

PROGRAMA D'INSPECCIÓ DE LES SITUACIONS D'UTILITZACIÓ ANÒMALA DELS HABITATGES DEL <MUNICIPI>¹

1. Justificació de la necessitat del Programa

Segons estableixen l'art. 12,5 de la Llei 18/2007 i el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (ampliat per la Disposició final segona de la Llei 4/2016, del 23 de desembre de mesures de protecció del dret a l'Habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial) <municipi> és un dels municipis que es consideren àrees de demanda residencial forta i acreditada. Aquestes àrees es determinen tenint en compte, com a mínim, les variables següents: la proporció de persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i la quantitat d'habitatges disponibles i de sòl urbanitzable disponible, la densitat demogràfica de la zona, la necessitat d'habitatge derivada de les característiques geogràfiques o econòmiques i els preus dels lloguers a la zona, i el nombre de situacions d'exclusió residencial.²

L'article 41 de la Llei 18/2007, defineix la utilització anòmal dels habitatges o els edificis d'habitatges com a:

- a) La desocupació permanent, que defineix l'article 3.d.
 - b) La sobreocupació, que defineix l'article 3.e.
2. L'infrahabitatge, que defineix l'article 3.f, és una situació anòmal.

Al Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant (d'ara endavant, RHBO) hi ha inscrits actualment un total de <nombre> habitatges del municipi. Aquest Registre està regulat a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge, en concret a la disposició addicional 24a, segons la qual han de ser objecte d'inscripció “els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que no disposin d'un contracte que els habiliti per a la seva ocupació”, així com també els “de titularitat de persones jurídiques privades que, d'acord amb aquesta Llei, es trobin en situació d'utilització anòmal per la seva desocupació permanent o en situació d'utilització assimilada d'acord amb l'article 41.1.a.”

¹ Previsió en un sol programa de les inspeccions en el marc dels possibles usos anòmals dels habitatges, s'ibé poden ser objecte de programes independents.

² Completar amb la descripció dels instruments municipals i polítiques socials vigents per accedir als habitatges.

**Optatiu: Per altra banda i segons consulta a l'Agència Tributària de Catalunya, resulta ser que en el municipi s'han detectat un total de <nombre> d'habitatges subjectes al dit impost.*

***Optatiu, en funció de si hi ha o no Pla Local d'Habitatge aprovat: El Pla Local d'Habitatge (o, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal), aprovat definitivament per acord del Ple de <data acord del Ple>, la necessitat de dur a terme les actuacions d'anàlisi i diagnòsi de les situacions d'infrahabitatge i utilització anòmla dels habitatges, d'acord amb els criteris següents...*

Amb la finalitat de reforçar la igualtat de tracte dels ciutadans que estableix l'article 14 de la Constitució Espanyola, i evitar l'arbitrarietat, s'ha elaborat el present Programa que estableix i justifica els objectius preferents per assolir el mandat contingut als articles 29 i 41 a 44 de la LDH relatius al deure dels propietaris de mantenir els habitatges ocupats, i garantir la seva adequada utilització, conservació i rehabilitació.

2. Objecte, durada i finalitat del programa

El present Programa d'Inspeccions té una durada de dos anys, mentre el mateix no sigui revisat. Així, el període temporal inicialment previst per a aquest programa d'inspecció és [< període 20....- 20 >](#).

Els objectius que persegueix el present programa, són:

1. En relació als habitatges desocupats: impulsar la incorporació de l'habitatge al mercat, vetllar per evitar les situacions de desocupació.
2. En relació als habitatges sobreocupats: erradicar les situacions de sobreocupació dels habitatges i actuar sobre els seus responsables.
3. En relació als infrahabitatges: erradicar les situacions d'infrahabitatge i evitar que aquests immobles siguin venuts, llogats o cedits com a habitatges.

3. Àmbits

Es distingeixen dos àmbits dins del programa. Per una banda l'àmbit destinat a la mobilització dels habitatges buits o permanentment desocupats, amb la finalitat d'acabar amb aquesta possible utilització o situació anòmla de l'habitatge.

D'altra banda, l'àmbit adreçat a verificar les situacions de sobreocupació i infrahabitatge.

ÀMBIT I. MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS O PERMANENTMENT DESOCUPATS

I.1 Definicions

Segons estableix l'article 3, d) de la Llei del Dret a l'Habitatge, 18/2017, un habitatge està **buit** quan *"l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa*

justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el 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 i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. L'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit l'habitatge".

Tot i així, en el cas que qualsevol propietari acrediti haver iniciat accions contra l'ocupant il·legítim d'un habitatge, el dit habitatge no serà objecte de declaració d'utilització anòmla.

I.2 Detecció

Per tal de determinar quins són els habitatges que es troben en la condició de buit, l'Ajuntament disposa dels següents recursos:

- a) Informació a l'abast de l'Ajuntament, mitjançant creuament de dades. S'inclou en aquest punt la consulta del Registre d'habitatges buits o desocupats, i la consulta als Registres de l'Impost d'habitatges buits que té l'Agència Tributària de Catalunya.
- b) Declaracions fonamentades i denúncies de la població o del personal de l'ens local, a través dels punts d'atenció de l'Ajuntament
- c) *Inspeccions a dur a terme en els àmbits territorials situats als barris de <barris>*
- d) Negativa injustificada del titular o la titular de l'habitatge o l'immoble de facilitar informació o permetre comprovacions.

I.3 Comprovació

Quan fruit d'aplicar els recursos descrits a l'apartat anterior, concorri algun indicati de desocupació, es podrà passar a la comprovació d'habitatges concrets. Per a aquesta finalitat, l'Ajuntament utilitzarà els mitjans que consideri escaients, tot i que preferentment, es realitzaran les actuacions següents:

- a) La consulta de bases de dades municipals tals com el padró d'habitants, el cadastre i la hisenda municipal.
- b) La consulta de dades de consum a les companyies subministradores de serveis bàsics de l'habitatge, i preferentment els consums d'aigua. La facturació de consums mínims serà considerat un indicati de desocupació de l'habitatge.
- c) La consulta del Registre de la Propietat i altres arxius públics per determinar la titularitat de l'immoble i d'altres dades que poden ser rellevants.
- d) Inspecció visual.
- e) Altres mecanismes a través de registres públics.

Com a resultat d'aquestes comprovacions, es determinarà si l'habitatge està ocupat o desocupat. En el primer cas, aquí finalitzarien les actuacions sobre aquest habitatge. En cas contrari, si es constata de la desocupació d'un habitatge o edifici d'habitatges, s'iniciaran les actuacions administratives per determinar si aquesta situació és permanent i, per tant, si constitueix una utilització anòmla. En tal cas, caldrà incoar expedient administratiu en els termes i amb la finalitat prevista a l'apartat 3r de l'article 41 de la Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge.

I.4 prioritizació de les inspeccions

Donada la impossibilitat material per part del servei d'inspeccions de comprovar tots els possibles casos d'habitatges desocupats permanentment sense causa justificada, s'exerceix la legítima discrecionalitat en la programació de l'activitat inspectora prioritant determinats àmbits, d'acord amb els següents criteris:

- a) Es prioritzaran els grans tenidors, tenint en compte quins son els propietaris que concentren el major nombre d'habitatges desocupats.
- b) Es prioritzaran les àrees <barris habitatges desocupats>, tenint en compte que en aquestes zones es concentra major nombre d'habitatges desocupats, amb aptitud per a ser mobilitzats.

En conseqüència, es decideix fonamentadament i motivada concentrar els recursos d'inspecció d'habitatges desocupats injustificadament, dins el termini de vigència d'aquest programa, en aquells habitatges en els que es concorren els dits criteris de prioritizació, que seguidament es desenvolupen:

CRITERI DE PRIORITZACIÓ 1.

Es prioritza la intervenció sobre els habitatges disponibles, els titulars dels quals siguin persones jurídiques que acumulin <10> o més habitatges al municipi.

Quan es tracti de persones jurídiques, si les mateixes formen part d'un mateix grup empresarial (com seria el cas d'entitats financeres que formen part d'un mateix grup bancari) o es tracti d'empreses filials entre elles, caldrà tenir en compte el nombre total d'habitatges que acumuli l'esmentat grup o el conjunt d'empreses filials entre elles, encara que formalment la propietat sigui titularitat de varies persones jurídiques diferenciades que no arribin a ser titulars, cadascuna d'elles, de menys de <10 habitatges>.

D'aquesta manera es prioritza l'actuació inspectora de l'Ajuntament en relació a aquelles situacions que generen major lesió a l'interès públic, ja que s'actua allà on es concentra major volum d'habitatges desocupats i existeix major capacitat econòmica per part dels seus titulars, que acumulen major patrimoni i disposen de major parc d'habitatge al seu servei.

**Cal revisar si és així, en funció del municipi. D'acord amb les dades provinents del Registre d'Habitatges buits de l'AHC, aquest criteri de prioritizació inclourà amb tota probabilitat a grups bancaris, inclosa la SAREB i altres societats de capital adquirents d'habitatges executats per les entitats financeres. D'aquesta manera, l'actuació inspectora afectarà també a habitatges que provenen d'execucions hipotecàries 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.*

També es prioritza així la intervenció sobre aquells titulars que propietaris més parc d'habitatge al municipi en detriment dels que en siguin propietaris de menys béns.

CRITERI DE PRIORITZACIÓ 2.

Es prioritza la intervenció sobre els habitatges que, aplicat el criteri de prioritació 1, compleixin amb el següent requisits:

Es trobin situats a les zones de <barris amb major nombre d'habitatges desocupats> indicades en el plànol incorporat com a Annex I del present Programa d'inspeccions, que es consideren prioritàries en aquesta fase d'intervenció sobre l'habitatge desocupat. D'acord amb els corresponents informes de Serveis d'habitatge de <data> i dels Serveis tècnics d'urbanisme, <de data >, s'ha pogut constatar que, en primer lloc, en aquestes zones és on es concentra un nombre més significatiu d'habitatges amb indicis de desocupació, segons les dades de que es disposa.

Així mateix, es valora que els habitatges situats en els esmentats barris, presenten majors aptituds per a la seva mobilització. Entre d'altres elements a tenir en compte, els habitatges existents en aquestes zones tenen una tipologia plurifamiliar (el que comporta una major facilitat per a la seva mobilització, al tractar-se d'un bé amb major versatilitat per al seu ús i comercialització, en front de les tipologies unifamiliars, tipus ciutat-jardí). Així mateix, cal tenir en compte que la ubicació geogràfica d'aquestes zones en el municipi (barris centrals, en contraposició a les urbanitzacions més perifèriques) és més propera al nucli urbà i, per tant, ofereix una major proximitat als serveis més rellevants (comerç, salut, educació, transport, etc.), el que també contribueix de forma determinant a la seva major aptitud per a la posada en el mercat i mobilització.

I.5 Acreditació de la situació anòmala

Prèviament a iniciar l'expedient de declaració de situació anòmala, es verificarà la data efectiva des de la qual l'habitatge en qüestió roman desocupat, ja que la situació anòmala es dona quan la desocupació és igual o superior als dos anys.

I.6 Declaració de situació anòmala i d'incompliment de la funció social de la propietat

Un cop detectada la possible existència d'una causa habilitant per a la declaració de la utilització anòmala de l'habitatge, l'Ajuntament iniciarà les actuacions per declarar-la, tramitant el procediment que escaigui.

Amb caràcter previ a l'inici de l'expedient administratiu, i per tal de determinar la conveniència o no de la incoació del mateix, d'acord amb les previsions dels arts. 55 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions públiques, i 42 de la Llei 18/2007, s'efectuarà un oferiment per part de l'ens municipal de les mesures de foment més adients per procedir a l'ocupació de l'habitatge, i es

requerirà al titular a l'acceptació o refús de les mesures en el termini màxim d'un mes des de la notificació de la resolució.

Si el propietari o tenidor manifesta voluntat d'acollir-se a alguna de les mesures proposades i finalment s'enllesteixin els tràmits per a l'ocupació efectiva de l'immoble, no procedirà la incoació posterior de l'expedient de situació anòmla.

En el cas de que el titular no accepti les mesures de foment i no procedeixi a la subsanació del factor desencadenant de la utilització anòmla, es procedirà a la incoació de l'expedient corresponent.

ÀMBIT II. CONSERVACIÓ D'HABITATGES

II.1 Definicions

Tant la legislació estatal com l'autonòmica estableixen el deure legal de conservar els immobles destinats a residència de persones. Aquest deure legal de conservar els habitatges es tradueix, entre d'altres, en el deure de mantenir-lo sempre en condicions mínimes d'habitabilitat, les quals queden recollides al Decret 141/2012 sobre les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

En aquest sentit, a més, el Decret Llei 1/2015, preveu al seu article 4, apartat 1, que "*els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària han de complir i mantenir els requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges*", seguint el mandat que l'article 30 de la Llei 18/2007, de 18 de desembre, del dret a l'habitatge, estableix per a tots els habitatges o edificis l'ús principal dels quals sigui el d'habitatge. Igualment, l'article 197 del Text refós de la Llei d'urbanisme contempla que les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per l'esmentada llei, així com aquella aplicable en matèria de sòl i altre sectorial. Es precisa igualment que dins d'aquests deures s'inclou el manteniment de les condicions objectives d'habitabilitat.

En el mateix sentit, l'article 43 mandata a la Generalitat i als ens locals l'erradicació de les situacions de sobreocupació dels habitatges, sobreocupació que s'objectiva quan es superin els límits establerts a l'art. 4 del dit Decret 141/2012.

Quan no es dona compliment a aquests deures, l'administració està obligada a intervenir ordenant l'execució d'allò que calgui per tal que l'habitatge o l'immoble en qüestió se situï dins dels paràmetres d'habitabilitat establerts normativament.

II.2 Detecció

Per a la detecció dels habitatges, s'atendran els mateixos recursos ja descrits a l'apartat 1.2 *Detecció* de l'àmbit anterior, i els que s'esmenten a continuació:

En cas d'infrahabitatge, caldrà comprovar si l'habitatge té cèdula d'habitabilitat i si està en condicions d'obtenir-la. Per a verificar la primera circumstància, caldrà requerir al

propietari o bé oficiar a l'Agència de l'habitatge per tal que certifiqui la vigència de la cèdula d'habitabilitat. Per a acreditar la manca de compliment de l'habitatge dels requisits establerts per a obtenir la cèdula, caldrà dur a terme una inspecció de l'habitatge, per part dels Serveis Tècnics Municipals.

En cas de sobreocupació, caldrà determinar el líndar màxim d'ocupants de l'habitatge. Per a dur a terme aquesta tasca, els serveis tècnics municipals hauran d'emetre el corresponent informe, aplicant els líndars màxims d'ocupació definits a l'art. 4 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, tenint en compte la superfície útil de l'immoble que resulti de la consulta de les bases de dades cadastrals.

II.3 Comprovació i prioritització de les inspeccions

Per poder comprovar l'estat de conservació dels habitatges, caldrà fixar una data d'inspecció dels mateixos. Es prioritzaran els habitatges a inspeccionar segons el següent ordre de prelación:

- a) Aquells habitatges dels quals hi hagi indicis que no compleixen els requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges.
- b) Es prioritza la intervenció sobre els habitatges disponibles, els titulars dels quals (ja siguin persones físiques o jurídiques) acumulin més de 5 habitatges que presentin indicis de no complir amb els deures abans esmentats d'ús o conservació i rehabilitació al municipi. D'aquesta manera es prioritza l'actuació inspectora de l'Ajuntament en relació a aquelles situacions que generen major lesió a l'interès públic, ja que s'actua allà on es concentra major volum d'habitatges amb indicis d'incompliment de la normativa urbanística i d'habitatge i existeix major capacitat econòmica per part dels seus titulars, que acumulen major patrimoni i disposen de major parc d'habitatge al seu servei.
- c) Es prioritzaran les inspeccions en els barris de [<barris amb major degradació del parc>](#), [delimitats gràficament en els plànols que consten com a Annex II del present Programa.](#)

4. Marc normatiu

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- 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.
- RD Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

5. Disposició final

La vigència del present programa s'iniciarà a partir del dia següent a la seva aprovació.

i

INCOACIÓ D'EXPEDIENT DE DECLARACIÓ D'ÚS ANÒMAL DE L'HABITATGE del carrer _____ número _____ de _____ (Referència Catastral número _____)

ANTECEDENTS

I.- El dia _____, es van constatar indicis que l'habitatge situat al carrer _____ número _____ de _____ (Referència Catastral número _____), es trobava buit, als efectes del que estableix l'article 3,b) de la Llei 18/2007. La dita inspecció, es va dur a terme en el marc del que estableix el Programa d'inspecció dels edificis residencials per a detectar l'existència d'habitatges desocupats i per a establir censos de propietats susceptibles d'ésser afectades per les mesures que estableixen els articles 12,6 de la Llei 18/2007.

II.- El dia _____, es va demanar informació prèvia a les companyies subministradores dels serveis d'aigua i llum del municipi, a través d'ofici al qual es va donar resposta els dies _____. En la resposta rebuda per part de _____, es diu que el subministrament es va donar de baixa els dies _____ (aigua) i _____ (llum).

III.- dia _____, es va requerir al propietari per tal que informés sobre l'estat de la ocupació de l'habitatge, *sense que aquest requeriment hagi estat contestat, a dia d'avui (indicar el que escaigui).*

IV.- El dia _____, es va dur a terme una inspecció a l'habitatge, en el marc de la qual es van constatar determinats indicis de que aquest, està desocupat.

V.- La problemàtica de l'habitatge desocupat, és rellevant en aquest municipi atès que *(desenvolupar aquí els efectes de la problemàtica de l'habitatge desocupat, que poden ser un desenvolupament dels que constin al programa d'inspecció)*

VI.- Tenint en compte el marc descrit, aquest Ajuntament ha desenvolupat a fons determinades mesures de foment, en compliment d'allò que disposa l'article 42 de la Llei 18/2007, i que són, essencialment:

1. La possibilitat de cedir els habitatges a una borsa de lloguer, en el marc del programa de cessió aprovat per Decret de data _____.
2. Una línia d'ajuts a la rehabilitació dels habitatges, en el marc de les bases aprovades per Decret de data _____.
3. Una borsa de demandants d'habitatge.
4. Un programa de col·laboració amb els professionals que actuen en el mercat immobiliari.
5. Un Conveni de Col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el marc del programa _____.
6. *(Descriure'n qualsevol altre que tingui el municipi)*

VII.- No obstant les mesures de foment desenvolupades, l'habitatge situat al carrer _____ número _____ de _____ (Referència Catastral número _____), roman desocupat, per un termini superior a dos anys.

En virtut dels dits antecedents i justificació legal exposada,

DECRETO:

1. Instar a la propietat per tal que procedeixi a la immediata ocupació de l'habitatge situat al carrer _____ número _____ de _____ (Referència Catastral número _____), a comptar desde la data de notificació del present acord.
2. Concedir un tràmit d'audiència pel termini de quinze dies hàbils, a comptar des del següent a la notificació de la present resolució, per tal que l'interessat pugui aportar els documents que consideri escaients per tal d'acreditar que l'habitatge està ocupat.

Igualment, i en el dit termini, l'interessat podrà examinar l'expedient administratiu, i formular aquelles al·legacions que consideri oportunes, aportant les proves i documents corresponents. Tot això d'acord amb allò que estableixen els articles 82 de la Llei 39/2015, i 51 de la Llei 26/2010.

3. Advertir a la propietat que, d'acord amb allò que estableix la disposició addicional vint-i-quatrena de la Llei 18/2007, en la seva vigent redacció i pel cas que es constati la desocupació de l'habitatge, es procedirà a sol·licitar la seva inscripció al Registre d'Habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb tots els efectes que això comporta.
4. *(Opcional i en funció de les característiques del Municipi) Oferir a la propietat la cessió de l'habitatge a aquest Ajuntament a través del mecanisme de la borsa d'habitatge, d'acord amb allò establert a l'article 42,4 de la Llei 18/2007 i en el marc del programa de cessió instaurat per Decret número _____ de data _____, com a mecanisme per a la ocupació immediata de l'habitatge.*

La present resolució constitueix un acte de tràmit i per tant, no és susceptible de recurs ni en via administrativa ni en via jurisdiccional contenciosa administrativa.

RESOLUCIÓ DE DECLARACIÓ D'ÚS ANÒMAL DE L'HABITATGE del
carrer _____ número _____ de _____ (Referència
Catastral número _____)

ANTECEDENTS

I.- El dia _____, es van constatar indicis que l'habitatge situat al carrer _____ número _____ de _____ (Referència Catastral número _____), es trobava buit, als efectes del que estableix l'article 3,d) de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge. La dita inspecció, es va dur a terme en el marc del que estableix el Programa d'inspecció dels edificis residencials per a detectar l'existència d'habitatges desocupats i per a establir censos de propietats susceptibles d'ésser afectades per les mesures que estableixen els articles 12,6 de la Llei 18/2007.

II.- El dia _____, es va requerir al propietari per tal que informés sobre si l'habitatge estava ocupat. *Aquest requeriment, no ha estat atès.*

III.- El dia _____, vistos els diferents indicis que feien evident que l'habitatge reunia les condicions per a considerar-se buit o permanentment desocupat als efectes de l'article 3,d) de la Llei 18/2007, es va acordar la incoació del present procediment de declaració de l'ús anòmal de l'habitatge, i de l'incompliment de la funció social de la propietat.

En la dita resolució, es va advertir al propietari que, per al supòsit que el dit requeriment d'ocupació que s'hi contenia no fos atès, es podrien endegar les mesures adients per a fomentar la ocupació de l'habitatge.

(Opcional i en funció de les característiques del Municipi) Al mateix temps, en la dita resolució, es va oferir al propietari que aquest cedís l'ús de l'habitatge a aquest Ajuntament, a través del mecanisme de la borsa d'habitatge, d'acord amb allò establert a l'article 42,4 de la Llei 18/2007 i en el marc del programa de cessió instaurat per Decret número _____ de data _____, com a mecanisme per a la ocupació immediata de l'habitatge.

III.- La problemàtica de l'habitatge desocupat, és rellevant en aquest municipi atès que ha estat declarat com a municipi de demanda forta i acreditada, en virtut del que estableix l'Annex de la Llei 4/2016, i atès que... *(desenvolupar aquí els efectes de la problemàtica de l'habitatge desocupat, que poden ser un desenvolupament dels que constin al programa d'inspecció).*

IV.- L'article 3,d) de la Llei 18/2007, al que s'ha fet referència, defineix com a "Habitatge buit" aquell que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys.

V.- En la tramitació del present procediment, s'han acreditat els següents fets i indicis de desocupació:

1. Acta d'inspecció de dates _____ i _____

2. Resposta de la companyia subministradora del servei d'aigua de data _____, en la qual es diu que _____
3. Resposta de la companyia subministradora del servei de llum de data _____, en la qual es diu que _____
4. (Altres)

Els anteriors indicis i fets constatats, evidencien que l'habitatge està buit o permanentment desocupat, i que aquesta situació s'ha extès per un termini superior a 2 anys.

VI.- La propietat, ha formulat al·legacions a través d'escrit presentat el dia _____. En el dit escrit, manifesta que:

(Tractament de les al·legacions formulades, si escau)

VII.- Tot i els diferents requeriments *i tot i el contingut de l'escrit d'al·legacions*, la propietat no ha acreditat ni que l'habitatge estigui ocupat, ni que es doni una causa justificativa de la desocupació. En aquest sentit, recordem que l'article 3,d) de la Llei 18/2007, estableix aquestes causes taxativament i que són:

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.

VIII.- L'article XX de l'Ordenança fiscal vigent, estableix una taxa per la tramitació dels expedients de declaració d'utilització anòmla i incompliment de la funció social de la propietat, per import de XX euros, que correspon girar al propietari.

En virtut dels dits anteriors i justificació legal exposada,

DECRETO

1. Declarar que l'habitatge situat al carrer _____ número _____ de _____ (Referència Catastral número _____), és objecte d'utilització anòmla i conseqüentment declarar l'incompliment de la funció social del dit habitatge, d'acord amb allò previst a l'article 3 de la Llei 18/2007.
2. Requerir novament al propietari per tal que procedeixi a la immediata ocupació de l'habitatge situat al carrer _____ número _____ de _____ (Referència Catastral número _____), en el termini màxim *d'un mes* a comptar desde la data de notificació del present acord.
3. Advertir a la propietat que, per al supòsit que no s'atengui el requeriment d'ocupació contingut a la present resolució, d'acord amb allò que disposa l'article 15,4 de la Llei 4/2016, es podrà iniciar un expedient per a l'expropiació del domini i/o l'ús de l'habitatge.
4. *Acordar la comunicació de la present resolució a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per tal que procedeixi a la inscripció de l'Habitatge al Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant.*

5. Girar una taxa per import de____euros, en aplicació del que disposa l'article XX de l'Ordenança fiscal vigent.
6. (Opcional i en funció de les característiques del Municipi) Oferir novament a la propietat la cessió de l'habitatge a aquest Ajuntament a través del mecanisme de la borsa d'habitatge, en el marc del programa de cessió instaurat per Decret número_____de data_____, com a mecanisme per a la ocupació immediata de l'habitatge.

La present resolució esgota la via administrativa i en conseqüència només es susceptible de recurs contenciós administratiu, a formular en el termini de dos mesos comptats des de la notificació, d'acord amb allò establert a l'article 46 de la Llei 29/1998, de la Jurisdicció contenciosa administrativa. Tot això sense perjudici que l'interessat, si ho estima oportú, formuli recurs potestatiu de reposició, d'acord amb allò establert als articles 123 de la Llei 29/2015 i 77 de la Llei 26/2010.