APLICACIÓ DEL PROGRAMA D'AJUDES INDIVIDUALITZADES PER A LES DESPESES VINCULADES A L'HABITATGE EN EL SUPÒSIT QUE ES DONIN ELS REQUISITS

*PROGRAMES DE COOPERACIÓ AMB ENTITATS SOCIALS DE LA CIUTAT
–PROGRAMA, EN FASE D’IMPLANTACIÓ, DE MASOVERIA URBANA.*

**VII DETERMINACIÓ DE LA QUANTIA DE LES SANCIONS PER
DESOCUPACIÓ ANÒMALA NO REGULARITZADA**

12

La sanció es determina a partir de la tipificació de la infracció i dels imports mínims i màxims de multa que estableix la LDH:

L’art. 123.1 de la LDH tipifica com infracció molt greu “mantenir la desocupació d’un habitatge, després que l’Administració hagi adoptat les mesures de foment establertes a l’art. 42 de la llei”

La LDH estableix que les infraccions molt greus se sancionen amb una multa de fins a 900.000 €, no inferior a 3.000€.

El règim sancionador de la LDH i la normativa administrativa general sobre el procediment sancionador obliguen a determinar la proporcionalitat de la sanció d’acord amb els criteris legals de ponderació.

Graduació de la quantia de la multa que determina el programa per la declaració de situació anòmal de la desocupació de més de dos anys no regularitzada de cada habitatge, sense perjudici de la penalització d’altres infraccions que la LDH també tipifica:

Multa per cada habitatge de 12 mensualitats a 24 mensualitats de l’últim preu del lloguer mitjà a Manresa per m2 construït publicat per l’IDESCAT*

***exemples de sanció per habitatge en quantitats absolutes:**

Lloguer mensual mitjà Manresa 2014: 4,90/m2 construït

	habitatge 70m2	habitatge 100m2
renda mensual mitjana	342,88 €	489,83 €
12 mensualitats	4.114,56 €	5.877,94 €
24 mensualitats	8.229,12 €	11.755,89 €

Fonamentació: L'import màxim es correspon amb la valoració econòmica ponderada del termini que causa la infracció, permetent la graduació de la sanció, a raó del temps de desocupació, de les circumstàncies particulars de cada desocupació i del nivell d'incompliment envers a la gestió de tots els habitatges en propietat o disposició.

La recaptació de les multes sancionadores i, en el seu cas, de les multes coercitives de regularització, es destinarà a polítiques d'habitatge social. Es mantindran en dipòsit fins a la fermesa de les actuacions.

VIII PROGRAMACIÓ DEL PROCEDIMENT D'INTERVENCIÓ

1. APROVACIÓ DEL PROGRAMA D'INTERVENCIÓ- TRÀMIT D'INFORMACIÓ PÚBLICA – PUBLICACIÓ (previsió termini mínim: 30 dies – 50 dies)

2. PROCEDIMENT DE REGULARITZACIÓ

2.1 Incoació i instrucció del procediment, amb tràmit d'audiència de 15 dies i oferiment de les mesures de foment que referencia el programa o d'altres de noves que l'Administració Pública implementi. (previsió termini mínim: 25 dies)

2.2 Estimació o desestimació de les al·legacions. En el cas de no haver-hi al·legacions o de la seva desestimació, **declaració de la situació anòmala** de la desocupació de més de dos anys i requeriment de regularització en un termini de **4 mesos, prorrogable 2 mesos més**. (previsió termini mínim: 4 mesos i 25 dies)

2.3

a) Validació de la regularització i tancament del procediment. (previsió termini mínim: 25 dies)

b) No validació i obertura del procediment sancionador. (previsió termini mínim: 25 dies)

3.PROCEDIMENT SANCIONADOR

Finalitzat el procediment de regularització de la situació anòmala de desocupació sense que s'hagi regularitzat, podrà incoar-se el procediment sancionador. Imposada una sanció per desocupació anòmala de més de dos anys, el temps de desocupació que ha causat la infracció no podrà tornar-se a computar en una futura nova declaració i sanció per desocupació anòmala.

Les fases i els terminis del procediment sancionador s'estableixen específicament en el Reglament general del procediment administratiu sancionador.

4.PREVISIÓ EQUIP OPERATIU

Dotació mínima de gestió del programa: Equip especialitzat de jurista, arquitecte i administratiu, amb continuïtat del suport prioritzat dels serveis informàtics.

IX MODIFICACIÓ DE L'ORDENANÇA FISCAL DE TAXES SOBRE ELS PROCEDIMENTS ADMINISTRATIUS PER INCLOURE LA TAXA SOBRE EL PROCEDIMENT D'INSPECCIÓ I INTERVENCIÓ SOBRE ELS HABITATGES DESOCUPATS EN SITUACIÓ ANÒMALA

Valoració de la dedicació anual d'una jornada sencera d'un equip integrat per un jurista, un arquitecte i un administratiu, entenent-se que la dificultat de gestió és a raó de cada habitatge amb independència que s'obrin expedients per grups d'habitatges. (no inclosa la defensa judicial)

INDICACIONS DE PROCEDIMENT

L'Ajuntament, amb independència de l'acció sancionadora, pot imposar de forma reiterada i consecutiva multes coercitives, fins a un màxim de tres, quan transcorri el termini de regularització establert. Cada multa coercitiva obrirà un nou termini de regularització que fixarà la resolució d'imposició i que no podrà superar el termini de regularització inicial. L'import de cada multa coercitiva no podrà superar el 20% de la sanció màxima que estableix el programa.

Paral·lelament poden intentar-se vies de mediació i, alternativament, l'expropiació de l'habitatge, l'exercici del dret de tanteig i retracte o, en el supòsit que provinguin de l'execució hipotecària, l'expropiació temporal del dret de l'usdefruit.

De provar-se una actuació fraudulenta per aparentar una ocupació legal o una posada al mercat a lloguer "assequible", s'actuarà no validant i passant automàticament a aplicar el règim sancionador, amb l'agreujant d'intencionalitat.

Les transmissions o qualsevol tipus de cessió d'ús que no aconseguixin l'efectiu ús per a habitatge, no interrompan el còmput del temps de desocupació en situació anòmala des de l'última ocupació.

Les persones adquirents queden subrogades en les obligacions de la propietat que es determinin en tots els procediments oberts. En el cas de drets reals d'ús, els titulars d'aquests drets seran els responsables del destí de l'habitatge a la seva funció social.

El procediment de regularització i sancionador es comunicaran al Registre de la Propietat a fi que practiqui la inscripció que procedeixi en la finca afectada.