



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE SERVICIOS Y DERECHOS SOCIALES

RESOLUCIÓN de 16 de diciembre de 2015, de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, por la que se encomienda a la Sociedad Viviendas del Principado de Asturias, S.A. (VIPASA), la gestión del servicio de administración del patrimonio de viviendas, locales y garajes y fondo de suelo público del Principado de Asturias.

Antecedentes de hecho

Primero.—Visto que a la Dirección General de Vivienda le corresponde gestionar el parque de viviendas del Principado de Asturias, promoviendo, controlando, inspeccionando y supervisando todas las actuaciones en la materia, funciones que integran entre otras actividades de carácter material, técnico y de servicios y que no cuenta, a fin de poder realizar esa gestión de una manera ágil y eficaz, con los medios materiales ni personales suficientes.

Segundo.—Visto que la entidad VIPASA se configura, según lo previsto en el artículo 2 bis de sus Estatutos como medio propio de la Administración del Principado de Asturias, dado que se encuentra bajo el control de la misma, que tiene el 100% de su capital y nombra a la totalidad de los miembros de sus órganos de gestión. Como medio propio puede recibir encomiendas de gestión para la realización de actividades relacionadas con su objeto social y excluidas de la aplicación del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Tercero.—Visto que las funciones objeto de esta encomienda de gestión no implican en caso alguno el ejercicio de potestades públicas, sino que son tareas derivadas de la gestión de las viviendas, ya sean para venta o para alquiler, como las que correspondería realizar a cualquier propietario, y que en ningún caso implican ejercer la potestad sancionadora, reservada a funcionarios públicos.

Cuarto.—Visto que el Consejo de Gobierno, en su reunión de fecha 29 de diciembre de 2015, acordó autorizar la tramitación anticipada de gasto por importe de un millón trescientos mil euros (1.300.000,00 €), con cargo a la aplicación presupuestaria 16.04.431A.226.005 de los Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 2016, como presupuesto de la encomienda a la Sociedad Viviendas del Principado de Asturias S.A. (VIPASA) de la gestión del servicio de administración del patrimonio de viviendas, locales y garajes y fondo de suelo público del Principado de Asturias.

Fundamentos de derecho

Primero.—El artículo 18 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias, dispone que las actividades de carácter material o técnico, que sean competencia de los órganos de la Administración del Principado de Asturias o de las entidades de derecho público de ellas dependientes, podrán encomendarse a otros órganos o entidades de la misma bien por razones de eficacia, o bien cuando no se posean los medios técnicos, personales o materiales idóneos para su desempeño. Razones todas ellas que concurren en el presente caso, pues el ingente volumen de tareas asociadas a la gestión de las casi diez mil viviendas públicas excede con mucho la capacidad del personal de la Dirección General de Vivienda, siendo además la naturaleza de una sociedad mercantil mucho más ágil, eficaz y eficiente para la prestación de estos servicios que la propia Administración. De otro lado, el carácter público de la empresa es condición idónea dada la función eminentemente social de la gestión de las viviendas.

El mismo precepto establece el procedimiento para autorizar la encomienda de gestión, que en el caso de que se lleve a cabo entre órganos o entes públicos pertenecientes o dependientes de la misma Consejería será autorizada por el titular de la Consejería competente.

En los supuestos de encomienda de gestión a órganos de la misma Consejería servirá de instrumento de formalización la resolución o acuerdo que la autorice.

Para su efectividad, el instrumento en que la encomienda de gestión se formalice, deberá ser publicado en el BOPA.

Segundo.—La Ley 6/2003, de 30 de diciembre, de Acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2004, autoriza en su disposición adicional cuarta a quienes ostenten la titularidad de la Consejería competente en materia de vivienda y patrimonio, respectivamente, a transmitir a la empresa pública VIPASA, el patrimonio de viviendas protegidas, incluidos locales y garajes, así como el suelo destinado a la promoción de vivienda protegida, propiedad del Principado de Asturias.

Tercero.—La Ley 6/2008, de 30 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias, de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2009, autoriza en su disposición adicional segunda a ampliar el objeto social de VIPASA, incluyendo en el mismo la adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial, así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación.



Cuarto.—Conforme establece el apartado 4 del ya referido artículo 18 de la Ley 2/1995, será contenido mínimo del instrumento en que se formalice la encomienda de gestión:

- a) La actividad o actividades a que afecten.
- b) La naturaleza y alcance de la gestión encomendada.
- c) El plazo de vigencia y los supuestos en que proceda la finalización anticipada de la encomienda o su prórroga.

Quinto.—Es competente para dictar la presente resolución la Consejera de Servicios y Derechos Sociales de conformidad con el artículo 38 i) de la Ley del Principado de Asturias 6/1984, de 5 de julio, del Presidente y del Consejo de Gobierno, el artículo 21.4 de la Ley del Principado de Asturias 2/1995, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración, el Decreto 6/2015, de 28 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, de reestructuración de las Consejerías que integran la Administración de la Comunidad Autónoma y el Decreto 66/2015, de 13 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales.

En su virtud, vistos los antecedentes de hecho y los fundamentos de Derecho citados,

RESUELVO

Primero.—Autorizar la encomienda a la Sociedad Viviendas del Principado de Asturias S.A. (VIPASA) la gestión del servicio de administración del patrimonio de viviendas, locales y garajes y fondo de suelo público del Principado de Asturias, encomienda que se materializará en la ejecución de las funciones que se relacionan en el documento que se adjunta como anexo I a esta Resolución.

Segundo.—Esta encomienda no supone cesión de titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio. Para la debida gestión del servicio encomendado, VIPASA dispondrá de una oficina en la ciudad de Oviedo, con el personal técnico, administrativo y auxiliar necesario, disponiendo asimismo de los medios materiales e informáticos precisos para cumplir con eficacia los trabajos encargados. VIPASA acreditará cuando sea requerida para ello estar al día de sus obligaciones con la Seguridad Social y tener cumplimentados todos los requisitos fiscales exigidos por la Hacienda Pública estatal, autonómica y local. Asimismo, VIPASA utilizará su propio membrete en la correspondencia y formularios que emplee para relacionarse con la Administración del Principado de Asturias y con terceros.

Tercero.—Retribuir a VIPASA conforme a las tarifas aprobadas mediante Resolución de 16 de diciembre de 2015 de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales por la que se aprueban las tarifas aplicables a los encargos a efectuar a Viviendas del Principado de Asturias, S.A. para la gestión del parque de viviendas públicas del Principado de Asturias en el ejercicio 2016, con un presupuesto de un millón trescientos mil euros (1.300.000,00 €), con cargo a la aplicación presupuestaria 16.04.431A.226.005 de los Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 2016. Esta cantidad se abonará mediante pagos mensuales, previa presentación por VIPASA de las facturas correspondientes a la actividad prestada en cada mes natural.

Cuarto.—Asimismo, VIPASA será compensada de los pagos efectuados, en nombre del Principado de Asturias, a las comunidades de propietarios y a las empresas suministradoras, en el ejercicio de las funciones encomendadas en el anexo I, con cargo a la aplicación presupuestaria 16.04.431A.212.000, a las tres aplicaciones del concepto 221 (subconceptos 000 al 002) y a la aplicación 16.04.431A.621.000, siempre que exista disponibilidad presupuestaria suficiente.

Quinto.—La entidad encomendada deberá acreditar el cumplimiento de la Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Hombres y Mujeres, especialmente en lo referido a medidas de conciliación entre vida personal, laboral y familiar.

Sexto.—La encomienda será efectiva desde el día 1 de enero de 2016 y su duración temporal se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2016.

Séptimo.—Ordenar la publicación de la presente encomienda de gestión en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.b) de la Ley 2/95, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias, este acuerdo pone fin a la vía administrativa; contra él cabe interponer recurso potestativo de reposición ante esta Consejería en el plazo de un mes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en su caso directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, según lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Oviedo, a 30 de diciembre de 2015.—La Consejera de Servicios y Derechos Sociales, Pilar Varela Díaz.—Cód. 2016-00768.



Anexo I

GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

La gestión de la administración del patrimonio de viviendas de promoción pública se materializará en la realización de las siguientes funciones por parte de VIPASA.

1.—Funciones de gestión general de inmuebles.

- a) Gestión de compraventas, incluyendo toda la gestión necesaria hasta el otorgamiento de la escritura pública, bien al contado, con garantía hipotecaria, o con subrogación de préstamo hipotecario y condición resolutoria. Resoluciones de compraventas, rectificaciones tanto de compraventas, como de obras nuevas y divisiones horizontales.
- b) Gestión de arrendamientos de viviendas, locales y garajes, redacción de contratos de arrendamientos, incluyendo toda la gestión necesaria, cálculo de rentas, subrogaciones, actualizaciones de rentas, y cualquier otro documento que cuente con la preceptiva autorización del Principado de Asturias a través de la Consejería correspondiente.
En la gestión de locales de garaje se tendrá en cuenta que las personas arrendatarias serán quienes, previa convocatoria pública y al precio medio de la zona, resulten, con preferencia del vecindario del inmueble donde se ubique el local destinado a garaje, correspondiendo el resto a quien lo solicite ajeno al inmueble de ubicación.
Con carácter general, se procederá a la revisión de todos los contratos, una vez llegado su vencimiento, con objeto de comprobar que las personas arrendatarias reúnen los requisitos necesarios para continuar en el arrendamiento y que la renta fijada es la adecuada a los nuevos ingresos y miembros de la unidad familiar, con comprobación de toda la documentación que sea requerida.
- c) Tramitar propuestas de legalización de aquellas situaciones irregulares de ocupación de viviendas, con carácter individualizado, para que sean resueltas por la Consejería correspondiente.
- d) Representar al Principado de Asturias en la posición que éste ocupe como copropietario, en las comunidades de propietarios establecidas al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal, en los grupos de viviendas promovidos por el Principado de Asturias y en los transferidos por la Administración del Estado, haciendo frente a las obligaciones y ejerciendo los derechos que las leyes atribuyen a los propietarios, en representación del Principado y por cuenta de éste.
- e) Tramitar las reclamaciones efectuadas por las personas adjudicatarias de viviendas, en aquellas que hayan sido promovidas por el Principado de Asturias, por vicios ocultos o por defectos de construcción, remitiendo las reclamaciones a la Consejería correspondiente.
- f) Apoyar las labores diversas, durante el proceso de adjudicación de las viviendas públicas. Asimismo, tramitar los expedientes de solicitudes de vivienda, cambios y permutas que se soliciten por parte de la Dirección General de Vivienda y atender y hacer el seguimiento a las personas trasladadas desde la Oficina de atención a desahucios.
- g) Tramitar los expedientes de cesión de viales, zonas verdes, urbanizaciones y servicios, resultantes de la construcción de los grupos de viviendas promovidos por el Principado o transferidos por la Administración del Estado, a los Ayuntamientos respectivos.
- h) Gestionar pólizas de seguros contra incendios y riesgos catastróficos en las viviendas, locales y garajes propiedad del Principado de Asturias, siendo la prima del seguro con cargo a VIPASA.
- i) Llevar a efecto las gestiones necesarias para la venta de aquellos grupos de viviendas, incluidos los locales y garajes arrendados, que la Consejería correspondiente acuerde enajenar, redactando al efecto el estudio económico o su actualización para la determinación del precio de venta.
- j) Proponer a la Consejería competente, el inicio de expedientes sancionadores contra las personas adjudicatarias de viviendas de promoción pública, en el supuesto de haber cometido infracciones tipificadas en la normativa vigente.
- k) Mantener actualizado el listado de viviendas vacantes, dando traslado mensualmente a la Consejería de una copia del mismo, para proceder a sus adjudicaciones.
- l) Gestión de Programas promovidos por la Administración del Principado de Asturias tendentes a facilitar el acceso a la vivienda.
- m) Tramitación del alta y puesta en marcha de suministros de servicios (luz, gas, agua, etc.) necesarios para la entrega de nuevos grupos de viviendas de promoción pública, así como la posterior adjudicación de viviendas vacantes.
- n) Gestiones para la adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial, así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación, operaciones cuya financiación quedaría al margen del presente convenio.
- o) Gestión del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida del Principado de Asturias, estando encargada del tratamiento de la información recogida en los expedientes del departamento competente en materia de vivienda que obren en su poder y relativos a demanda de vivienda y cruce de oferta y demanda.
- p) Notificación del listado de viviendas disponibles, con carácter mensual, a los ayuntamientos.
- q) Gestión del programa de intermediación entre propietarios de viviendas e inquilinos para facilitar la puesta en alquiler de viviendas desocupadas a precios reducidos, con garantías tanto para los inquilinos como para los arrendatarios.
- r) Gestión de viviendas para alquiler puestas a disposición del Principado de Asturias por otras Administraciones Públicas o Entidades a través de acuerdos específicos.



2.—Funciones de cobranza.

- a) Recaudación de las cantidades que hayan de satisfacer las personas adjudicatarias por el arrendamiento, y en su caso por la enajenación de sus viviendas, locales y garajes.
- b) Recaudación de las cantidades que hayan de satisfacer las personas adjudicatarias en régimen de compraventa por las amortizaciones anticipadas de los precios de las viviendas, de los préstamos hipotecarios constituidos sobre las viviendas y de aquellas cantidades garantizadas con condiciones resolutorias.
- c) Recaudación de cualesquiera otras cantidades a que esté obligada la persona adjudicataria de la vivienda, local o garaje, tanto por imposición legal como convencional, se cobrará conjuntamente con la renta la cuota de comunidad fijada para cada vivienda, local o garaje, efectuando posteriormente el ingreso en la cuenta abierta al efecto para cada Comunidad.
- d) Recaudación de las cantidades que han de satisfacer las personas adjudicatarias en arrendamiento, por la enajenación de sus viviendas, locales o garajes.
- e) Control de impagados, realizando las pertinentes gestiones de cobro, contemplando las causas de las demoras en el pago, con facultades para convenir con las personas adjudicatarias de viviendas, locales o garajes los términos para la regularización de su situación, de acuerdo con los criterios que se fijen con carácter general.
- f) Trimestralmente VIPASA efectuará una liquidación de los ingresos efectuados durante dicho período, al Principado de Asturias.
- g) Mantener actualizados los listados de facturación de cada grupo de viviendas, locales y garajes, remitiendo la facturación mensualmente mediante soporte magnético.

En el caso de que se produzcan ingresos indebidos provocados por la gestión recaudatoria corresponderá a VIPASA el reintegro de las cantidades que sea preciso devolver.

3.—Funciones de seguimiento y control.

- a) Mantener actualizado el inventario de todas las viviendas, locales y garajes (cuya administración no haya sido cedida al Servicio de Patrimonio de la Consejería de Economía y Sector Público), tanto las transferidas por la Administración del Estado, como las promovidas por el Principado; este inventario debe tener su correspondiente soporte informático.
- b) Formar y mantener actualizado un archivo, dando soporte informático, con los contratos o escrituras de compraventa, arrendamiento o acceso diferido, y demás documentación necesaria para cualquier trámite que se efectúe en cada vivienda, de todas las viviendas, locales y garajes que se encuentren bajo la tutela del Principado de Asturias. Así como la documentación genérica de cada grupo de viviendas, relativa a Obra Nueva y División Horizontal, estudios económicos, calificación, documentación del IBI, convenios de cesión de viales y toda aquella relativa a obras de mantenimiento, conservación, obras y reclamaciones por defectos de construcción.
- c) Depósito, archivo y sistematización del Libro del Edificio y del Libro de la Vivienda una vez diligenciado por el Colegio de Arquitectos.
- d) Inspeccionar periódicamente los grupos de viviendas, locales y garajes con objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones de las personas adjudicatarias.
- e) Actualizar los precios de las viviendas en segundas y posteriores transmisiones, y las rentas de las viviendas, locales y garajes cedidos en régimen de arrendamiento, conforme a la Legislación arrendaticia que les sea de aplicación, así como notificar los aumentos de rentas y las repercusiones de aquellas cantidades que puedan efectuarse conforme a la legislación vigente.
- f) Tramitar las altas de IBI del parque público de vivienda, cambios de titularidad de aquellos recibos de viviendas que hayan sido objeto de transmisión, comprobación anual de todos los recibos emitidos a nombre del Principado de Asturias para su remisión a la Consejería correspondiente.
- g) Tramitar con el personal jurídico adecuado, en vía jurisdiccional civil, las demandas de desahucio, resolución de contrato de arrendamiento, acceso diferido o compraventa, reclamaciones de cantidad de rentas, cuotas de amortización o cuotas de comunidad de propietarios, ejecuciones hipotecarias del art. 131 de la Ley Hipotecaria, art. 41 de la Ley Hipotecaria, y todas aquellas acciones que tengan su fundamento en la Ley de Propiedad Horizontal, Arrendamientos Urbanos y legislación hipotecaria, llevando a efecto las ejecuciones y lanzamientos necesarios, todo ello con objeto de realizar una buena gestión y administración del parque de viviendas. Corresponde a VIPASA el abono de los gastos de representación que origine.
- h) Ejercitar el derecho de tanteo y retracto, representando al Principado de Asturias y por su cuenta, quedando facultada para efectuar las gestiones necesarias en orden a conseguir recursos ajenos para el cumplimiento del derecho, siendo reintegrada la totalidad del coste en el plazo máximo de 12 meses desde su ejercicio.
- i) Mantener una unidad de trabajo social que dé servicio a los inquilinos del parque de viviendas administrado por VIPASA, desarrollando medidas preventivas y correctivas, tanto en la integración y convivencia vecinal, como en los pagos y la asunción de las obligaciones contractuales de los arrendatarios. Además, dado el carácter social de los inmuebles, esta unidad de trabajo social desarrollará una estrecha coordinación con los servicios sociales municipales, con las funciones y atribuciones propias de la materia.