

7.5.VARIOS

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

CVE-2016-2783 *Resolución por la que se aprueba el II Plan de Control e Inspección de Vivienda Protegida y de Viviendas de Alquiler Subvencionado de Cantabria.*

El artículo 24.3 de la Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Cantabria atribuye a esta Comunidad Autónoma competencia exclusiva en materia de vivienda, lo que le habilita para cumplir el mandato constitucional de hacer efectiva, en el marco de su política económica y social, el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades.

La política de vivienda ha supuesto un importante esfuerzo presupuestario del patrimonio de todos los cántabros, siendo el resultado de un esfuerzo colectivo para ayudar a quien realmente lo necesita.

El período de protección de las viviendas protegidas se extiende durante 30 años, por lo que resulta indispensable controlar el destino de estas viviendas más allá de la adquisición. La Consejería de Obras Públicas y Vivienda desarrolla este control de forma sistemática desde el año 2006, la experiencia adquirida durante estos años indica que aproximadamente el 12'5% de las viviendas a las que se las ha incoado un expediente sancionador han sido posteriormente vendidas y un 7% de ellas han sido arrendadas, frecuencia superior a la detectada en el resto del parque de Vivienda Protegida de Cantabria lo que prueba que perseguir el fraude en la ocupación promueve de forma colateral la puesta en circulación de las viviendas cuyos propietarios ya no necesitan, garantizando así la oferta permanente de Viviendas protegidas en el mercado inmobiliario en aras de la protección de su fin social.

Los artículos 51 a 53 de la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria establecen las infracciones en esta materia.

Asimismo, en virtud de la cláusula decimoséptima, apartado 3, letra b del Convenio de Colaboración suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Cantabria para la ejecución del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, tanto esta Consejería de Obras Públicas y Vivienda, como la Intervención General de nuestra Comunidad Autónoma asumieron el compromiso de realizar actuaciones de control de las subvenciones financiadas por el Plan. En el mismo sentido, el artículo 6 del Decreto 12/2014, de 20 de febrero, por el que se regulan las ayudas al alquiler de vivienda en Cantabria en el período 2014-2016 prevé que la Dirección General de Vivienda y Arquitectura realice de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de la documentación, datos, así como los requisitos y condiciones establecidos tanto en el referido Decreto como en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, el cual también obliga a llevar a cabo actuaciones de control y evaluación.

Así pues, el área de intervención del II Plan de Control e Inspección de Vivienda Protegida y de Viviendas de Alquiler Subvencionado de Cantabria se centrará en dos prioridades de acción:

A) El destino y la ocupación de las viviendas protegidas de esta Comunidad Autónoma, fundamentándose principalmente en las siguientes infracciones:

— El incumplimiento de la obligación de destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente, tipificado como infracción grave.

JUEVES, 7 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 66

— La percepción de sobreprecio, prima o cantidad en concepto de compraventa o arrendamiento en las viviendas protegidas, que sobrepasen los precios y rentas máximas establecidas en la legislación aplicable, tipificada como infracción grave.

— No presentar las escrituras públicas, los contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la ocupación o uso de las viviendas protegidas en el órgano competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde su celebración, tipificada como infracción leve.

— El incumplimiento de cualquier otra obligación impuesta por la Ley de Cantabria 5/2014, de 26 de diciembre.

Estas infracciones al régimen legal de viviendas protegidas podrán ser sancionadas, de acuerdo con el artículo 54 de la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria:

- a) Las infracciones leves con multa de 100 euros a 3.000 euros.
- b) Las infracciones graves con multa de 3.001 euros a 15.000 euros.
- c) Las infracciones muy graves con multa de 15.001 euros a 90.000 euros.

Ello sin perjuicio de la posibilidad de imponer las sanciones accesorias previstas en el artículo 55 de la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, y/o las multas coercitivas reguladas en el artículo 56 del mismo cuerpo legal, en los supuestos contemplados en dichos preceptos.

B) Las actuaciones para la determinación del cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos en el Decreto 12/2014, de 20 de febrero, y en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, para la calificación y concesión de ayudas de alquiler, que determinarán en caso de constatarse su incumplimiento, la iniciación del correspondiente procedimiento de revocación y reintegro al amparo de los artículos 44 y siguientes de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria y, en su caso, la declaración de caducidad de la calificación de alquiler.

En este marco social y normativo, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda presenta el II Plan de Control e Inspección de Vivienda Protegida y de Viviendas de Alquiler Subvencionado de Cantabria, que tiene como finalidad luchar contra el fraude mediante la actuación sistemática de la Administración que permita:

— Reforzar la función social de las viviendas protegidas, que consiste en servir de domicilio habitual y permanente a quien realmente lo necesita y cumple los requisitos exigidos en la normativa sectorial.

— Desincentivar el uso de la vivienda protegida con fines especulativos.

— Comprobar el índice de fraude existente, evaluar la eficacia de los actuales mecanismos de control que se aplican en la gestión de la vivienda protegida o de alquiler subvencionado y, partiendo de los resultados obtenidos, detectar las necesidades e impulsar distintas actuaciones en materia de vivienda en los diferentes municipios de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

La publicación de este II Plan de Control e Inspección de Vivienda Protegida y de Viviendas de Alquiler Subvencionado de Cantabria, otorga mayor transparencia a las labores de inspección de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, lo que favorece además la conciencia social de los cántabros, y concretamente la de los propietarios y la de los arrendatarios beneficiarios de ayudas de alquiler, sobre el destino de las inversiones y la importancia de gestionarlas con la responsabilidad que corresponde. Así, con la publicación de este Plan se llegará no sólo a las viviendas objeto de inspección, sino que su acción se extenderá a todos los propietarios de viviendas protegidas con objeto de evitar el fraude en la ocupación, el adecuado mantenimiento de las viviendas, la legalidad de los contratos de venta o arrendamiento, evitar la especulación con este tipo de viviendas y promover la colaboración de los propietarios o inquilinos, así como a todos los arrendatarios beneficiarios de ayudas de alquiler a fin de verificar el mantenimiento de las condiciones y los requisitos exigidos en el momento de la calificación y posterior concesión de las ayudas percibidas.

Por todo lo expuesto, el Consejero de Obras Públicas y Vivienda, en uso de las facultades que tiene atribuidas,

CVE-2016-2783

JUEVES, 7 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 66

RESUELVE

Primero.- Aprobar el II Plan de Control e Inspección de Vivienda Protegida y de Viviendas de Alquiler Subvencionado de Cantabria, que figura como Anexo a esta Resolución, con vigencia durante los años 2016 y 2017.

Segundo.- Publicar la presente Resolución por la que se aprueba el II Plan de Control e Inspección de Vivienda Protegida y de Viviendas de Alquiler Subvencionado de Cantabria en el Boletín Oficial de Cantabria, a los efectos oportunos.

Santander, 23 de marzo de 2016.
El consejero de Obras Públicas y Vivienda,
José María Mazón Ramos.

ANEXO

II PLAN DE CONTROL E INSPECCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA Y DE VIVIENDAS DE ALQUILER SUBVENCIONADO DE CANTABRIA

1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Serán objeto de las actuaciones de control e inspección por incumplimiento de la normativa reguladora del destino y ocupación todas las viviendas protegidas afectas al régimen protector que impone esta obligación, así como todas las viviendas de alquiler subvencionado. Se controlarán e inspeccionarán preferentemente las siguientes:

- Viviendas de tipología residencial colectiva situadas en municipios en los que exista mayor demanda de vivienda protegida y mayor dispersión entre el precio de la vivienda libre y protegida.
- Viviendas a las que la Dirección General de Vivienda y Arquitectura ha dispensado durante un período transitorio la ocupación habitual y permanente por la existencia de una justa causa.
- Viviendas con expediente sancionador concluido, a fin de comprobar la situación actual del inmueble.
- Viviendas alquiladas cuyos arrendatarios hayan percibido ayudas al amparo del Decreto 12/2014, de 20 de febrero, por el que se regulan las ayudas al alquiler de vivienda en Cantabria en el período 2014-2016

Asimismo, se incluirán en el presente Plan de Inspección y Control de Cantabria todas las viviendas sobre las que exista una denuncia, excepto en los supuestos de denuncias anónimas.

2.- ÓRGANO RESPONSABLE.

El órgano responsable de impulsar de oficio este II Plan de Control e Inspección de Cantabria y proponer la incoación de expedientes sancionadores en los casos en que se detecten suficientes indicios de infracción es el Servicio de Gestión Administrativa, Patrimonio y Régimen Jurídico, adscrito a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

CVE-2016-2783

JUEVES, 7 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 66

3.- ACTUACIONES DE CONTROL.

Primera fase.- Las actuaciones de control se podrán llevar a cabo mediante la utilización conjunta o separada de los siguientes medios:

- a) Vigilancia y control en la vivienda protegida y en la vivienda de alquiler subvencionado a instancia de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura. Cada vivienda será visitada hasta que se encuentre a su ocupante legítimo en la misma, intentándolo un máximo de seis ocasiones, preferentemente en las siguientes franjas horarias:

- De lunes a viernes: de las 13 a las 16 horas y a partir de las 20 horas.
- Sábados, domingos y festivos: de las 10 a las 13 horas y a partir de las 20 horas.

Nivel de control mínimo: 1000 viviendas.

- b) Requerimiento de consumos de energía eléctrica, agua y, en su caso, gas de las viviendas protegidas, bien sea a sus legítimos ocupantes o a las entidades suministradoras de tales servicios, desde la entrega de la vivienda. Se recabará esta información, al menos de las viviendas que no se hayan encontrado ocupadas durante los controles.

Nivel de control mínimo: 200 viviendas.

- c) Requerimiento a los arrendatarios beneficiarios de ayudas de alquiler, y a las Administraciones, órganos, organismos y entidades competentes de cuanta documentación resulte pertinente para verificar el mantenimiento de las condiciones y de los requisitos exigidos para la calificación y concesión de la ayuda otorgada.
- d) Elaboración de un informe por un funcionario de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura:
- Cuando una vez analizados los consumos de suministros en la vivienda, no resulten definitivos para entender la existencia de ocupación.
 - Cuando la vivienda se encuentre habitada pero no por quien viene reglamentariamente obligado a ello.

JUEVES, 7 DE ABRIL DE 2016 - BOC NÚM. 66

- Cuando solicitados los consumos al propietario de una vivienda, éste no los entregara. Ello sin perjuicio de que se opte por la incoación de un expediente sancionador por tal motivo.
- Cuando se constate el incumplimiento de los requisitos y las condiciones exigidas para la calificación y concesión de la ayuda de alquiler.

Este informe se elaborará con base a los datos recogidos durante las visitas y controles a la vivienda y a la valoración de las pruebas obrantes en el expediente recabadas en anteriores fases.

Nivel de control mínimo: 100 viviendas.

- e) Petición de informes a otras Administraciones, a solicitud de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Segunda fase.- En los supuestos en los que la información previa permita concluir la existencia de indicios de una posible infracción, se procederá a la incoación del procedimiento sancionador correspondiente.

Se entenderá que existe alteración del destino del régimen de uso establecido en la calificación definitiva o la cesión ilegal de uso, en los supuestos de ocupación de la vivienda por quien no acredite ser su titular u ocupante legítimo mediante la presentación del correspondiente visado por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura del Gobierno de Cantabria.

Se entenderá como obstrucción a las labores de inspección de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, la negativa de los propietarios, de las entidades suministradoras o de los inquilinos a colaborar en las inspecciones de las viviendas, facilitar la información y/o documentación requerida o firmar las actas de inspección.

2016/2783

CVE-2016-2783