



AJUNTAMENT SANT QUIRZE BESORA
PL. MAJOR, 1
08580-SANT QUIRZE BESORA-

ANUNCI D'EXPOSICIÓ PÚBLICA DE L'APROVACIÓ DE L'ORDENANÇA MUNICIPAL NÚM. 61, REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS

En David Solà i Rota, Alcalde- President de l'Ajuntament de Sant Quirze de Besora, faig públic i anuncio que:

L'Ajuntament Ple, en sessió de data 27 d'octubre de 2020, i en compliment del que disposen els articles 178.1 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i 49 de la Llei de Bases de Règim Local, ha aprovat per unanimitat de tots els senyors regidors el següents acords:

1r.- L'aprovació inicial de l'Ordenança Municipal núm. 61, Reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits.

2n.- La informació pública i audiència dels interessats, per un període de trenta dies hàbils, perquè es puguin presentar reclamacions i suggeriments.

3r.- La resolució de totes les reclamacions i els suggeriments presentats i aprovació definitiva pel Ple. En cas de no haver-hi cap reclamació o suggeriment, l'acord inicial esdevindrà definitiu.

4t.- El text íntegre de l'ordenança és el següent:

O.M. NÚM. 61- REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS:

PREÀMBUL

Tal com declarava el preàmbul de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, s'ha de considerar el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials com un servei d'interès general, en la línia del pronunciament del Parlament Europeu en matèria d'habitatge social. L'article 26 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya disposa que els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi el dret a accedir a un habitatge de les persones que no disposen dels recursos suficients. El sector públic supera així el paper d'espectador passiu del mercat immobiliari i es compromet a adoptar mesures orientades a l'existència d'habitatges assequibles suficients i adequats per a la població, ja sigui generant-los ell mateix o bé en col·laboració amb la iniciativa

privada o amb la iniciativa de caràcter social, el denominat Tercer Sector, cada cop més rellevant en l'àmbit de les iniciatives per a fer assequible l'habitatge.

La Llei 18/2007 estableix també els supòsits en què s'ha de considerar incompleta la funció social de la propietat, recollida a l'article 33 de la Constitució espanyola, que requereixen una reacció pública per a resoldre les situacions irregulars que es produeixen, la gravetat de les quals es mostra en termes d'afectació de drets fonamentals i del context social i urbà. Es regula la reacció pública davant situacions d'incompliment de la funció social de l'habitatge amb diversos instruments, donant sempre prioritat a les actuacions preventives, de foment i d'assistència, seguint amb les mesures clàssiques de l'acció administrativa sancionadora. La Llei opta també per introduir l'acció pública en matèria d'habitatge, per a fer un pas transcendent en la defensa dels interessos col·lectius i també dels drets individuals associats a l'habitatge.

Arran de la proposta de resolució aprovada per unanimitat al Ple de 16 de febrer de 2014, en la que, entre altres coses i recolzant-se en la Llei 18/2007, es demanava endegar mesures per sancionar les entitats financeres i altres grans empreses que tenen habitatges permanentment desocupats, amb la finalitat d'incentivar la seva posada al mercat i ajudar a donar solucions a la necessitat d'habitatges de lloguer a preu social, es van endegar accions per donar-hi resposta que ara es complementen en aquesta ordenança.

TÍTOL I.- OBJECTIU I ÀMBIT D'APLICACIÓ

Article 1. Objecte

La present ordenança té per objecte regular la tramitació comuna a tots els expedients de verificació d'ús anòmal de l'habitatge en cas d'habitatge buits. En tot allò que no sigui objecte de la regulació específica d'aquesta ordenança, el procediment es regirà per la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú o de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques en el moment de la seva entrada en vigor, la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el Pla per al dret a l'habitatge, el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, la Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'Impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012, la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica i la normativa vigent de règim local.

Article 2. Finalitat

La finalitat de l'ordenança es detectar l'existència d'habitatge buit i aconseguir la seva mobilització al mercat per part de la propietat o titular d'un dret real d'atribució del dret d'ús sobre l'immoble.

Article 3. Concepte d'habitatge buit

Es defineix com a habitatge buit l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys.

TÍTOL II.- SOBRE ELS HABITATGES DESOCUPATS

Article 4. Causes justificades perquè un habitatge romangui desocupat permanentment per un termini de més de dos anys

Són causes justificades de desocupació permanent, a aquests efectes:

1. El trasllat per raons laborals.
2. El canvi de domicili per una situació de dependència.
3. L'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població.
4. El fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.
5. Reserva per a fills en edat d'emancipació, sempre i quan el descendent tingui una edat compresa entre l'edat mínima d'emancipació (16 anys) i els 30 anys.
6. Quan l'immoble es posi a disposició de l'Ajuntament en el programa de Masoveria Urbana o s'ofereixi com a lloguer en la borsa de lloguer municipal.

Article 5. Subjecte de l'obligació

El responsable de donar compliment a l'obligació d'ocupació de l'habitatge buit és la propietat o el titular d'un dret real d'atribució del dret d'ús sobre l'immoble.

TÍTOL III. ACTUACIONS PRÈVIES

Article 6. Recerca i detecció d'habitatges buits

D'acord amb les necessitats de mobilització d'habitatges que hi hagi al municipi s'elaborarà un estudi d'habitatges buits creuant informació de les seves bases de dades. En aquesta fase de recerca i detecció és valoren aquells immobles els quals l'Ajuntament de Sant Quirze de Besora té coneixement d'indicis que un habitatge està buit.

En la detecció de la desocupació es tindran en compte especialment aquests criteris:

1. Edificis en què s'hagin detectat irregularitats en el creuament de dades de pagament d'impostos (IBI i escombraries) i consum d'aigua.
2. Que en l'habitatge no hi consti cap persona empadronada en els darrers dos anys comptats des de l'1 de gener de l'any en curs. Es considerarà desocupat l'habitatge tot i haver-hi alguna persona empadronada si es constata posteriorment en la inspecció municipal que la mateix ja no hi resideix de forma efectiva els dos darrers exercicis.

3. Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per patologies i/o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat.
4. Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per problemes de salubritat.
5. Edificis amb problemes de convivència.
6. Les declaracions o els actes propis del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble.
7. Les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les administracions públiques que té atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria i dels agents de l'autoritat en general.
8. La negativa injustificada del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble a facilitar les comprovacions de l'Administració, si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis de manca d'ocupació.
9. La inscripció de l'immoble al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant de Catalunya.
10. Els anuncis publicitaris.
11. Qualsevol altre mitjà de prova que d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori es consideri adient per la comprovació de la desocupació permanent del bé immoble.

Un cop finalitzada la fase de recerca i detecció s'elaborarà una llista de possibles habitatges buits que es traslladarà al Servei competent per tal que procedeixi a verificar si es tracta realment d'un habitatge buit.

Article 7. Sol·licitud d'informació

Un cop detectada la utilització o situació anòmala, en cas que l'Ajuntament no disposi de les dades necessàries per la identificació de si l'habitatge està buit, es sol·licitarà als òrgans competents o al propietari, si s'escau, la informació següent:

- a) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.
- b) Els consums anormals a les companyies subministradores.
- c) Les dades sobre la taxa de residus.

Article 8. Inspecció.

Un cop finalitzada la fase d'informació i comprovat que l'habitatge està desocupat, s'iniciarà la fase d'instrucció i es realitzarà una inspecció per part de l'inspector, que tindrà condició d'agent de l'autoritat, de forma que els fets que es recullin en l'acta d'inspecció gaudiran de presumpció de certesa a efectes probatoris.

L'inspector durà a terme una comprovació ocular de l'habitatge i de l'entorn i aixecarà acta descriptiva dels fets, d'acord amb el model que s'inclou a l'Annex d'aquesta ordenança. A part de la descripció dels fets i circumstàncies observats, hi constaran les manifestacions dels veïns, així com qualsevol altra dada que s'estimi rellevant.

Sempre que sigui possible es requerirà la presència del propietari per tal de realitzar la inspecció de l'interior de l'habitatge.

Altrament, en cas que sigui necessari per verificar si l'habitatge està ocupat o no, també es podrà fer un seguiment d'inspecció en dies i hores diferents i se n'aixecarà l'acta corresponent, amb suport de la policia local en cas de conflictivitat.

L'acta d'inspecció es completarà amb l'informe que contindrà totes les dades recollides en la fase de recerca i detecció i altra informació sol·licitada.

Aquest informe ha de concloure si l'habitatge, d'acord amb la informació constatada, està desocupat o no.

TÍTOL IV. EXPEDIENT DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ ANÒMALA D'HABITATGE BUIT

Article 9. Incoació i instrucció

En cas que l'informe emès conclougui que l'habitatge està desocupat per més de dos anys o no es pugui determinar el termini de desocupació, s'incoarà expedient per determinar si hi ha una desocupació permanent per un termini de més de dos anys sense causa justificada, en cas afirmatiu, declarar aquesta circumstància.

Els expedients s'obriran d'ofici, a instància de part o mitjançant l'acció pública regulada a la llei. Aquells habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits de la Generalitat que han liquidat el corresponent impost, pel fet d'haver estat declarats com a habitatges buits seran objecte d'obertura d'expedient.

Un cop oberts els expedients, es tramitaran per ordre d'incoació, excepte que necessitats de mobilització d'habitatges obliguin a prioritzar-ne alguns de determinats.

La resolució de determinació de desocupació traslladarà a l'interessat l'informe emès per l'inspector municipal i donarà un termini d'audiència de 15 dies per formular al·legacions, aportar documentació i proposar les proves que consideri adients.

El procediment s'instruirà amb la ratificació de l'informe d'inspecció i la pràctica de les proves que hagin estat proposades per la persona interessada i admeses.

Article 10. Resolució

Transcorregut el termini indicat, si no es realitzen al·legacions o queda acreditat que es dona el supòsit de desocupació permanent sense causa justificada, es declararà la situació de desocupació permanent, es procedirà a requerir l'adopció de mesures efectives per a la mobilització de l'habitatge amb advertiment de la possibilitat d'imposició de multes coercitives.

Aquestes mesures s'hauran d'adoptar en un termini d'un mes i caldrà que aporti a l'expedient l'acreditació del seu compliment.

Es posarà a disposició de la propietat les mesures de foment municipals per a la seva ocupació.

Article 11. Multes coercitives

Un cop realitzat el requeriment sense que la persona interessada procedeixi a acreditar a l'expedient el seu compliment es procedirà a la imposició de multes coercitives.

El nombre màxim de multes coercitives és de tres. L'import de la primera serà 500€, el de la segona serà de 1.500€, i el de la tercera serà de 3.000€

TÍTOL V. MESURES DE FOMENT DE L'OCUPACIÓ.

Article 12. Desocupació permanent per un termini de menys de dos anys.

En el supòsit de detectar una desocupació permanent inferior a dos anys, l'Ajuntament informarà al propietari del temps que li consta que l'habitatge és buit i del termini des del qual es dona aquesta circumstància. També l'assabentarà de les mesures de foment per a la seva ocupació, de l'obligació d'ocupació de l'habitatge, així com del seguiment que es farà per comprovar l'ocupació efectiva un cop transcorregut el termini de més de dos anys.

Altrament també se l'informarà que en qualsevol moment pot acreditar davant l'Ajuntament l'ocupació de l'habitatge.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Entrada en vigor.

La present ordenança entrarà en vigor l'endemà de la data de publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del seu text íntegre, sempre que hagi transcorregut el termini establert a l'art. 65.2 de la Llei 7/1985 reguladora de les bases de règim local.

Segona. Adaptació.

Com és preceptiu, la modificació de normes de rang superior tindrà els efectes pertinents sobre els preceptes d'aquesta ordenança, sense necessitat de reforma expressa.

ANNEX

ACTA D'INSPECCIÓ PER A LA VERIFICACIÓ D'HABITATGE BUIT

DADES

Propietat:

Adreça:

Dia de la inspecció:

Hora:

Persones presents:

CONSTRUCCIÓ

Tipus d'edifici:

Ús principal:

Estat de l'edifici:

INSPECCIÓ OCULAR EXTERIOR DE L'HABITATGE

Comprovació bústia:

Comprovació finestres:

Comprovació roba estesa

Comprovació porta d'accés a l'habitatge:

Comprovació de l'estat de la façana:

INSPECCIÓ OCULAR INTERIOR DE L'HABITATGE

Disposa d'aigua corrent:

Disposa d'instal·lació elèctrica:

Disposa d'equip de cuinar i conservació:

Disposa de cambra higiènica:

Indicis d'habitabilitat:

MANIFESTACIÓ DELS VEÏNS

Ocupat / Desocupat

FOTOGRAFIES ADJUNTES

DILIGÈNCIA D'APROVACIÓ I PUBLICACIÓ

La present Ordenança fiscal, fou aprovada pel Ple de la Corporació en sessió Extraordinària celebrada el 27 d'octubre de 2020.

Disposició Final

Aquesta Ordenança serà vigent, un cop aprovada definitivament, a partir de la data de la seva publicació al BOP i mentre no sigui modificada o derogada per l'Ajuntament.

Sant Quirze de Besora, 5 de novembre de 2020

L'Alcalde.-
David Solà Rota