

Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el "Programa de Vivienda Vacía", se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. / Euskadiko Etxebizi-tza eta Lurra, E.A» (VISESA)

BOPV 31 Diciembre 2002

LA LEY 14882/2002

El elevado número de viviendas deshabitadas o vacías existentes en nuestra Comunidad Autónoma (10,4% del total del parque de vivienda según la última encuesta bianual), hace necesaria una intervención pública decidida para lograr que las mismas puedan ser puestas en el mercado con destino a las unidades convivenciales que las necesitan.

En tal sentido, el Plan Director de Vivienda (2002-2005), aprobado por el Gobierno Vasco en su sesión de 5 de noviembre de 2002, se plantea, entre otros, como objetivo durante su vigencia, la movilización de 5.000 viviendas actualmente vacías, encomendando expresamente la mayor parte de tal cometido, a la sociedad pública «Vivienda y Suelo de Euskadi S.A.» (VISESA).

A este respecto, los Estatutos de la mencionada sociedad pública VISESA, en su redacción dada en virtud de Decreto 175 de 23 de junio de 1992 del Gobierno Vasco, establecen, entre otros, como objeto propio de la entidad el de «la gestión en régimen de arrendamiento de viviendas, pertenecientes al patrimonio social, y de aquellas otras que le fueren adscritas por cualquier título de cesión, para esta misma finalidad locaticia».

Para el cumplimiento del citado objeto social, resulta, por lo tanto, necesaria, la definición de los caracteres esenciales del programa, lo que se realiza a través de la presente disposición sin perjuicio, naturalmente, de la autonomía funcional que legalmente asiste a la referida entidad pública.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 30 de diciembre de 2002,

DISPONGO:

Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación

El presente Decreto tiene por objeto el establecimiento del régimen jurídico propio del «Programa de Vivienda Vacía» que pretende conseguir que las viviendas de titularidad privada, que se hallen deshabitadas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Euskadi, sean puestas en el mercado de la vivienda de alquiler en beneficio de quienes las necesitaren y fueren calificados como beneficiarios con arreglo a la normativa propia de las viviendas de protección oficial.

Artículo 2 La gestión del programa

De conformidad con lo dispuesto en el Plan Director de Vivienda (2002-2005), la gestión del «Programa de Vivienda Vacía» será desarrollada por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco a través de la sociedad pública «Vivienda y Suelo de Euskadi S.A.» (VISESA).

Artículo 3 Condiciones mínimas de las viviendas

1.- Para su incorporación y participación en el Programa de Vivienda Vacía las viviendas habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Que la renta de mercado tasada por la sociedad pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A no sea superior a 750 euros al mes. A dicha cuantía podrá incrementarse el correspondiente IPC anual.

La citada renta de mercado podrá ser actualizada mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

b) Que no haya estado ocupada o arrendada a lo largo o durante los nueve meses anteriores a la firma del contrato de inclusión en el Programa de Vivienda Vacía.

A estos efectos no tendrán la consideración de ocupadas las siguientes:

- Viviendas que hayan estado ya incorporadas al programa de vivienda vacía y vayan a ser reincorporadas.

- Viviendas que queden vacías como consecuencia del ingreso de sus titulares en alguno de los servicios sociales residenciales a que se refiere el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los servicios sociales residenciales para la tercera edad. Habrá de aportarse certificación acreditativa de dicho ingreso.
- Viviendas que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4-5 de la Orden de 16 de abril de 2008 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre circunstancias de necesidad de vivienda, hayan de ser puestas a disposición de la Comunidad Autónoma del País Vasco para su incorporación al Programa de Vivienda Vacía.

c) Que sea una vivienda libre y, por lo tanto, no calificada como vivienda de protección pública, y disponible para su uso.

2. Tampoco se admitirán en el «Programa de Vivienda Vacía» las que a criterio de VISESA se ubiquen en términos municipales o comarcas en las que no exista demanda suficiente de alquiler, así como las que no reúnan las condiciones esenciales de habitabilidad, aún incluyendo las posibilidades de reforma que se establecen en el presente decreto, o el entorno de la vivienda la haga difícilmente arrendable.

Artículo 4 Cesión de la vivienda por su titular

1. La puesta en el mercado de las viviendas vacías a que se refiere el artículo primero del presente Decreto, se realizará con la voluntaria cesión de cada una de ellas por su titular, a favor de VISESA, por cualquier título válido en Derecho y plazo no inferior a cinco años, al objeto de que por la mencionada sociedad pública, sea posteriormente ofrecida en arrendamiento en los términos del presente Decreto y disposiciones de desarrollo del mismo.

2. Alternativamente, cuando las circunstancias concurrentes así lo aconsejaren, el arrendamiento podrá ser directamente concertado, a propuesta de VISESA y con las mismas condiciones y beneficios del «Programa de Vivienda Vacía», entre el titular cedente y el beneficiario.

Artículo 5 Contraprestación por la cesión

1.- Las personas que cedan el uso de las viviendas deshabitadas o vacías a favor de Visesa para su posterior alquiler a terceros beneficiarios del programa, y en los términos y condiciones que al efecto establezcan en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto, percibirán de la misma las siguientes compensaciones:

- La reforma de la vivienda para hacer posible su habitabilidad durante el tiempo que dure la cesión o, alternativamente, el importe de ayuda económica que se establezca con destino a la reforma directa por parte del cedente y con la misma finalidad. El coste de esta reforma o el importe de la ayuda para la misma no podrá ser superior a 18.000,00 euros por vivienda (dieciocho mil euros).
- Un canon o renta periódica o, en su caso, un importe capitalizado, a calcular en función de los precios medios de mercado sin que, en ningún caso se supere la renta de mercado tasada por Visesa. En este caso podrá tenerse en cuenta el importe de la rehabilitación efectuada.

2.- Las ayudas previstas en el presente Decreto serán compatibles con cualesquiera otras que pudieran concederse para la misma finalidad.

3.- En el caso de concurrencia con otras ayudas, el conjunto de las mismas no podrá superar el coste de las actuaciones subvencionadas. En caso contrario se procederá, previa sustanciación de los trámites oportunos, a la minoración de la ayuda concedida en la cantidad que corresponda.

Artículo 6 Obras de reforma

1.- Para la determinación de la procedencia de la reforma de la vivienda se estará a lo establecido en el anexo IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, en relación con las condiciones mínimas de habitabilidad. A estos efectos la sociedad pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A recabará por sí o a través de las personas que cedan el uso de las viviendas vacías en su favor la elaboración de un informe técnico comprensivo del alcance de la reforma a llevar a cabo el cual será contrastado por los servicios técnicos de la sociedad pública.

En el caso de que la ejecución de la reforma se lleve a cabo por parte de las personas cedentes se llevarán a cabo los siguientes trámites:

- Tras el visto bueno del informe técnico y con anterioridad al inicio de las obras, las personas cedentes de las viviendas habrán de aportar el presupuesto definitivo de las mismas.
- Tras la finalización de las obras de reforma la sociedad pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A procederá a comprobar la adecuación de la obra ejecutada a la comprendida en el informe técnico.
- Tras el visto bueno de la ejecución de la obra, por parte de las personas cedentes de las viviendas habrá de presentarse la correspondiente factura.

2. Las citadas obras, cuando hayan de realizarse por parte de VISESA se atenderán a lo previsto en el apartado V.3 del Decreto 175/1992 de 23 de junio de modificación del Decreto de constitución de la mencionada sociedad pública, de modo que su adjudicación se realizará, en régimen de libre concurrencia y respetando el principio de publicidad.

Artículo 7 Arrendamiento posterior

1. Las viviendas que sean cedidas a favor de VISESA con arreglo a los artículos precedentes, serán ofrecidas en arrendamiento por la mencionada sociedad pública a las personas físicas o unidades convivenciales que, a tal efecto, se hallaren inscritas o se inscribieren en el registro «ETXEBIDE» cumpliendo, por tanto, los requisitos de acceso establecidos en la normativa de viviendas de protección oficial, si bien en cuanto a los ingresos, éstos no deberán ser superiores a 21.100.- euros.

2. La oferta de alquiler y la asignación de las viviendas disponibles dentro del «Programa de Vivienda Vacía» se realizará por parte de VISESA con cumplimiento estricto de los siguientes principios:

- Transparencia.
- Objetividad.
- Máxima adecuación de la vivienda disponible a las necesidades de las personas o unidades convivenciales.

3. En cualquier caso, la actividad que realice VISESA con destino al «Programa de Vivienda Vacía» observará las disposiciones que le resulten de aplicación de las previstas en el título VI del Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/1997 de 11 de noviembre de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco y demás disposiciones vigentes.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y la sociedad pública VISESA formalizarán y suscribirán un convenio a efectos de la financiación de la gestión del «Programa de Vivienda Vacía».

Segunda

Al objeto de establecer los medios adecuados y necesarios para la prestación de todos los servicios inherentes a la gestión del Programa de de Vivienda Vacía y con el fin de mejorar la eficacia en el desempeño de los mismos, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales encomienda a la Sociedad Pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. / Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A. el desarrollo de cuantas gestiones, actividades y actuaciones resulten procedentes en materia de servicios jurídicos, financieros, soportes administrativos e informáticos, que pudiera demandar la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa S.A, en cuales quiera de los ámbitos de actuación que son objeto de su actividad.

El cumplimiento de las actuaciones de soporte encomendadas mediante esta disposición, se materializará mediante la suscripción de un convenio general entre ambas sociedades públicas, que dará debido cumplimiento a la encomienda de gestión aquí formulada y que contendrá tanto el objeto y plazo para la prestación de los servicios, como el coste de los mismos.

En ningún caso la encomienda aquí realizada producirá un cambio de titularidad de la competencia en la gestión del Programa de Vivienda Vacía, ni afectará a su ejercicio en el ámbito de las decisiones jurídicas que hayan de adoptarse en la ejecución material de dicha actividad.

La encomienda de gestión tendrá una vigencia anual prorrogándose automáticamente en tanto no se proceda a su revocación por parte del

Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Se faculta al consejero de Vivienda y Asuntos Sociales para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Decreto.

Segunda

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.