



TRIBUNAL DE CUENTAS

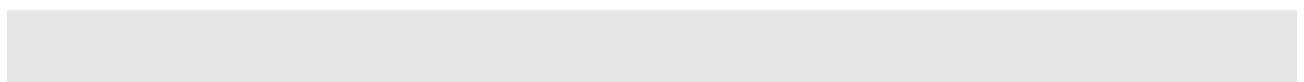
**N.º 1.636**

**INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE LA VIVIENDA EN LOS AYUNTAMIENTOS DE SANTANDER, TORRELAVEGA Y CASTRO-URDIALES, EJERCICIOS 2022 Y 2023**





El Pleno del Tribunal de Cuentas, en el ejercicio de su función fiscalizadora establecida en los artículos 2.a), 9 y 21.3.a) de la Ley Orgánica 2/1982, de 12 de mayo, del Tribunal de Cuentas, y a tenor de lo previsto en los artículos 12 y 14 de la misma disposición y concordantes de la Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, ha aprobado, en su sesión de 28 de julio de 2025, el Informe de fiscalización de las políticas de promoción y gestión de la vivienda en los ayuntamientos de Santander, Torrelavega y Castro-Urdiales, ejercicios 2022 y 2023, y ha acordado su elevación a las Cortes Generales, así como a los Plenos de las Corporaciones Locales y al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, según lo prevenido en el artículo 28 de la Ley de Funcionamiento.





ÍNDICE

<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>9</b>
<b>I.1. INICIATIVA DEL PROCEDIMIENTO</b> .....	<b>9</b>
<b>I.2. ÁMBITO DE LA FISCALIZACIÓN</b> .....	<b>9</b>
I.2.1. Ámbito subjetivo .....	9
I.2.2. Ámbito objetivo .....	10
I.2.3. Ámbito temporal .....	10
<b>I.3. TIPO DE FISCALIZACIÓN Y OBJETIVOS</b> .....	<b>10</b>
<b>I.4. RENDICIÓN DE CUENTAS Y REMISIÓN DE OTRA INFORMACIÓN</b> .....	<b>12</b>
<b>II. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN</b> .....	<b>13</b>
<b>II.1. POLÍTICAS PÚBLICAS MUNICIPALES EN MATERIA DE VIVIENDA</b> .....	<b>15</b>
II.1.1. Ayuntamiento de Castro-Urdiales .....	20
II.1.2. Ayuntamiento de Santander .....	23
II.1.3. Ayuntamiento de Torrelavega .....	25
<b>II.2. PROCEDIMIENTOS APLICADOS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA A TRAVÉS DE LA UTILIZACIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO</b> .....	<b>30</b>
II.2.1. Ayuntamiento de Castro-Urdiales .....	31
II.2.2. Ayuntamiento de Santander .....	33
II.2.3. Ayuntamiento de Torrelavega .....	36
<b>II.3. GESTIÓN DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDA</b> .....	<b>38</b>
II.3.1. Ayuntamiento de Castro-Urdiales .....	38
II.3.2. Ayuntamiento de Santander .....	39
II.3.3. Ayuntamiento de Torrelavega .....	44
<b>III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b> .....	<b>47</b>
<b>III.1. REFERIDAS A LAS POLÍTICAS PÚBLICAS MUNICIPALES EN MATERIA DE VIVIENDA (SUBPARTADO II.1)</b> .....	<b>47</b>
<b>III.2. REFERIDAS A LOS PROCEDIMIENTOS APLICADOS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA A TRAVÉS DE LA UTILIZACIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO (SUBPARTADO II.2)</b> .....	<b>49</b>
<b>III.3. REFERIDAS A LA GESTIÓN DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDA (SUBPARTADO II.3)</b> .....	<b>51</b>
III.3.1. Referidas al Ayuntamiento de Castro-Urdiales (Epígrafe II.3.1) .....	51
III.3.1. Referidas al Ayuntamiento de Santander (Epígrafe II.3.2) .....	51
III.3.1. Referidas al Ayuntamiento de Torrelavega (Epígrafe II.3.3) .....	51
<b>ANEXOS</b> .....	<b>53</b>
<b>ALEGACIONES FORMULADAS</b> .....	<b>73</b>



**RELACIÓN DE ABREVIATURAS, SIGLAS Y ACRÓNIMOS**

---

BOC	Boletín oficial de Cantabria
CA	Comunidad autónoma
GESVICAN	Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S. L.
ICIO	Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
IPREM	Indicador público de renta de efectos múltiples
JGL	Junta de Gobierno Local
LOTRUSCA	Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo
LOTUCA	Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria
LRBRL	Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local
LTAIBG	Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno
LVPC	Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria
MOVIVA	Programa de movilización de vivienda vacía en la CA de Cantabria
ORN	Obligaciones reconocidas netas
PAF	Programa anual de fiscalizaciones
PGOU	Plan general de ordenación urbana
PMS	Patrimonio municipal del suelo
PPS	Patrimonio público del suelo
RDVPC	Registro de demandantes de viviendas protegidas en la CA de Cantabria
REBEL	Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales
SAREB	Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A.
SVS	Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S. A.
TCu	Tribunal de Cuentas
VPO	Vivienda/s de protección oficial



**RELACIÓN DE CUADROS**

---

CUADRO 1.	POBLACIÓN DE LOS MUNICIPIOS FISCALIZADOS A 1/1/2022 .....	10
CUADRO 2.	RENDICIÓN DE CUENTAS Y OTRA INFORMACIÓN, EJERCICIOS 2022-2024 .....	13
CUADRO 3.	SOLICITUDES DE CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SANTANDER .....	18
CUADRO 4.	ACTUACIONES QUE DEFINEN LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE LOS AYUNTAMIENTOS DE CASTRO-URDIALES, SANTANDER Y TORRELAVEGA.....	30
CUADRO 5.	SALDOS DEL PPS EN EL BALANCE DEL AYUNTAMIENTO DE SANTANDER 2021-2023.....	35
CUADRO 6.	EVOLUCIÓN VPO PROMOVIDAS POR SVS HASTA 31/12/2023.....	40
CUADRO 7.	PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE SANTANDER .....	43



**RELACIÓN DE GRÁFICOS**

---

GRÁFICO 1.	OBJETIVOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN FISCALIZADORA.....	11
GRÁFICO 2.	SITUACIÓN DE LOS TRES MUNICIPIOS EN LA CA DE CANTABRIA.....	14
GRÁFICO 3.	INSCRIPCIONES DE DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA POR MUNICIPIO .....	16
GRÁFICO 4.	MODALIDADES DE ACCESO A LA VIVIENDA.....	17
GRÁFICO 5.	ELEMENTOS ANALIZADOS DE LAS POLÍTICAS MUNICIPALES DE VIVIENDA.....	19
GRÁFICO 6.	EVOLUCIÓN DEL PPS DEL AYUNTAMIENTO DE CASTRO-URDIALES 31/12/2021-31/12/2023.....	32
GRÁFICO 7.	EVOLUCIÓN DEL PPS DEL AYUNTAMIENTO DE SANTANDER 31/12/2021-31/12/2023.....	34
GRÁFICO 8.	EVOLUCIÓN DEL PPS DEL AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA 31/12/2021-31/12/2023.....	37
GRÁFICO 9.	SITUACIÓN Y USO DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDA DE TORRELAVEGA.....	46



## I. INTRODUCCIÓN

### I.1. INICIATIVA DEL PROCEDIMIENTO

El Pleno del Tribunal de Cuentas (TCu), en el ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 3.a) de su Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento, aprobó, en sesión de 20 de diciembre de 2023, el Programa anual de fiscalizaciones (PAF) para el ejercicio 2024, en el que figura, entre las programadas a iniciativa propia, la *Fiscalización sobre las políticas de promoción y gestión de la vivienda de protección pública en los Ayuntamientos de Santander, Torrelavega y Castro-Urdiales*.

Con posterioridad, el 27 de junio de 2024, el Pleno ajustó su ámbito temporal y acordó la modificación de la denominación de la actuación fiscalizadora, quedando como *Fiscalización de las políticas de promoción y gestión de la vivienda en los Ayuntamientos de Santander, Torrelavega y Castro-Urdiales, ejercicios 2022 y 2023*.

Se incluyó esta actuación en el PAF por registrarse en 2022, según el Banco de España<sup>1</sup>, el mayor aumento, en términos nominales, del precio de la vivienda desde el año 2007, circunstancia que coincidía, además, con una oferta insuficiente para satisfacer la creciente demanda. En dicho año, y según los indicadores del mercado inmobiliario elaborados por el Banco de España<sup>2</sup>, las familias españolas necesitaban casi ocho años de su salario bruto para pagar una vivienda, destinando cerca del 33 % de sus ingresos anuales a este fin.

Teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario durante los años 2022 y 2023, marcada por una alta tasa de inflación, el alza de los tipos de interés, la crisis energética y el encarecimiento de los préstamos hipotecarios, se consideró conveniente analizar las medidas llevadas a cabo por los ayuntamientos en materia de vivienda.

Esta fiscalización se enmarca en el [Plan Estratégico del TCu](#) para el periodo 2024-2027 y en el [Plan Operativo Bienal](#) para el periodo 2024-2025, aprobados ambos el 30 de mayo de 2024. En el [anexo I](#) se indican las acciones incluidas en los objetivos estratégicos de estos planes en los que se encuadra la actuación fiscalizadora.

### I.2. ÁMBITO DE LA FISCALIZACIÓN

#### I.2.1. Ámbito subjetivo

El ámbito subjetivo está constituido por los ayuntamientos de Castro-Urdiales, Santander y Torrelavega –los tres con mayor población de la Comunidad Autónoma (CA) de Cantabria–, incluyendo tanto los servicios municipales como, en su caso, las entidades dependientes implicadas en la planificación, ejecución, financiación y/o control de la competencia objeto de fiscalización.

---

<sup>1</sup> Banco de España (2023). *El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios*. <https://doi.org/10.53479/30189>

<sup>2</sup> Banco de España (2024). *Indicadores del mercado inmobiliario*. [https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si\\_1\\_5.pdf](https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si_1_5.pdf)

A 1 de enero de 2022, la población agregada de los tres municipios superaba los 250.000 habitantes, representando el 44 % de la población total de la CA de Cantabria, tal y como se detalla en el siguiente cuadro:

**CUADRO 1. POBLACIÓN DE LOS MUNICIPIOS FISCALIZADOS A 1/1/2022**

Municipio	Población	%
Santander	171.693	29
Torrelavega	51.142	9
Castro-Urdiales	33.109	6
<b>Total municipios</b>	<b>255.944</b>	<b>44</b>
<b>Total Cantabria</b>	<b>585.402</b>	<b>100</b>

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

### 1.2.2. Ámbito objetivo

El ámbito objetivo se refiere al conjunto de políticas de vivienda desarrolladas por los ayuntamientos de los municipios de Castro-Urdiales, Santander y Torrelavega y sus entidades dependientes, así como a la gestión del patrimonio público del suelo (PPS), afectado por mandato legal a la promoción de viviendas sujetas a protección pública.

### 1.2.3. Ámbito temporal

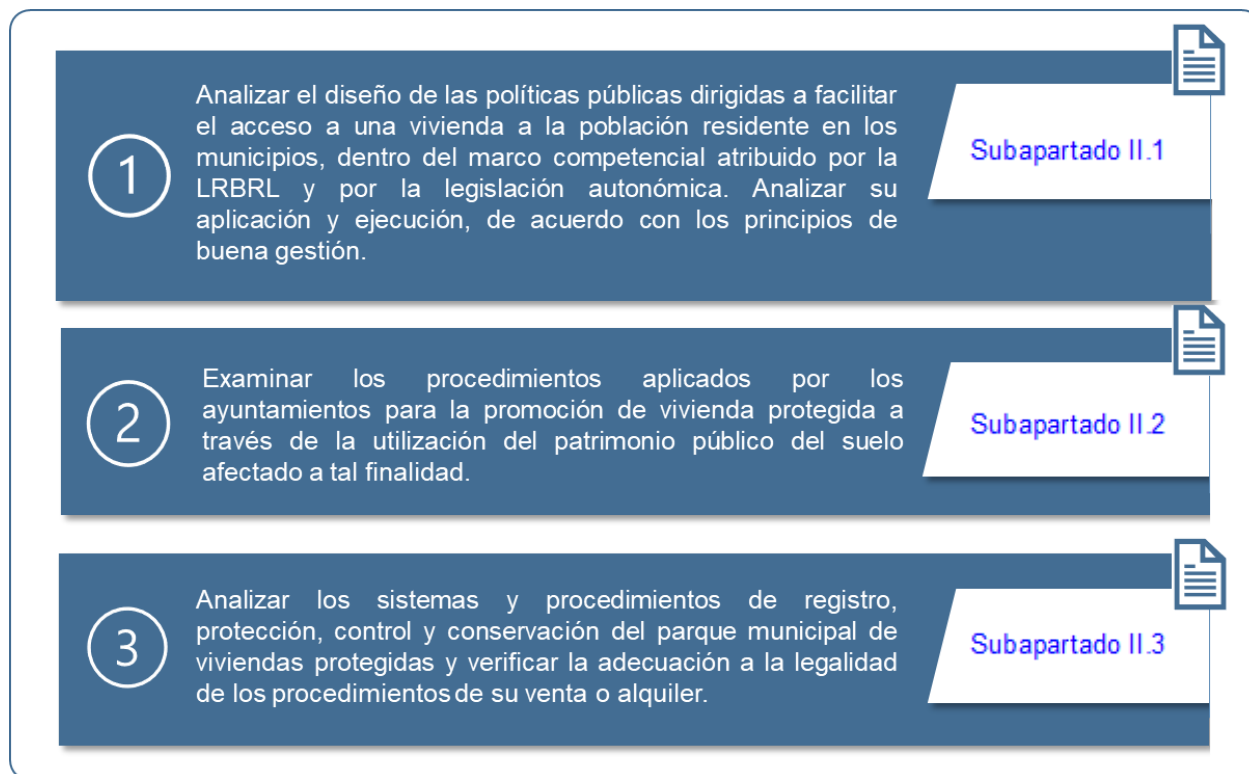
El ámbito temporal abarca los ejercicios 2022 y 2023, sin perjuicio del examen de actuaciones llevadas a cabo en momentos anteriores o posteriores, en la medida en que se haya considerado oportuno para el mejor cumplimiento de los objetivos de la fiscalización.

## 1.3. TIPO DE FISCALIZACIÓN Y OBJETIVOS

Esta fiscalización tiene carácter horizontal. Se trata de una fiscalización de cumplimiento, así como operativa o de gestión. Es de cumplimiento en la medida en que tiene como finalidad verificar la observancia por estos tres ayuntamientos de la normativa en materia de vivienda. También es operativa, puesto que se han valorado sus sistemas y procedimientos de gestión para hacer efectivos los objetivos que hayan definido sus políticas de vivienda.

Los objetivos generales de esta actuación fiscalizadora, de acuerdo con las Directrices Técnicas, han sido los siguientes:

**GRÁFICO 1. OBJETIVOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN FISCALIZADORA**



*Fuente:* Elaboración propia.

En relación con los objetivos transversales, se ha verificado la observancia de la normativa para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, así como en materia de transparencia y medioambiente, en todo aquello que, de conformidad con dicha normativa, pudiera tener relación con el objeto de la actuación fiscalizadora.

En el desarrollo de los trabajos se han aplicado las Normas de Fiscalización del TCu, aprobadas por su Pleno en sesión de 23 de diciembre de 2013.

Los ayuntamientos de Santander y Torrelavega han cumplido con su deber de colaboración con el TCu, habiendo aportado la información, documentación y aclaraciones requeridas para ejecutar los objetivos de la actuación fiscalizadora.

Sin embargo, el Ayuntamiento de Castro-Urdiales no aportó gran parte de la información y documentación solicitada, lo que ha condicionado y dificultado el adecuado cumplimiento de algunos de los objetivos de la actuación fiscalizadora. Como se detalla posteriormente en cada subapartado, al ayuntamiento le fue requerida diversa información contable, presupuestaria y urbanística, así como referente a su inventario de bienes y derechos, al patrimonio público del suelo y en materia de gestión de vivienda municipal, que no fue remitida.

Como consecuencia de este incumplimiento, el Pleno de este Tribunal acordó el 26 de septiembre de 2024 la incoación de un procedimiento de requerimiento conminatorio y el 30 de enero de 2025, ante la falta de respuesta, la imposición de una multa coercitiva a la alcaldesa del municipio.

Posteriormente, ya durante el trámite de alegaciones, el ayuntamiento remitió parcialmente alguna información, habiéndose incorporado al presente documento su análisis.

En el desarrollo de la fiscalización, y para la consecución de los objetivos anteriormente indicados –excepto en lo ya referido respecto a Castro-Urdiales–, se han llevado a cabo todas las actuaciones, pruebas y verificaciones que se han considerado precisas, y se han empleado los procedimientos y técnicas de auditoría que se han entendido necesarios para la obtención de las evidencias que sustentan los resultados obtenidos.

#### **I.4. RENDICIÓN DE CUENTAS Y REMISIÓN DE OTRA INFORMACIÓN**

La sujeción al régimen de contabilidad pública establecido legalmente para las entidades locales supone la obligación de rendir sus cuentas al TCu, cualquiera que sea su naturaleza, con anterioridad al 15 de octubre del ejercicio siguiente al que se refieren.

Por su parte, la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, establece la obligación de remisión anual de las relaciones de contratos y convenios celebrados. El Acuerdo del Pleno de 28 de junio de 2018, por el que se aprueba la instrucción relativa a la remisión telemática al Tribunal de Cuentas de los extractos de los expedientes de contratación y de las relaciones anuales de los contratos celebrados por las entidades y entes del Sector Público Local, establece que el envío debe realizarse antes de que concluya el mes de febrero del ejercicio siguiente.

De igual forma, tanto el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, como el Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local, exigen la remisión por los órganos interventores de los ayuntamientos de información sobre las resoluciones y acuerdos adoptados por los presidentes de las entidades locales y por el Pleno de las corporaciones contrarios a los reparos formulados con anterioridad al 30 de abril del ejercicio siguiente<sup>3</sup>.

A continuación, se refleja el cumplimiento de estas obligaciones a 30 de junio de 2025 por los ayuntamientos analizados:

---

<sup>3</sup> En desarrollo de esta obligación, el Pleno del TCu aprobó la Instrucción sobre remisión de información relativa al ejercicio del control interno, de 19 de diciembre de 2019, en la que se establece el 30 de abril como fecha límite para la remisión de dicha información.

**CUADRO 2. RENDICIÓN DE CUENTAS Y OTRA INFORMACIÓN, EJERCICIOS 2022-2024<sup>4</sup>**

AYUNTAMIENTO	CUENTAS		CONTRATOS			CONVENIOS			CONTROL INTERNO		
	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Castro-Urdiales	X	X	4 <sup>1</sup>	✓	69 <sup>1</sup>	✓	✓	X	X	X	X
Santander	✓	✓	✓	✓	15 <sup>1</sup>	✓	✓	✓	50 <sup>1</sup>	174 <sup>1</sup>	530 <sup>1</sup>
Torrelavega	✓	32 <sup>1</sup>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Fuente: Plataforma de rendición de cuentas a 30 de junio de 2025.

En relación con la obligación de rendición de cuentas, el Ayuntamiento de Santander fue el único que rindió las de los dos ejercicios en el plazo legalmente establecido, mientras que el de Torrelavega rindió en plazo la de 2023, pero con 32 días de retraso la de 2022.

Por su parte, el Ayuntamiento de Castro-Urdiales ha venido incumpliendo de forma reiterada la obligación de rendir su cuenta general, siendo la referida al año 2018 la última rendida a este Tribunal. Ante este reiterado incumplimiento, el Pleno del TCu acordó el 26 de septiembre de 2024 la incoación de un procedimiento de requerimiento conminatorio para que diera cumplimiento a su obligación de rendición. Finalizado el plazo establecido en el requerimiento para la rendición de las cuentas generales de los ejercicios 2019 a 2022 sin haberlas recibido este Tribunal, el Pleno acordó el 28 de abril de 2025 la imposición de una multa coercitiva a la alcaldesa del municipio.

Respecto de la obligación de remisión de las relaciones de contratos, todos los ayuntamientos cumplieron con ella. Sin embargo, los de Castro-Urdiales y Santander remitieron la información del ejercicio 2022 con un retraso de 69 y 15 días, respectivamente, y la del ejercicio 2024 con 4 días, el primero de ellos.

En cuanto a la obligación de remisión de las relaciones de convenios, el Ayuntamiento de Castro-Urdiales no le dio cumplimiento en la referida al ejercicio 2022, si bien lo realizó en plazo para los ejercicios 2023 y 2024. Los otros dos ayuntamientos lo hicieron en los plazos estipulados normativamente.

Por último, en relación con la remisión por los órganos de Intervención de los ayuntamientos de información sobre el control interno, únicamente el Ayuntamiento de Torrelavega cumplió con su obligación en plazo en todos los ejercicios. Por su parte, el de Santander cumplió con su obligación con retraso respecto del plazo legal. El Ayuntamiento de Castro-Urdiales incumplió tal obligación durante todos los ejercicios.

**II. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN**

Los resultados que se exponen a continuación se dividen en tres subapartados, de acuerdo con los objetivos generales de la fiscalización. El primero de ellos hace referencia a los obtenidos del

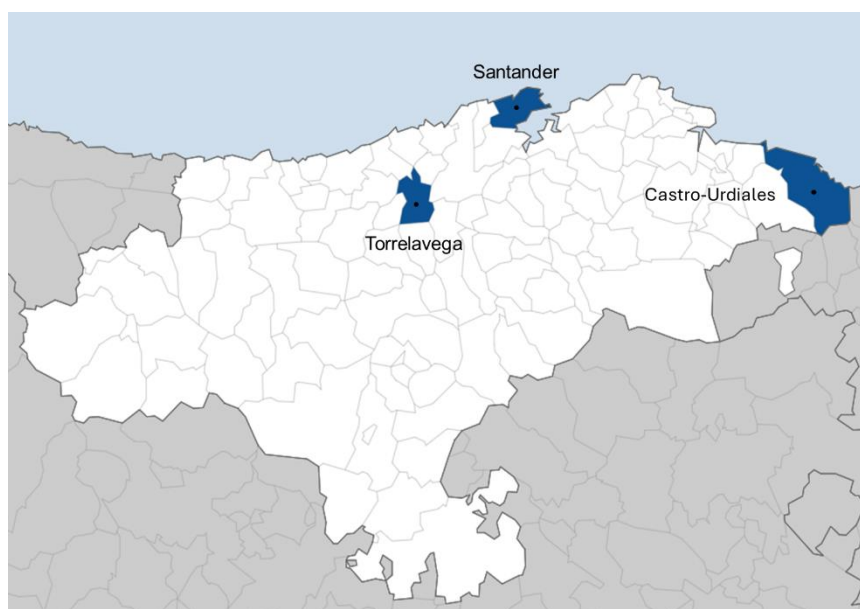
<sup>4</sup> Dados los plazos de rendición, en el cuadro se ha incluido la información completa de los ejercicios 2022 y 2023 (cuentas, contratos, convenios y control interno) y la referida a la remisión de contratos y convenios y control interno de 2024 por haberse cumplido los plazos para ello (28 de febrero y 30 de abril de 2025, respectivamente).

análisis del diseño y ejecución de las políticas públicas municipales dirigidas a facilitar el acceso a una vivienda a la población residente en los municipios analizados.

Por su parte, el segundo subapartado recoge los resultados del examen de los procedimientos aplicados por los ayuntamientos para la promoción de vivienda protegida a través de la gestión de su PPS, y el tercero los referidos al análisis del control, la conservación y la gestión llevada a cabo por los ayuntamientos de sus parques municipales de vivienda.

Dada la diversidad existente entre los ayuntamientos, con tamaño, estructuras organizativas, necesidades y enfoques diferentes de sus políticas de vivienda, los resultados correspondientes a cada uno de ellos se exponen en epígrafes diferenciados dentro del subapartado relativo a cada objetivo de la actuación fiscalizadora. En el gráfico siguiente se identifican los tres municipios dentro de la CA de Cantabria:

## GRÁFICO 2. SITUACIÓN DE LOS TRES MUNICIPIOS EN LA CA DE CANTABRIA



Fuente: Elaboración propia.

En el **Ayuntamiento de Castro-Urdiales** no existía un departamento específico relacionado con la materia. Las atribuciones de vivienda se asignaban a los servicios técnicos en función de la naturaleza de la actuación (urbanismo, servicios sociales, atención ciudadana, etc.). Durante el mandato corporativo 2019-2023, las competencias en relación con urbanismo y vivienda a nivel político-organizativo estuvieron delegadas genéricamente en el segundo teniente de alcalde<sup>5</sup>.

En el **Ayuntamiento de Santander** existían tres concejalías con competencias: la de *Fomento, Urbanismo, Movilidad Sostenible y Vivienda*, encargada de la vivienda protegida en el municipio, y las de *Servicios Sociales, Familia, Salud, Autonomía Personal e Igualdad* y de *Recursos Humanos, Calidad y Patrimonio*, responsables de las viviendas sociales.

<sup>5</sup> Decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de Castro-Urdiales 766/2019, de 28 de junio de 2019.

Este ayuntamiento cuenta, además, con una sociedad mercantil, la *Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S. A.* (S.V.S.-Santander, en adelante SVS), instrumento creado por el consistorio para impulsar la creación de vivienda protegida en la ciudad. La sociedad fue constituida en 2005 y es íntegramente de propiedad municipal. Su objeto social es la gestión directa de la actividad económica de promoción, construcción y rehabilitación de edificaciones y viviendas de protección pública y libres, la gestión del patrimonio municipal del suelo (PMS<sup>6</sup>) y la elaboración y ejecución del planeamiento urbanístico de la ciudad. Entre sus funciones se encuentra la realización de encomiendas para el Ayuntamiento de Santander, respecto del cual tiene la condición de medio propio.

En el **Ayuntamiento de Torrelavega**, las competencias de vivienda se repartían entre el *Servicio de Urbanismo*, creado en 2016 al disolverse el *Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo*; el de *Servicios Sociales, Igualdad, Mayores e Infancia*, y la *Sección de Patrimonio*, adscrita a la Secretaría Municipal en calidad de servicio.

El marco jurídico de la presente actuación fiscalizadora se desarrolla en el [anexo II](#), constando en el presente apartado, únicamente, aquellos aspectos normativos que son considerados esenciales para la comprensión de los resultados de la fiscalización.

## II.1. POLÍTICAS PÚBLICAS MUNICIPALES EN MATERIA DE VIVIENDA

El primer objetivo de la actuación fiscalizadora lo ha constituido el análisis del diseño y la ejecución de las políticas públicas dirigidas a facilitar el acceso a una vivienda a la población residente en los tres municipios y su conformidad con el marco competencial aplicable.

El artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), incluye entre las competencias propias de los municipios, en los términos de la legislación estatal y autonómica, la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera.

Existen numerosas definiciones del concepto de *política pública*. Una de ellas la define como el «conjunto de objetivos, decisiones y acciones que lleva a cabo un gobierno para solucionar los problemas que en un momento determinado los ciudadanos y el propio gobierno consideran prioritarios»<sup>7</sup>.

En el ámbito de la vivienda, las políticas se fundamentan en la necesidad de que los poderes públicos actúen para garantizar a la ciudadanía el derecho a disfrutar de una *vivienda digna y adecuada*, derecho recogido en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 47 de la Constitución española.

Antes de profundizar en los resultados individualizados del análisis de las políticas de vivienda desarrolladas por los tres municipios, resulta necesario exponer algunos **aspectos de carácter general a tener en cuenta a nivel autonómico**.

---

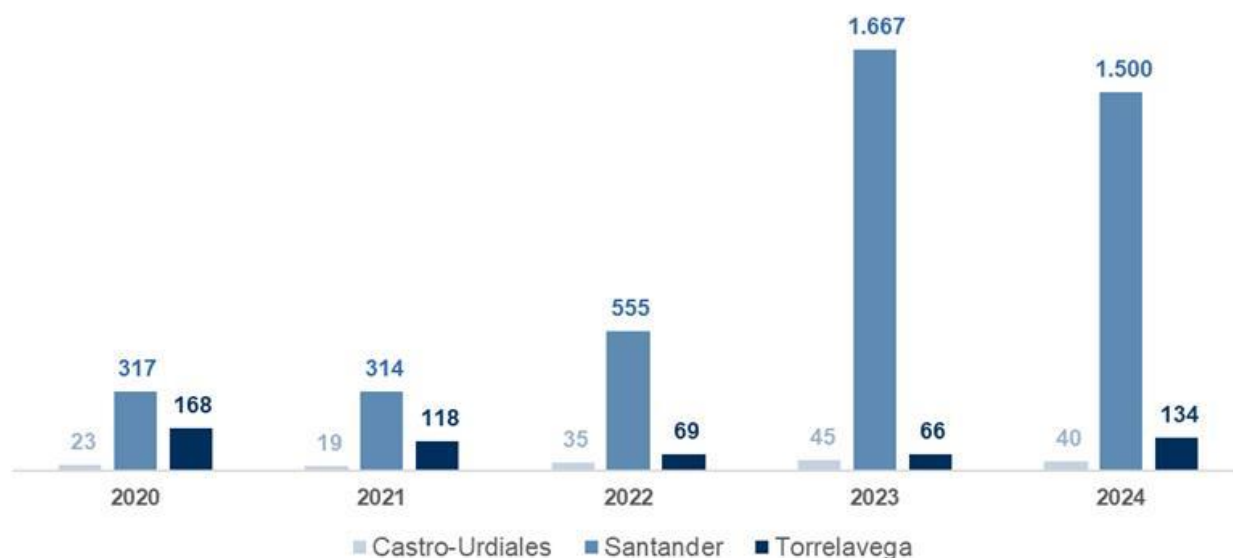
<sup>6</sup> A nivel autonómico, el patrimonio público del suelo (PPS) se regula en la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA), estableciendo que los ayuntamientos deben constituir un patrimonio municipal del suelo (PMS) con las finalidades determinadas en ella. A lo largo del presente documento se utilizan indistintamente las abreviaturas PMS y PPS en referencia a este patrimonio.

<sup>7</sup> Tamayo Saénz, M. (1997). *El análisis de las políticas públicas*. Definición utilizada en la *Guía práctica para el diseño y la realización de evaluaciones de políticas públicas. Enfoque AEVAL*. 2015. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Agencia Estatal de Evaluación de las Políticas Públicas y la Calidad de los Servicios.

El acceso a una vivienda protegida en cualquier régimen de ocupación en la Comunidad Autónoma (CA) de Cantabria, así como, en su caso, a las ayudas que pudieran corresponderle, requiere que la persona o unidad familiar esté inscrita previamente en el Registro de demandantes de viviendas protegidas en la CA de Cantabria (RDVPC), regulado en la Orden OBR/7/2010<sup>8</sup>, así como en el artículo 20 de la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria (LVPC). Este registro se configura como el instrumento para conocer la demanda de población susceptible de alojamiento en viviendas protegidas en esa CA y sus condiciones socioeconómicas. Una vez realizada la inscripción, esta tiene una vigencia de cuatro años.

El número de inscripciones<sup>9</sup> realizadas entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2024 con preferencia por una vivienda protegida ubicada en uno de los tres municipios ascendió a 5.070, con el siguiente detalle por municipio:

### GRÁFICO 3. INSCRIPCIONES DE DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA POR MUNICIPIO



Fuente: Elaboración propia.

El municipio preferente de solicitud de las inscripciones fue Santander, en el 86 % de ellas, mientras que las referidas a Torrelavega y Castro-Urdiales supusieron, únicamente, el 11 % y el 3 %, respectivamente.

En cuanto a la evolución de la demanda en los últimos años, en el Ayuntamiento de Santander aumentó significativamente en 2023 y 2024, incrementándose en un 426 % en 2023 respecto a 2020<sup>10</sup>. También 2023 fue el año de mayor demanda en Castro-Urdiales, duplicando a la de 2020,

<sup>8</sup> Orden OBR/7/2010, de 10 de mayo, por la que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de demandantes de viviendas protegidas en la CA de Cantabria.

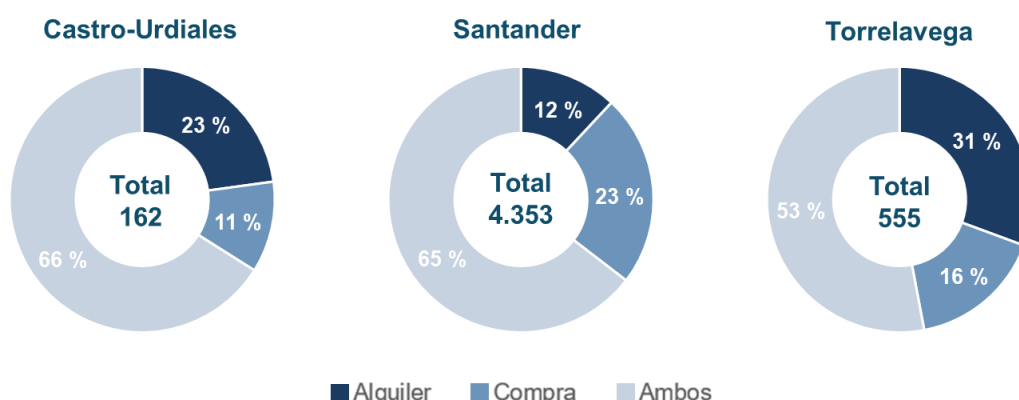
<sup>9</sup> Las personas pueden inscribirse en varios ejercicios, no correspondiendo el citado número con personas solicitantes diferentes. La CA puso de manifiesto la existencia de algunas personas inscritas en varios ejercicios, sin que aportase el número de personas diferentes inscritas.

<sup>10</sup> El incremento tan notable en el número de demandantes de vivienda en Santander es atribuible a la entrega de las últimas promociones de viviendas de protección oficial de SVS.

mientras que en Torrelavega la demanda de vivienda protegida ha ido descendiendo paulatinamente, excepto en 2024, donde repuntó hasta duplicar la de 2023.

El RDPVC consta de dos secciones diferenciadas, una para demandantes de vivienda en régimen de propiedad y otra en régimen de arrendamiento, de tal forma que los solicitantes pueden optar por una de ellas o por ambas. En el cuadro siguiente se indican las preferencias de acceso a la vivienda de las solicitudes de inscripción en cada municipio:

**GRÁFICO 4. MODALIDADES DE ACCESO A LA VIVIENDA**



Fuente: Elaboración propia.

De las 5.070 solicitudes de inscripción en el RDVPC, en 3.212 casos se eligieron, conjuntamente, el alquiler y la compra de vivienda; en 989 se optó por la compra y en 685, por el alquiler. Analizados los datos por municipio, las personas demandantes con preferencia por Castro-Urdiales y Torrelavega mostraron mayor interés por el alquiler que por la compra, situación contraria a la de las que eligieron Santander.

Una vez expuestos los datos relativos a la demanda de vivienda protegida, por el lado de la oferta de nuevas promociones de vivienda se han tenido en consideración las calificaciones tramitadas en los últimos años<sup>11</sup>.

La CA de Cantabria no recibió ninguna solicitud de calificación de vivienda protegida en los municipios de Castro-Urdiales y Torrelavega durante el periodo analizado.

Por el contrario, en el municipio de Santander se produjo, entre 2022 y 2023, la calificación definitiva de dos promociones, una de 96 viviendas en régimen de arrendamiento a diez años con opción a compra, y otra de 66 viviendas, 36 de las cuales estaban destinadas a alquiler y las 30 restantes a la venta. Posteriormente, en 2024 se inició el procedimiento de calificación de otras 282 viviendas (176 destinadas a la venta, 53 a alquiler y 53 con opción a compra). Todas fueron promovidas desde SVS.

<sup>11</sup> Regulada en el capítulo II de la LVPC, la *calificación* es el acto administrativo por el que se declara que una vivienda o un grupo de ellas satisfacen los requisitos exigidos por la LVPC y sus disposiciones de desarrollo para adquirir la condición de vivienda protegida. La calificación establece el régimen de uso de las viviendas protegidas, que pueden considerarse para uso propio, venta o arrendamiento con o sin opción de compra u otras formas que permitan la cesión de uso.

En el cuadro siguiente se detallan los datos aportados por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la CA de Cantabria sobre las solicitudes de calificación recibidas en el municipio de Santander:

**CUADRO 3. SOLICITUDES DE CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SANTANDER**

UBICACIÓN	N.º VIVIENDAS (con garaje y trastero)	FECHA SOLICITUD CALIFICACIÓN PROVISIONAL	FECHA CALIFICACIÓN DEFINITIVA	RÉGIMEN USO
C/ La Albericia, 2	96	12/03/2018	16/03/2022	Arrendamiento a 10 años con opción a compra
C/ Alta, 34 (Tabacalera)	66	13/04/2018	11/05/2023	Venta (36 VPO) / Arrendamiento (30 VPO)
Sector 1. R.4.2 PGOU	32	13/02/2024	Pendiente calif.	Venta
Sector 1. R.4.1 PGOU	40	22/02/2024	Pendiente calif.	Venta
Sector 1. R.3.1 PGOU	52	27/03/2024	Pendiente calif.	Venta
Sector 1. R.3.3 PGOU	52	05/04/2024	Pendiente calif.	Venta
Sector 1. R.3.4 PGOU	53	09/04/2024	Pendiente calif.	Arrendamiento con opción a compra
Sector 1. R.3.2 PGOU	53	17/04/2024	Pendiente calif.	Arrendamiento

Fuente: Elaboración propia.

Además, por el lado de la oferta de vivienda se ha configurado, a nivel autonómico, el Programa de movilización de vivienda vacía en la CA de Cantabria (MOVIVA) para la mediación en el mercado de alquiler privado, para incentivar el arrendamiento de viviendas particulares. Este programa fue creado por el Decreto 21/2023, de 23 de marzo, con el fin de facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de población que, por sus circunstancias económicas, no pueden acceder a una vivienda en alquiler a precios de mercado. Su dirección y control le corresponde a la CA y de su gestión se encarga la sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S. L. (GESVICAN), medio propio y servicio técnico de la administración autonómica.

Los únicos municipios que se incorporaron al programa fueron los tres analizados, al tratarse de los de mayor población de la CA<sup>12</sup>.

A través de MOVIVA, los propietarios de viviendas en condiciones de uso, habitabilidad e idoneidad para su arrendamiento y que hayan estado vacías durante los seis meses anteriores a la solicitud de entrada en el programa pueden formalizar un contrato de cesión a favor de GESVICAN, por un plazo no inferior a siete años, con el fin de que sean arrendadas por la sociedad.

Durante este periodo, los propietarios de las viviendas incorporadas a MOVIVA recibirán un canon mensual a partir de la firma del primer contrato de arrendamiento hasta su finalización, con independencia de que la vivienda permanezca arrendada durante todo o parte del periodo de cesión<sup>13</sup>.

Desde el 1 de junio de 2023, inicio del plazo de presentación de solicitudes de incorporación de viviendas a MOVIVA, hasta el 31 de diciembre de 2024 únicamente se recibieron 13 solicitudes,

<sup>12</sup> Resolución de 25 de mayo de 2023 de la Consejería de Empleo y Políticas Sociales por la que se determinan los municipios de aplicación del Programa de MOVIVA.

<sup>13</sup> El canon asciende al 100 % de la renta de la vivienda calculada conforme al *Sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda*, publicado por el actual Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, con un máximo de 600 euros mensuales. Si ya son perceptores de ayudas para la movilización de vivienda vacía en el marco de otros planes de vivienda, la cuantía de la ayuda recibida se descuenta del canon.

correspondiendo 6 a viviendas en Torrelavega, 5 en Santander y 2 en Castro-Urdiales. De las 13 solicitudes presentadas, se comunicaron 6 renunciaciones, lo que denota un bajo impacto del programa en la movilización de vivienda para el alquiler en el periodo fiscalizado.

El análisis realizado de las **políticas municipales de vivienda** en la presente actuación fiscalizadora ha partido de la identificación de un conjunto de actuaciones aplicables por los ayuntamientos en el desarrollo de sus políticas de vivienda, tanto a nivel de diseño como de ejecución. En el gráfico siguiente se indican los elementos analizados:

**GRÁFICO 5. ELEMENTOS ANALIZADOS DE LAS POLÍTICAS MUNICIPALES DE VIVIENDA**





Fuente: Elaboración propia.

A continuación se exponen los resultados detallados del análisis de las medidas de diseño y ejecución de las políticas de vivienda en los municipios.

### II.1.1. Ayuntamiento de Castro-Urdiales

#### II.1.1.1. DISEÑO DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA

Las actuaciones llevadas a cabo se limitaron a la realización de algún estudio sobre la situación de la vivienda en el municipio. Si bien el ayuntamiento no disponía de un **plan específico de vivienda** o instrumento similar donde se plasmasen las acciones y objetivos en este ámbito, existían algunas líneas generales de actuación relacionadas con la vivienda en el *Plan Estratégico del municipio de Castro-Urdiales 2020-2040*.

El plan, que fue aprobado por el Pleno de 29 de marzo de 2023, se elaboró por una consultora externa y contó con aportaciones de distintos grupos de trabajo constituidos al efecto por distintos agentes interesados.

En relación con la vivienda, en el plan estratégico se articulaban las siguientes acciones generales:

- Impulsar nuevas soluciones habitacionales para personas en riesgo de exclusión social.

- Transformar el modelo del parque de viviendas existente para disminuir el peso de las viviendas secundarias y vacías.
- Crear y mantener un registro turístico público para las viviendas con fines turísticos.
- Realizar un inventario detallado de las viviendas de segunda residencia, analizar las repercusiones que conlleva y crear servicios colectivos para profesionalizar el servicio.

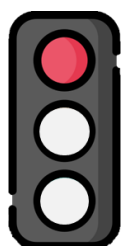
Entre sus conclusiones, el plan destaca la importancia que la vivienda no principal ha supuesto para el parque de viviendas del municipio hasta 2011, año a partir del cual experimentó una transición funcional entre municipio turístico-residencial a municipio perteneciente al área metropolitana de Bilbao, ganando representación la vivienda principal<sup>14</sup>.

Aunque el documento incluye una batería de indicadores de realización para cada una de estas acciones, no les otorga una cuantificación, lo que dificulta su seguimiento efectivo.

Además, el plan prevé la creación de una oficina de gestión para estimular y coordinar el impulso de las distintas actuaciones-proyectos que lo desarrollan, que a 31 de diciembre de 2024 aún no se había constituido.

El plan se encuentra publicado en la página web de la entidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.2 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno (LTAIBG).

El ayuntamiento no ha desarrollado el resto de las actuaciones que han sido analizadas en la fiscalización:



- ▶ No ha elaborado un **plan de vivienda** con medidas específicas dirigidas a dar solución a la problemática de la vivienda en el municipio.
- ▶ No ha creado un órgano de carácter permanente, a modo de **mesa de vivienda**, para afrontar los desafíos en esta materia desde una perspectiva integral en el que participen las distintas unidades administrativas y actores interesados.
- ▶ Tampoco se han activado **mecanismos de coordinación y cooperación** con los servicios autonómicos encargados de las políticas públicas de vivienda.
- ▶ En relación con el establecimiento de un **registro municipal de demandantes** de vivienda, si bien en julio de 2005 se aprobó la ordenanza reguladora por la que se creó el registro municipal de demandantes de vivienda protegida de Castro-Urdiales, desde 2010 el único registro existente es el gestionado a nivel autonómico, indicado anteriormente.

<sup>14</sup> La importancia de la vivienda no principal ha caracterizado el parque de viviendas del municipio, lugar tradicional de veraneo para muchos residentes de Bilbao, situado a poco más de 30 kilómetros de distancia, y alrededores.

En relación con la planificación urbanística, se solicitó información sobre las previsiones de construcción de vivienda protegida recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y sus modificaciones, petición que no fue atendida por la entidad<sup>15</sup>.

### II.1.1.2. EJECUCIÓN

De las actuaciones analizadas de las políticas de vivienda, la concesión de **ayudas al alquiler a las personas en situación o riesgo de exclusión social** fue la única de las medidas de las que ha informado el ayuntamiento.

Para la concesión de estas ayudas, el Pleno de la corporación aprobó en 2018 una ordenanza reguladora de prestaciones económicas de carácter social<sup>16</sup>. Esta ordenanza contempla, entre otras, ayudas al alquiler para las personas en situación o riesgo de exclusión residencial por importe máximo equivalente a cuatro mensualidades y con un límite de 2.000 euros, así como para el pago de fianzas para acceder al alquiler, con un máximo de dos mensualidades.

Por otra parte, entre noviembre de 2022 y febrero de 2024 mantuvo una **oficina de rehabilitación** –medida prevista en el plan estratégico del municipio– para prestar un servicio de asesoramiento a los vecinos, principalmente mayores residentes en el casco antiguo, para solicitar subvenciones convocadas por la CA para la rehabilitación de viviendas. El servicio ha sido prestado durante el periodo analizado mediante la contratación temporal de tres personas. Finalizados los contratos, la oficina dejó de ser atendida, a la espera de la realización de nuevas contrataciones, si bien se mantenía el acceso web en el que figuraban diversas vías de contacto.

Además, en su sesión de 4 de mayo de 2022, el Pleno acordó solicitar al entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana<sup>17</sup> que diera los pasos necesarios para hacer cumplir el Real Decreto-ley 1/2022,<sup>18</sup> y que la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A. (SAREB) cediera al Gobierno de Cantabria viviendas vacías en buen estado en Castro-Urdiales para ser destinadas a vivienda de alquiler a precios asequibles y emergencia habitacional, dentro de la bolsa de viviendas a gestionar desde el gobierno autonómico.

A la finalización de los trabajos de fiscalización no se había adoptado todavía ningún acuerdo o resolución para el traslado del dominio o cesión de uso de los inmuebles.

---

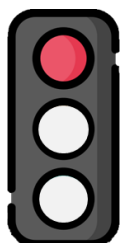
<sup>15</sup> En el trámite de alegaciones, el Ayuntamiento de Castro-Urdiales aportó un documento según el cual una unidad de ejecución, con superficie bruta de 2.280 metros cuadrados, se destinará a la construcción de viviendas de protección, si bien aún no se ha desarrollado urbanísticamente.

<sup>16</sup> Ordenanza reguladora de las prestaciones económicas de emergencia social (BOC núm. 219, de 9 de noviembre de 2018), que fue modificada de nuevo posteriormente en 2021.

<sup>17</sup> En la actualidad, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

<sup>18</sup> Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero que modifica la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión; y el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria. Esta modificación hace referencia a que la SAREB debe elaborar estrategias de cesión de inmuebles a entidades públicas o a entidades no lucrativas en las que ponderará la utilidad social de estos inmuebles dentro del objetivo de maximización del valor, en cumplimiento del principio de sostenibilidad.

El ayuntamiento no desarrolló el resto de las actuaciones analizadas:



- ▶ No realizó la **movilización de bienes de su PMS** para la construcción de vivienda protegida.
- ▶ No impulsó ninguna actuación concreta destinada a la **promoción, construcción y gestión de vivienda protegida** en el periodo analizado.
- ▶ Tampoco desarrolló **actuaciones para fomentar la mediación en el mercado de alquiler** privado.

Para finalizar, hay que destacar que no fue posible analizar la ejecución de las aplicaciones presupuestarias utilizadas por el ayuntamiento para imputar los gastos referentes a las actuaciones objeto de la presente fiscalización, debido a que no fue atendida la petición de dicha información y a que las últimas cuentas rendidas fueron las del ejercicio 2018.

## II.1.2. Ayuntamiento de Santander

### II.1.2.1. DISEÑO DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA

La política pública de vivienda se materializa en el *Plan de Vivienda de Santander 2024-2027*, para cuya elaboración se llevó a cabo en el año 2022 un **estudio de diagnóstico previo**, denominado *Análisis y diagnóstico de la vivienda en Santander*.

Este documento concluyó que «el volumen de demandantes en las últimas promociones de vivienda protegida sorteadas en la ciudad se situaba en torno a las 2.100 personas en cada proceso, la tercera parte de ellas con una edad comprendida entre los 30 y 39 años, y con un 19 % de solicitantes de nacionalidad extranjera». El estudio también hizo hincapié en que, en Santander, como en otras capitales de provincia, se había incrementado la demanda de alquiler a precios asequibles.

El *Plan de Vivienda de Santander 2024-2027* fue redactado por una empresa de consultoría contratada al efecto por la sociedad SVS en agosto de 2021 y aprobado en noviembre de 2024 por la Junta de Gobierno Local (JGL) del ayuntamiento. Este plan se articula en 3 objetivos estratégicos (ampliación del parque de vivienda protegida asequible, impulso a la rehabilitación de la ciudad y configuración de un servicio de información de vivienda), que se desarrollan en 11 líneas de actuación y 34 acciones<sup>19</sup>.

Aunque el plan establece un conjunto de indicadores, algunos de ellos no aparecen cuantificados, lo que podría dificultar su seguimiento.

En materia de transparencia, tanto el documento de diagnóstico como el plan preliminar se encontraban publicados en la página web de SVS, así como en la del ayuntamiento, durante el proceso participativo para la redacción del plan definitivo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo

---

<sup>19</sup> Cabe destacar que el primero de los objetivos estratégicos del *Plan de Vivienda de Santander 2024-2027* incluye, entre otras acciones, estudiar con las entidades sociales el proceso de acompañamiento social en el parque de viviendas en alquiler y analizar con los Servicios Sociales los sistemas de baremación de acceso a la vivienda protegida, prestando especial atención a la perspectiva de género, en línea con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

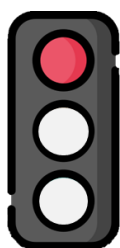
6.2 de la LTAIBG. Al cierre de los trabajos, el plan definitivamente aprobado aún no se encontraba publicado.

En relación con la planificación urbanística y las previsiones de construcción de vivienda en los próximos años en el municipio de Santander, su PGOU, aprobado en 1997 y modificado posteriormente, incluía una previsión de construcción de 4.428 viviendas en tres sectores<sup>20</sup> en suelo urbanizable programado<sup>21</sup>, de las cuales un porcentaje debe reservarse a vivienda de protección<sup>22</sup>.

Actualmente se están desarrollando seis promociones de viviendas de protección oficial (VPO), con un total de 282 viviendas, en el sector 1 del PGOU (Ampliación del Cierro del Alisal). Dicho sector cuenta con algo más 170.000 metros cuadrados y una capacidad máxima de 1.140 viviendas.

Por otra parte, en relación con la creación de un **registro municipal de demandantes de vivienda**, si bien el ayuntamiento no ha constituido uno propiamente dicho y utiliza el registro autonómico<sup>23</sup>, a partir del desarrollo de las últimas promociones de vivienda protegida impulsadas por la SVS, cada vez que ha habido una nueva promoción para adjudicar se ha abierto un proceso individualizado de inscripción para las personas interesadas.

Por último, el ayuntamiento no ha desarrollado el resto de las actuaciones analizadas:



- ▶ No se han activado **mecanismos de coordinación y cooperación** con los servicios autonómicos encargados de las políticas públicas de vivienda, más allá de lo previsto en el procedimiento de calificación de las viviendas de protección.
- ▶ Tampoco se ha creado una **mesa de vivienda** en la que participen las distintas unidades administrativas y actores interesados.

## II.1.2.2. EJECUCIÓN

La SVS, como ya se ha referido, ha sido la entidad encargada de la ejecución de la política de vivienda y de la gestión del PMS en el Ayuntamiento de Santander. Esta sociedad había concluido, desde su constitución, en 2005, y hasta la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización, la **promoción de 1.204 viviendas**, actividad que se analiza con mayor detalle en el epígrafe II.2.2. Por su parte, en el epígrafe II.3.2 se exponen las actuaciones desarrolladas para la **movilización del PPS** del ayuntamiento para la promoción pública de viviendas protegidas.

Además, el ayuntamiento ha concedido ayudas al alquiler a las personas en situación o riesgo de exclusión residencial. El Pleno aprobó, en su sesión de 28 de septiembre de 2016, una ordenanza

<sup>20</sup> Según la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, un *sector* es el ámbito de ordenación de un plan parcial para la regulación detallada del suelo urbanizable.

<sup>21</sup> En el texto refundido del PGOU de Santander, el suelo se clasifica en *urbano, urbanizable y no urbanizable*. El suelo urbanizable, a su vez, puede ser *en ejecución, programado y no programado*. El suelo urbanizable programado y en ejecución engloba los compromisos ciertos de desarrollo a corto y medio plazo, mientras que el no programado constituye la principal reserva de oportunidad a largo plazo.

<sup>22</sup> Artículos 40 bis de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 63 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

<sup>23</sup> El artículo 4 de la LVPC establece, en cualquier caso, la obligatoriedad de que los usuarios de viviendas protegidas estén debidamente inscritos en el registro autonómico.

reguladora de **ayudas económicas**<sup>24</sup>, que comprende, entre otras, aquellas destinadas a cubrir los gastos dirigidos a mantener y conservar el uso de la vivienda y/o alojamiento habitual, así como sus condiciones de habitabilidad: suministros, gastos de comunidad, reparaciones, deudas de la vivienda habitual (alquileres, hipotecas, gastos de alojamientos en establecimientos hosteleros concertados o en viviendas compartidas) y acceso a vivienda de alquiler<sup>25</sup>.

La cuantía de las ayudas económicas de urgente necesidad otorgadas en concepto de vivienda ascendió a 91.087,88 euros en 2022 y a 104.594,76 euros en 2023, para un total de 111 y 117 ayudas, respectivamente. Su importe medio fue de 821 euros en 2022 y de 894 euros el ejercicio siguiente.

En relación con la habilitación de un **servicio de atención a la ciudadanía** en materia de vivienda, aunque constituye uno de los tres objetivos estratégicos del *Plan de vivienda de Santander 2024-2027*, que le atribuye a la SVS el papel de punto de información a nivel municipal, al cierre de los trabajos de fiscalización no se había desarrollado plenamente. Así, si bien en la página web de SVS consta publicado todo aquello relacionado con sus promociones, no hay información disponible sobre ayudas al alquiler u otro tipo de recursos que pudiesen resultar de interés a la ciudadanía en el ámbito de la vivienda. Cabe destacar también que los estatutos actualizados de la sociedad no recogían expresamente esta nueva función en su objeto social.

Por último, el ayuntamiento no promovió actuaciones concretas destinadas a la **mediación en el mercado de alquiler privado**.

Los créditos definitivos de las aplicaciones presupuestarias utilizadas por el Ayuntamiento de Santander para imputar los gastos referentes a las actuaciones objeto de la presente fiscalización ascendieron a 1.772.414,60 euros y 1.318.018,13 euros en 2022 y 2023, respectivamente, lo que supuso menos de un 1 % del presupuesto total de la entidad en cada ejercicio. Conviene matizar que el origen de ese gasto está en el parque municipal de vivienda en régimen de alquiler social, ya que el grueso de la actividad promotora se canaliza a través de la mercantil SVS, cuyo importe neto de la cifra de negocio por la enajenación y el alquiler de las viviendas ascendió a 7.992.911,18 y 4.589.121,03 euros, en 2023 y 2022, respectivamente.

En el [anexo III](#) se detalla la ejecución presupuestaria de las aplicaciones analizadas en el ayuntamiento de Santander y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de SVS.

### II.1.3. Ayuntamiento de Torrelavega

#### II.1.3.1. DISEÑO DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA

Las actuaciones llevadas a cabo por la corporación se centraron en la realización de algún estudio sobre la situación existente en el municipio, así como en la activación de mecanismos de coordinación y cooperación con el Gobierno de Cantabria.

Si bien el ayuntamiento no disponía de un **plan específico de vivienda** vigente durante los ejercicios 2022 y 2023, el *Plan Estratégico del municipio de Torrelavega 2016-2026*, aprobado por

---

<sup>24</sup> Ordenanza reguladora de ayudas económicas municipales (BOC núm. 200, de 18 de octubre de 2016).

<sup>25</sup> El importe máximo anual de las ayudas por unidad económica de convivencia, por varios conceptos, no puede superar el 50 % del indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) anual para aquellas ayudas que son de intervención y el 40 % del IPREM anual en las de urgente necesidad.

el Pleno de 29 de noviembre de 2018, aunque de alcance mucho más amplio, contenía algunas líneas de actuación cuyos objetivos están relacionados con la vivienda<sup>26</sup>.

La elaboración del plan estratégico fue liderada por una comisión municipal en cuyo marco se realizaron consultas a diversos agentes económicos, sociales y políticos. Los trabajos se plasmaron en un **documento de diagnóstico** en el que se identificaban los temas prioritarios para el municipio.

Uno de los aspectos que se tuvo en consideración durante su redacción, en relación con la vivienda, fue la previsión de pérdida de población en el municipio, sugiriendo la necesidad de recuperar población joven que se había trasladado a otras localidades. También se concluyó que más del 70 % del parque edificatorio era anterior a los años ochenta del pasado siglo, tratándose, en consecuencia, de un parque envejecido que incumple, además, los estándares básicos de accesibilidad.

Para paliar tales circunstancias, en el plan estratégico se articularon dos líneas de actuación, cuyos objetivos específicos eran:

- Impulsar y fomentar la rehabilitación del parque edificatorio, como oportunidad de desarrollo económico, para la mejora de la calidad de vida y como medida de lucha contra el cambio climático.
- Facilitar el acceso a la vivienda, como medio para revertir la pérdida de población hacia municipios cercanos y como factor de retención de la población joven del municipio, lo que se pretendía conseguir a través de una intervención activa en el mercado del suelo mediante el desarrollo urbanístico de sectores residenciales, así como de la intervención activa en el mercado de la vivienda mediante el impulso a la vivienda en alquiler.

Cada uno de estos objetivos se desarrollaba a través de diferentes estrategias, pero el plan no incluía indicadores que permitieran realizar un seguimiento efectivo de las actuaciones a poner en práctica para la consecución de los objetivos.

Por su parte, en materia de planificación urbanística, a la finalización de los trabajos de fiscalización se encontraba en curso la revisión del PGOU de Torrelavega. En ese marco, en la memoria del *III Documento de la revisión del PGOU*, aprobado por el Pleno el 3 de mayo de 2022, se incluía una serie de estimaciones en relación con la capacidad residencial del municipio, estableciendo que en los años de programación del plan serían necesarias 4.050 nuevas viviendas.

Para cubrir tales necesidades, en el desarrollo de las determinaciones del PGOU en tramitación se podrían construir 5.668 nuevas viviendas<sup>27</sup> en suelo urbano consolidado, no consolidado y suelo

---

<sup>26</sup> Con posterioridad al periodo analizado, el Pleno de la corporación aprobó en mayo de 2024 la *Agenda Urbana de Torrelavega 2023-2030*, que incluye los principales proyectos que contribuirán al desarrollo de la ciudad en los próximos años, siguiendo los diez objetivos estratégicos de la Agenda Urbana Española, en línea con la Agenda 2030. Esta Agenda Urbana de Torrelavega 2023-2030 dedica a la vivienda uno de sus objetivos estratégicos.

<sup>27</sup> Entre estas viviendas se incluyen 457 que se podrán construir, como máximo, en desarrollo del *Polígono II del sector VI del Plan parcial El Valle*, de las que, aproximadamente, un 30 % serían de protección. El contrato de obras de urbanización entre la junta de compensación –en la que el Ayuntamiento de Torrelavega tenía representación– y la empresa constructora adjudicataria se formalizó en enero de 2024.

urbanizable delimitado en el plazo de programación establecido, así como 6.289 viviendas en caso de que se desarrollara el suelo urbanizable residual<sup>28</sup>.

De las viviendas anteriores, el ayuntamiento estimó que la revisión de su PGOU posibilitaría la edificación de cerca de 1.800 VPO, en línea con la reserva mínima del 30 % del suelo de uso residencial para la construcción de vivienda protegida establecida tanto en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA) como en la posterior Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA).

La documentación de los anteriores instrumentos de planificación constaba publicada en la página web del consistorio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.2 de la LTAIBG.

Por otra parte, en cuanto a la activación de mecanismos de **coordinación y cooperación** con los servicios autonómicos encargados de las políticas públicas de vivienda, en los años anteriores al periodo analizado se formalizaron los siguientes acuerdos de colaboración entre el ayuntamiento, el Gobierno de Cantabria y la Administración General del Estado:

- *Acuerdo de la Comisión bilateral celebrada el 29 de marzo de 2019, relativo a la promoción de 22 viviendas en alquiler en Campuzano, Torrelavega, en el marco del Plan estatal de vivienda 2018-2021.*

En virtud de dicho acuerdo, GESVICAN actuaba como promotor de la construcción de las viviendas y el consistorio se obligó a aportar el suelo donde se iban a edificar y a bonificar en un 50 % en el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO) con destino devengado en esta actuación. El coste total ascendía a 1.611.283,90 euros y su financiación se repartía entre el entonces Ministerio de Fomento<sup>29</sup> (31 % del coste total estimado), la CA (el 12 %) y GESVICAN (el 57 %)<sup>30</sup>.

- *Acuerdo de la Comisión bilateral celebrada el 30 de noviembre de 2020, relativo a la financiación del incremento del parque público de 36 viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso social en el barrio de Ganzo, Torrelavega, en el marco del Plan estatal de vivienda 2018-2021.*

El coste total de la adquisición ascendió a 3.672.887,43 euros y su financiación se repartía entre el entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (29 % del coste total estimado) y la CA (71 %)<sup>31</sup>.

---

<sup>28</sup> Aunque la posterior Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria eliminó la distinción entre *suelo urbano consolidado* y *no consolidado* y entre *suelo urbanizable delimitado* y *residual*, la memoria del PGOU, en revisión, define el *suelo urbano consolidado* como la parte de la ciudad consolidada a lo largo de los años, ordenada por planeamientos que han sido ejecutados en su mayor parte, y el *no consolidado* como aquellos terrenos en los que son necesarios procesos de urbanización, reforma o renovación urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, y aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevé una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente. Clasifica asimismo como *suelo urbanizable* aquellos terrenos necesarios para absorber las necesidades residenciales, productivas o dotacionales del municipio.

<sup>29</sup> En la actualidad, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

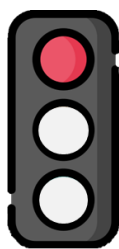
<sup>30</sup> Las viviendas se dieron de alta entre las inversiones inmobiliarias de GESVICAN en sus cuentas anuales de 2020.

<sup>31</sup> Las viviendas se dieron de alta entre las inversiones inmobiliarias de GESVICAN en sus cuentas anuales de 2021.

Con posterioridad, en mayo de 2024, el ayuntamiento firmó el *Convenio de colaboración con el Gobierno de Cantabria para la cesión de un edificio con el objeto de la promoción, mediante su rehabilitación, de viviendas protegidas de alquiler a precio asequible en Torrelavega (C/ Marqueses de Valdecilla y Pelayo, 9)*. Se trata de un edificio de 12 viviendas, situado en el barrio de La Inmobiliaria, que había sido adquirido por el ayuntamiento en 2022 a la SAREB para ser rehabilitado y destinado a vivienda protegida<sup>32</sup>.

Además de los acuerdos y convenios anteriores, y con la finalidad de incrementar el parque público y social de vivienda en el municipio de Torrelavega, pero sin la intervención del ayuntamiento, la CA de Cantabria formalizó en 2020 otro acuerdo con el entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la financiación del incremento del parque público en 35 viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso social en varios municipios de la CA de Cantabria, situándose 4 de ellas en el municipio de Torrelavega<sup>33</sup>.

Por último, el ayuntamiento no desarrolló el resto de las actuaciones analizadas:



- ▶ No elaboró un **plan de vivienda** con medidas específicas dirigidas a dar solución a la problemática de la vivienda.
- ▶ Tampoco estableció un órgano de carácter permanente, a modo de **mesa de vivienda**, que afrontase los desafíos en la materia desde una perspectiva integral, con la participación de las distintas unidades administrativas y actores interesados.
- ▶ No creó ningún **registro municipal de demandantes de vivienda**<sup>34</sup>.

### II.1.3.2. EJECUCIÓN

Los planes estatales de vivienda vigentes durante el periodo analizado promueven que las administraciones cuenten con un parque de vivienda destinado al alquiler. En este marco, las actuaciones realizadas por el ayuntamiento durante el periodo fiscalizado para potenciar el acceso a la vivienda se han circunscrito, fundamentalmente, a la cesión de parcelas a la CA de Cantabria para la promoción pública de vivienda protegida.

El ayuntamiento priorizó esta opción frente a la adquisición o promoción de la construcción de nuevas viviendas por la mayor necesidad de recursos financieros que esto supone, ante la imposibilidad de recuperar en el corto plazo la inversión empleada en la edificación de los inmuebles si estos se destinan al alquiler en vez de a la venta. De igual forma, prefirió la gestión autonómica de los arrendamientos por la carencia de medios humanos y técnicos en el municipio para este cometido.

No obstante, el ayuntamiento disponía de algunos inmuebles de su propiedad para el desarrollo de su política de vivienda, como se amplía en el epígrafe II.3.3. En este sentido, durante el año 2022,

<sup>32</sup> El 13 de enero de 2025 GESVICAN firmó el contrato para la redacción del proyecto de reforma y rehabilitación del edificio.

<sup>33</sup> Acuerdo de la Comisión bilateral celebrada el 28 de diciembre de 2020.

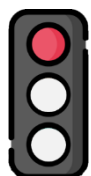
<sup>34</sup> En el seno de la corporación ha funcionado una Comisión informativa municipal permanente de Movilidad, Urbanismo y Vivienda. Tras las elecciones municipales de 2023 se constituyeron las nuevas comisiones informativas permanentes para el mandato 2023-2027 y las actuaciones en materia de vivienda pasaron a tratarse en la Comisión de Bienestar Social, Igualdad, Personas Mayores y Cooperación al Desarrollo.

además del edificio citado anteriormente en el barrio de La Inmobiliaria, adquirió otras tres viviendas a particulares, con el fin de **ampliar su parque público** y destinarlas a resolver situaciones de emergencia social y erradicación del chabolismo.

Además, el ayuntamiento concedió algunas **ayudas** al alquiler a personas en situación o riesgo de exclusión residencial. Para ello, el Pleno de la corporación aprobó en noviembre de 2021 una ordenanza reguladora de ayudas sociales<sup>35</sup>, que contemplaba ayudas específicas al alquiler para arrendamientos ya existentes<sup>36</sup>, ayudas para el alquiler y la fianza para los nuevos arrendamientos<sup>37</sup>, así como ayudas sociales para alojamiento en pensiones o pisos compartidos.

La cuantía de las ayudas económicas otorgadas para alquiler y fianza de nuevos arrendamientos fue de 3.850 euros en 2022, en cuatro ayudas, y de 5.052,60 euros en 2023, en cinco ayudas. En cuanto a la ayuda social para alojamiento en pensiones o pisos compartidos, se concedieron tres en el periodo analizado, todas ellas durante 2023, por un importe total de 773,33 euros.

Por último, el ayuntamiento no desarrolló las otras dos actuaciones analizadas:



- ▶ No habilitó ningún **servicio de atención** a la ciudadanía en materia de vivienda.
- ▶ Tampoco promovió actuaciones concretas destinadas a la **mediación en el mercado de alquiler privado**.

Los créditos definitivos de las aplicaciones presupuestarias utilizadas por el Ayuntamiento de Torrelavega para imputar los gastos referentes a las actuaciones objeto de la presente fiscalización ascendieron a 1.680.981,11 euros en 2022 y 393.154,42 euros en 2023, lo que ha supuesto un 1,9 % y un 0,4 %, respectivamente, del presupuesto total de la entidad. La ejecución presupuestaria de las aplicaciones analizadas se detalla en el [anexo IV](#).

Para finalizar este subapartado, en el cuadro siguiente se resumen los resultados obtenidos en el análisis de las actuaciones de las políticas implementadas por los tres ayuntamientos a la finalización del ámbito temporal de la actuación fiscalizadora:

<sup>35</sup> Ordenanza reguladora de las ayudas sociales para la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social (BOC núm. 241, de 17 de diciembre de 2021), que derogó una ordenanza previa de 2014.

<sup>36</sup> El importe de esta prestación se determinaba teniendo en consideración determinados parámetros: la cuantía máxima mensual sería el 40 % de la renta fijada en el contrato; la cuantía total de la prestación para todos los meses que se conceda no podía superar el importe que resulte de aplicar el índice del 4,00 al IPREM mensual vigente en el ejercicio correspondiente; la cuantía mensual mínima sería la que resultase de aplicar el índice del 0,20 al IPREM mensual vigente en el ejercicio correspondiente, y en la resolución de concesión de la ayuda social de alquiler para arrendamientos ya existentes se determinará su duración máxima, sin que pueda exceder de nueve meses.

<sup>37</sup> La cuantía máxima de esta prestación es igual al importe de tres mensualidades de la renta que figure en el contrato de arrendamiento, sin que la cuantía total pueda superar el importe que resulte de aplicar el índice del 3,00 al IPREM mensual vigente en el ejercicio correspondiente.

**CUADRO 4. ACTUACIONES QUE DEFINEN LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE LOS AYUNTAMIENTOS DE CASTRO-URDIALES, SANTANDER Y TORRELAVEGA**

ACTUACIONES EN POLÍTICA DE VIVIENDA	Ayuntamientos		
	Castro-Urdiales	Santander	Torrelavega
<b>Diseño de la política pública de vivienda</b>			
▶ Realización de estudios sobre la situación de la vivienda	●	●	●
▶ Elaboración de un plan de vivienda	●	●	●
▶ Creación de una mesa de vivienda	●	●	●
▶ Establecimiento de un registro municipal de demandantes	●	●	●
▶ Activación de mecanismos de coordinación y cooperación con el Gobierno de Cantabria	●	●	●
<b>Ejecución de políticas de promoción de vivienda protegida o de fomento del alquiler</b>			
▶ Movilización del patrimonio público del suelo para promoción pública o privada de vivienda de protección	●	●	●
▶ Construcción de viviendas protegidas o adquisición de viviendas para el parque municipal	●	●	●
▶ Mediación en el mercado de alquiler privado	●	●	●
▶ Habilitación de un servicio de atención al ciudadano en materia de vivienda	●	●	●
▶ Ayudas al alquiler a las personas en situación o riesgo de exclusión residencial	●	●	●

Grado de realización: ● Alto ● Medio ● Nulo ● Sin información

Fuente: Elaboración propia.

## II.2. PROCEDIMIENTOS APLICADOS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA A TRAVÉS DE LA UTILIZACIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

En el presente subapartado se detallan los resultados del examen de los procedimientos aplicados por los tres ayuntamientos para la promoción de vivienda protegida a través de la gestión del PPS afectado a tal finalidad.

El PPS se define como el conjunto de «bienes y recursos obtenidos por cesión obligatoria y gratuita de los propietarios en una actuación urbanística, cuyo destino principal es la vivienda de protección pública y que se caracteriza por que el producto de su enajenación debe reintegrarse al mismo».

En Cantabria<sup>38</sup>, los ayuntamientos con población superior a 5.000 habitantes –requisito que cumplen Castro-Urdiales, Santander y Torrelavega– deben constituir un PMS con el fin de obtener reservas para actuaciones de iniciativa pública, regular el mercado de terrenos y facilitar la ejecución del planeamiento.

Los bienes del PMS constituyen un patrimonio diferenciado de los restantes bienes municipales y son, entre otros, los que resulten clasificados como suelo urbano o urbanizable, los obtenidos como

<sup>38</sup> Su regulación está recogida en el título V de la LOTUCA.

consecuencia de cesiones y los que sean adquiridos con la finalidad de ser incorporados al PMS, así como los fondos públicos consignados con el fin de conservar, ampliar o gestionar los bienes que integran el PMS y los intereses generados por dichos fondos. El detalle de estos se recoge en el [anexo II](#).

Las principales finalidades<sup>39</sup> del PPS son la construcción de vivienda protegida, la compensación a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación y cualquier otro fin y uso de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente.

La configuración del PMS como un patrimonio independiente y separado del resto de los bienes de propiedad municipal y constituido, a su vez, por dos grandes tipos de recursos (bienes de carácter inmobiliario y rendimientos monetarios obtenidos de la conversión a metálico de aprovechamientos urbanísticos y por la enajenación de inmuebles, principalmente) exige la necesidad de procedimientos e instrumentos que permitan su adecuado control, y no sólo sobre los propios bienes, sino también sobre su aplicación a unos destinos específicos.

## II.2.1. Ayuntamiento de Castro-Urdiales

### II.2.1.1. REGISTRO DEL PPS EN EL INVENTARIO Y LA CONTABILIDAD

El **inventario** general de bienes del Ayuntamiento de Castro-Urdiales no recogía de forma separada los bienes integrantes de su PMS, dificultando el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 201 de la LOTUCA.

Además, no se encontraba actualizado, siendo la última rectificación realizada la aprobada en noviembre de 2019<sup>40</sup>, contraviniendo durante más de un lustro la obligación de rectificación anual del inventario, dispuesta en el artículo 33 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (REBEL).

De igual forma, debe llevarse a cabo la comprobación del inventario cada vez que se renueva la corporación municipal, habiéndose celebrado un proceso electoral municipal desde ese momento (en mayo de 2023) sin que se haya realizado el oportuno acto de comprobación.

La situación descrita impide conocer los bienes y derechos de la entidad afectos a las finalidades previstas para los bienes del PPS y condiciona la actuación del ayuntamiento en su gestión, además de suponer el reiterado incumplimiento de la normativa vigente.

El ayuntamiento únicamente aportó un listado de inmuebles extraído de su inventario, si bien no facilitó el inventario de bienes al cierre de los ejercicios 2021, 2022, 2023, así como a 30 de junio de 2024, solicitados durante los trabajos de fiscalización<sup>41</sup>.

El ayuntamiento indicó que al inicio del periodo fiscalizado su PPS estaba formado por 39 parcelas, 8 viviendas, 8 garajes y 2 locales, sin aportar su valoración. De acuerdo con la información publicada

---

<sup>39</sup> Materia regulada en el artículo 206 de la LOTUCA.

<sup>40</sup> Recogía la situación existente a 31 de diciembre de 2014.

<sup>41</sup> El ayuntamiento, en el trámite de alegaciones, aportó un listado general de bienes de 2024, sin precisar la fecha exacta a la que se refería, así como un listado de bienes inmuebles de acuerdo con el Catastro. En ninguno de los documentos se identificaban los bienes de su PPS.

en su *Portal de datos abiertos*<sup>42</sup>, que no pudo ser contrastada durante la ejecución de los trabajos al no haber suministrado el ayuntamiento tal información, esos bienes tenían una valoración total de 7.085.481,23 euros.

Igualmente se solicitó al ayuntamiento la composición y valoración del PPS al cierre de los ejercicios 2021, 2022 y 2023, así como a 30 de junio de 2024, que tampoco fue atendida.

En el gráfico siguiente se detalla la evolución del PPS del ayuntamiento de acuerdo con la información publicada en su *Portal de datos abiertos*.

**GRÁFICO 6. EVOLUCIÓN DEL PPS DEL AYUNTAMIENTO DE CASTRO-URDIALES  
31/12/2021-31/12/2023**



Fuente: Elaboración propia.

De los bienes anteriores, el ayuntamiento enajenó durante el periodo analizado, en abril de 2022, un solar de 2.570 metros cuadrados del *Plan Especial de Mejora del Área de Planeamiento Diferido APD-2* que había sido adquirido mediante cesión de aprovechamiento urbanístico. La enajenación se llevó a cabo mediante subasta pública por importe de 4.761.986 euros (IVA no incluido), recursos cuyo destino se analiza a continuación.

En relación con el **registro de los bienes en la contabilidad municipal**, como se ha puesto de manifiesto en el subapartado I.4, el Ayuntamiento de Castro-Urdiales no ha rendido sus cuentas anuales de los ejercicios 2021, 2022 y 2023, ni tampoco ha aportado justificación específica del registro de los bienes del PPS en su contabilidad, lo que ha impedido llevar a cabo las oportunas verificaciones.

A estos efectos, la única información disponible obrante en este Tribunal era la referida a la cuenta anual del ejercicio 2018, última rendida por el ayuntamiento. De acuerdo con ella, el ayuntamiento tenía registrado en su balance las partidas correspondientes a su PPS en un epígrafe separado,

<sup>42</sup> Fuente: <https://datosabiertos.castro-urdiales.net/>. Última consulta realizada el 31 de diciembre de 2024.

según dispone la Orden HAP/1781/2013, de 20 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción del modelo normal de contabilidad local.

## II.2.1.2. APLICACIÓN DEL PPS A LOS DESTINOS PREVISTOS EN LA NORMATIVA

El único movimiento en los bienes del PMS del ayuntamiento que se ha podido conocer durante el periodo fiscalizado fue la referida enajenación del solar del *Plan Especial de Mejora del APD-2*<sup>43</sup>. El ingreso de 4.761.986 euros tenía como finalidad la financiación de otras actuaciones permitidas en la normativa, pero diferentes de la materia analizada –construcción de un cine teatro para la promoción de actividades culturales–.

Sin embargo, a la finalización de los trabajos de fiscalización, parte de los ingresos recibidos se habían destinado a otras finalidades. Se solicitaron los informes de la intervención municipal del cambio de destino de los recursos, aunque no fueron aportados:

- En enero de 2024, el Pleno aprobó un expediente de modificación presupuestaria, mediante un suplemento de crédito de 292.843,70 euros, para financiar parte de las obras de rehabilitación de un bien de interés cultural<sup>44</sup>, lo que supuso la modificación parcial del destino del remanente de tesorería para gastos con financiación afectada derivado de la enajenación del solar.
- En marzo de 2024, el Pleno aprobó otro cambio parcial del destino de dicho remanente, por importe de 250.000 euros, para financiar la primera anualidad de las obras del centro de interpretación y multiusos en un yacimiento arqueológico<sup>45</sup>.

El cambio en la utilización de los ingresos, aun cuando estos se destinaron a finalidades incluidas en la normativa reguladora del PPS, pone de manifiesto una debilidad de gestión, al haber sido empleados para cubrir otras necesidades distintas de las inicialmente previstas a medida que estas iban surgiendo.

## II.2.2. Ayuntamiento de Santander

### II.2.2.1. REGISTRO DEL PPS EN EL INVENTARIO Y LA CONTABILIDAD

El Ayuntamiento de Santander dispone de un **inventario** general de bienes que incluye en epígrafes específicos, y de forma separada, aquellos que conforman su PPS.

El consistorio cumplió con la verificación anual de la rectificación de su inventario, habiéndose aprobado el 30 de noviembre de 2023 la relativa al ejercicio 2022 y la del ejercicio siguiente el 31 de octubre de 2024. Sin embargo, no se produjo el acto de comprobación del inventario con motivo de la renovación de la corporación tras las elecciones de mayo de 2023.

<sup>43</sup> Este movimiento se detectó a partir de la revisión de las actas del Pleno. Como ya se ha indicado, el ayuntamiento no facilitó los movimientos de los bienes de su PPS en el periodo fiscalizado.

<sup>44</sup> *Cargadero de Dícido*, antiguo cargadero de mineral declarado Bien de Interés Cultural en 1996.

<sup>45</sup> Esta necesidad de financiación vino motivada por no haber realizado el ayuntamiento la necesaria retención de crédito para solicitar una subvención del entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para cofinanciar las obras del centro de interpretación.

En el gráfico siguiente se detalla la evolución del PPS del ayuntamiento<sup>46</sup>:

**GRÁFICO 7. EVOLUCIÓN DEL PPS DEL AYUNTAMIENTO DE SANTANDER 31/12/2021-31/12/2023**

2021		2022		2023	
375 parcelas y sobrantes, solares y terrenos	78.886.147 €	376 parcelas y sobrantes, solares y terrenos	79.388.887 €	382 parcelas y sobrantes, solares y terrenos	82.929.148 €
19 fincas	12.769.083 €	19 fincas	12.769.083 €	19 fincas	12.769.083 €
6 edificaciones	6.052.025 €	6 edificaciones	6.052.025 €	6 edificaciones	6.052.025 €
8 viviendas	1.450.348 €	8 viviendas	1.450.348 €	8 viviendas	1.450.348 €
10 garajes	243.804 €	10 garajes	243.804 €	10 garajes	243.804 €
2 zonas verdes	21.804 €	2 zonas verdes	21.804 €	2 zonas verdes	21.804 €
<b>VALOR CONTABLE</b>	<b>99.423.211 €</b>	<b>VALOR CONTABLE</b>	<b>99.925.951 €</b>	<b>VALOR CONTABLE</b>	<b>103.466.212 €</b>
8 terrenos (pendientes de alta)	58.453 €	8 terrenos (pendientes de alta)	58.453 €	8 terrenos (pendientes de alta)	58.453 €
8 viviendas (pendientes de baja)	(1.450.348 €)	8 viviendas (pendientes de baja)	(1.450.348 €)	8 viviendas (pendientes de baja)	(1.450.348 €)
<b>TOTAL PPS</b>	<b>98.031.316 €</b>	<b>TOTAL PPS</b>	<b>98.534.056 €</b>	<b>TOTAL PPS</b>	<b>102.074.317 €</b>

Fuente: Elaboración propia.

El valor bruto contable de los bienes ascendía, al inicio de 2022, a 99.423.211,09 euros<sup>47</sup>, siendo de 103.466.211,92 euros a 31 de diciembre de 2023<sup>48</sup>. Los movimientos de alta y baja en el periodo analizado fueron los siguientes:

- En el año 2022 se incorporó una parcela urbana valorada en 502.740,23 euros<sup>49</sup>.
- En el ejercicio 2023 se registró el alta de seis parcelas urbanas sitas en el *Sector 1 - Ampliación Cierro del Alisal*, como consecuencia de cesión urbanística obligatoria. Destinadas a vivienda de protección pública, sumaban algo más de 12.700 metros

<sup>46</sup> La información recogida en el gráfico incluye los bienes del ayuntamiento en las fechas indicadas, con independencia de las incidencias detectadas en el alta y baja de algunos de los bienes, como se desarrolla posteriormente.

<sup>47</sup> A pesar de estar correctamente inventariados y contabilizados –e incluidos en el gráfico entre las seis edificaciones–, se produjo un error en el documento de rectificación del inventario a 31 de diciembre de 2021, al no recoger en el PMS el valor de dos edificios (5.583.947,19 euros) cuyo dominio había sido obtenido por el ayuntamiento mediante cesión gratuita en 2010 y 2016, respectivamente. Dicho importe sí fue incorporado en las rectificaciones realizadas a partir del cierre del ejercicio siguiente.

<sup>48</sup> En la documentación aportada por el ayuntamiento existía una diferencia de 267.136,09 euros entre el valor al cierre de 2022 y su importe en la rectificación del inventario en dicha fecha a causa de que en la rectificación de ese ejercicio se descontó la amortización.

<sup>49</sup> En virtud del *Convenio urbanístico de la unidad de actuación MONUR 2004*, suscrito en febrero de 2019 entre el Ayuntamiento de Santander y la Junta de compensación MONUR 2004, promotora del desarrollo de una actuación urbanística en el barrio Bolado de Monte, esta última cedió gratuitamente al consistorio el suelo preciso para la ejecución de un vial y el ayuntamiento asumía los gastos de urbanización.

cuadrados de superficie y estaban valoradas en 3.428.929,46 euros, saldo que se incrementó en 111.331,14 euros al cierre del ejercicio por la capitalización de gastos de urbanización.

El valor bruto contable de los bienes del PPS incluía ocho viviendas<sup>50</sup>, con un valor de 1.450.348,05 euros, que permanecían en el inventario pese a que debían haber sido dadas de baja. El ayuntamiento indicó durante los trabajos de fiscalización su voluntad de reflejar dicha baja en la futura aprobación de la rectificación referida al cierre de 2024.

Además de los bienes anteriores, ocho terrenos<sup>51</sup>, con fechas provisionales de alta entre 2011 y 2019 y valor de 58.452,64 euros, se encontraban pendientes de su alta definitiva, tanto en contabilidad, como en el inventario municipal al cierre de los trabajos de fiscalización. El ayuntamiento justificó la situación por no disponer de la documentación pertinente para hacer efectiva las altas.

Por su parte, en materia de transparencia, el ayuntamiento incumplía al comienzo de los trabajos de fiscalización las prescripciones establecidas en la LTAIBG sobre publicidad, por no tener publicada en su portal de transparencia información actualizada de sus bienes inmuebles, constando sólo la referida al ejercicio 2019. La actuación fiscalizadora impulsó una mejora en la transparencia, puesto que al cierre de los trabajos ya se encontraba publicada la información de los ejercicios 2021, 2022 y 2023<sup>52</sup>.

En relación con el **registro de los bienes del PPS en la contabilidad municipal**, en el cuadro siguiente se muestra la evolución de las cuentas de balance en las que se desglosa el epígrafe referido al PPS:

**CUADRO 5. SALDOS DEL PPS EN EL BALANCE DEL AYUNTAMIENTO DE SANTANDER 2021-2023**

	(euros)		
IV. PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO	SALDO A 31/12/2021	SALDO A 31/12/2022	SALDO A 31/12/2023
Terrenos	91.677.033,60	92.179.773,83	95.720.034,43
<i>Deterioro de valor de terrenos</i>	(3.273.696,48)	(3.273.696,48)	(3.273.696,48)
Construcciones	7.746.177,49	7.746.177,49	7.746.177,49
<i>Amortización acumulada de construcciones</i>	(267.136,09)	(431.343,98)	(595.551,87)
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	0,00	0,00	0,00
Otro patrimonio público del suelo	0,00	0,00	0,00
<b>Valor bruto contable PPS</b>	<b>99.423.211,09</b>	<b>99.925.951,32</b>	<b>103.466.211,92</b>
<b>Valor neto contable PPS</b>	<b>95.882.378,52</b>	<b>96.220.910,86</b>	<b>99.596.963,57</b>

Fuente: Elaboración propia.

Además de los bienes anteriores, el ayuntamiento obtuvo **ingresos del PPS** por monetización de cesiones de terrenos, por 290.518,54 y 439.857,10 euros en 2022 y 2023, respectivamente, que

<sup>50</sup> Bienes con número de inventario 26828, 26844, 26845, 26846, 26850, 26851, 26853 y 27168.

<sup>51</sup> Bienes con número de inventario 35487, 35488, 35505, 35510, 35511, 35512, 35513 y 35514.

<sup>52</sup> Fuente: <https://www.santander.es/ayuntamiento/gobierno-municipal/organigrama-ayto-concejalias/concejalia-servicios/economia-haciend-0>.

fueron registrados tanto presupuestaria como contablemente<sup>53</sup>. No obstante, pese al carácter afectado de este tipo de recursos, en el Servicio de Contabilidad no se habían creado proyectos de gasto con financiación afectada que relacionaran los ingresos procedentes del PMS con las inversiones a realizar en dicho patrimonio, lo que podría dificultar que se garantice su destino a las finalidades legalmente establecidas, pudiendo perder el carácter de instrumento urbanístico para convertirse en un instrumento financiero.

#### II.2.2.2. APLICACIÓN DEL PPS A LOS DESTINOS PREVISTOS EN LA NORMATIVA

Respecto de los bienes incorporados en el periodo fiscalizado, la JGL aprobó en abril de 2024 la cesión gratuita de las seis parcelas dadas de alta en 2023 a la SVS para la construcción de VPO en un plazo de cinco años, cumpliendo así con las finalidades previstas.

Del resto de bienes que conformaban el PMS de Santander, cuyos destinos previstos también se ajustaban a las finalidades definidas en la normativa, cabe destacar que existían tres parcelas destinadas a uso residencial, con un total de 2.908,11 metros cuadrados y dadas de alta en inventario entre 2002 y 2009, que, según consulta realizada a la sede electrónica del Catastro, permanecían clasificadas como suelo urbano sin edificar al cierre de los trabajos.

Por otro lado, constaban también entre los terrenos del PMS cuatro parcelas urbanas que sumaban 13.866 metros cuadrados y que habían sido adquiridas por el consistorio en 2010 y que también figuraban en Catastro como suelo urbano sin calificar.

Se identificaron, además, 21 terrenos, con una superficie total de 21.178,20 metros cuadrados, cuyo destino no pudo ser precisado por el ayuntamiento.

#### II.2.3. Ayuntamiento de Torrelavega

##### II.2.3.1. REGISTRO DEL PPS EN EL INVENTARIO Y LA CONTABILIDAD

El Ayuntamiento de Torrelavega dispone de un **inventario** general de bienes que recoge de forma separada aquellos que conforman su PPS, habiendo realizado durante el periodo fiscalizado las rectificaciones y comprobaciones exigidas por la normativa en el inventario. Estas fueron las siguientes:

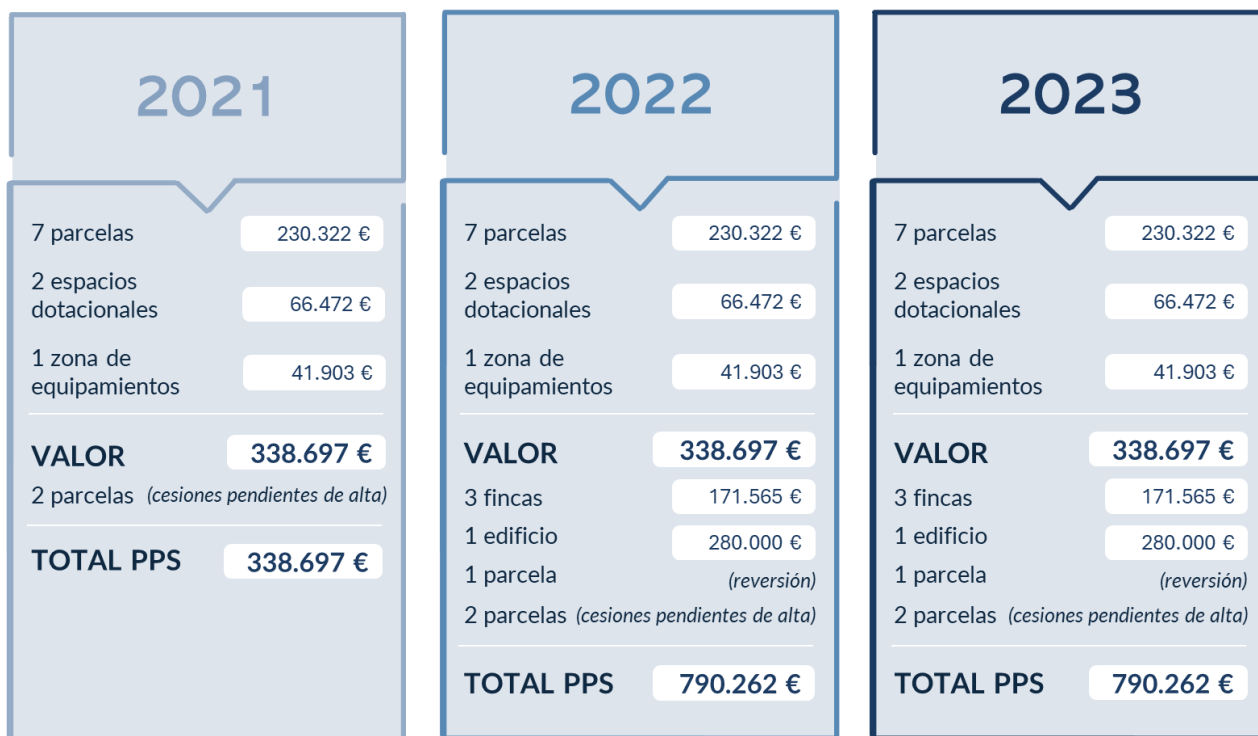
- En el ejercicio 2022 se efectuaron dos rectificaciones, una en marzo y otra en octubre.
- En el ejercicio 2023 se realizó una rectificación y también una comprobación con ocasión de las elecciones municipales del mes de mayo.

El valor del PPS en el inventario se ha mantenido inalterado desde el año 2019, cifrándose en 338.696,94 euros. En el gráfico siguiente se detalla su composición y valoración, teniendo en consideración los elementos adquiridos en el periodo fiscalizado que no se habían incorporado al inventario como PPS:

---

<sup>53</sup> La Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales, habilita el subconcepto 397.10 (*Otros ingresos por aprovechamientos urbanísticos*) para aquellos ingresos derivados de la sustitución en metálico de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la entidad local.

**GRÁFICO 8. EVOLUCIÓN DEL PPS DEL AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA 31/12/2021-31/12/2023**



Fuente: Elaboración propia.

En 2022, el ayuntamiento incorporó tres fincas, un edificio y una parcela, que registró en el epígrafe correspondiente de bienes inmuebles y no en el relativo al PPS de su inventario:

- Tres fincas registrales localizadas al sur del Campus Universitario de Torrelavega que formaban parte del equipamiento previsto en el PGOU en el entorno del campo de fútbol de Tanos, con una superficie total de 19.530 metros cuadrados. Las fincas fueron adquiridas en octubre de 2022 a la SAREB tras la incoación de un expediente de expropiación forzosa ante la necesidad de incrementar las instalaciones y equipamientos de carácter deportivo en el sur del municipio. El justiprecio acordado ascendió a 171.565,10 euros<sup>54</sup>.
- Un edificio en el barrio de La Inmobiliaria, que constaba de 12 viviendas, y que fue adquirido por 280.000 euros en diciembre de 2022 a la SAREB para ser rehabilitado y destinado a vivienda protegida. El edificio se encontraba clausurado y en situación ruinoso.

En mayo de 2024, mediante el convenio de colaboración suscrito con GESVICAN<sup>55</sup>, indicado en el epígrafe II.1.3, el ayuntamiento cedió el inmueble a esta sociedad con el objeto de

<sup>54</sup> En el proceso de registro de las fincas en el inventario se produjeron errores que llevaron a su anulación posterior para darlas de alta nuevamente con otros números de inventario. Durante el mismo quedó pendiente de anulación un exceso de saldo correspondiente al valor de alta no anulado de una de las fincas por 47.587,40 euros, hecho que fue posteriormente subsanado.

<sup>55</sup> En virtud del citado convenio, el Ayuntamiento de Torrelavega se comprometía a bonificar el importe del ICIO y de la tasa municipal de actuaciones urbanísticas en los porcentajes máximos establecidos. Asimismo, se comprometía a contribuir con los gastos derivados de la rehabilitación de las viviendas con una cantidad económica equivalente al 2,5 % del presupuesto de ejecución material de las obras.

promover vivienda protegida de alquiler a precio asequible previa rehabilitación. El edificio resultante se destinará al alquiler protegido de personas con bajos recursos o pertenecientes a colectivos especiales durante un período mínimo de 50 años.

- Una parcela de más de 3.000 metros cuadrados de uso residencial del *Plan Especial de Ordenación del Campus Universitario de Torrelavega*, que estaba cedida a la Universidad de Cantabria, y cuya reversión al ayuntamiento se produjo en julio de 2022.

Además, en el ejercicio 2021, el ayuntamiento aceptó formalmente la cesión de dos parcelas urbanas para viales públicos que debían integrarse en su PMS, si bien a 31 de diciembre de 2024 tampoco habían sido incorporadas en su inventario.

La existencia de bienes no inventariados, así como la inadecuada clasificación de alguno de ellos, ponen de manifiesto deficiencias en el registro y la gestión del inventario. Al objeto de su mejora, el ayuntamiento indicó estar considerando la contratación de un servicio de revisión y actualización del inventario o bien la adquisición de una nueva herramienta para su gestión, ante la antigüedad y carencias de la aplicación informática utilizada para estos fines.

Por otra parte, la información relativa a los bienes inmuebles, incluyendo los bienes del PPS, no constaba publicada en el portal de transparencia del ayuntamiento durante la realización de los trabajos, en contra de lo establecido en el artículo 8.3 de la LTAIBG.

Además de la incidencia anterior, y en relación con el **registro contable de los bienes del PPS**, el balance del ayuntamiento no los contenía en un epígrafe diferenciado dentro del inmovilizado material, contraviniendo la Instrucción del modelo normal de contabilidad local.

#### II.2.3.2. APLICACIÓN DEL PPS A LOS DESTINOS PREVISTOS EN LA NORMATIVA

De todos los elementos integrantes en el PMS del inventario del Ayuntamiento de Torrelavega, únicamente el edificio del barrio de La Inmobiliaria, adquirido en 2022, se destinará a la construcción de vivienda protegida, mediante el citado convenio de colaboración suscrito con GESVICAN.

El destino previsto para los otros cuatro terrenos registrados como altas en 2022 será, según puso de manifiesto el consistorio, la construcción de una residencia de estudiantes y de instalaciones y equipamientos deportivos, finalidades también previstas en la normativa reguladora del PPS.

### II.3. GESTIÓN DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDA

En el presente subapartado se exponen los resultados del análisis sobre el control, la conservación y la gestión llevada a cabo por los ayuntamientos de sus parques municipales de vivienda.

#### II.3.1. Ayuntamiento de Castro-Urdiales

El parque municipal de vivienda del Ayuntamiento de Castro-Urdiales estaba constituido al inicio del periodo analizado por ocho VPO con plaza de garaje, no experimentando ninguna variación durante el mismo<sup>56</sup>. Las ocho viviendas de propiedad municipal figuran en su PMS desde junio de 2007.

---

<sup>56</sup> Los inmuebles pertenecían a una promoción de vivienda protegida de la que se encargó GESVICAN a partir de la cesión por el ayuntamiento de suelo municipal, en virtud de un convenio urbanístico formalizado en 2003.

Ninguna de las viviendas estaba adscrita a fines de emergencia social (víctimas de violencia de género, situaciones de riesgo de infravivienda, etc.) y todas ellas estaban arrendadas durante el periodo analizado, a excepción de una en 2023, por fallecimiento de su titular<sup>57</sup>. La gestión de las viviendas la realizaba el ayuntamiento sin que existiese un procedimiento interno reglado para tal finalidad.

Los ingresos devengados por el ayuntamiento por el arrendamiento de las viviendas ascendieron a 23.110,32 euros en 2022 y 21.614,04 euros en 2023. Los gastos de conservación y mantenimiento fueron asumidos por el consistorio en aquellos casos en los que no se hicieron cargo los propios arrendatarios, sin que el ayuntamiento haya aportado en la fiscalización su importe<sup>58</sup>. Los ingresos pendientes de cobro sumaron 6.239 euros en 2022 y 3.378,68 euros en el ejercicio siguiente, es decir, el 27 % y el 16 % de los ingresos devengados, respectivamente.

El importe medio anual del arrendamiento de cada inmueble fue de 2.888,79 euros en 2022 y de 3.087,72 euros en 2023, con unas rentas mensuales medias de 240,73 euros y 257,31 euros. En 2023 se produjo un incremento del importe del alquiler de casi un 7 % respecto al del año anterior, superando el límite fijado como máximo de actualización de rentas de los contratos de arrendamiento<sup>59</sup>.

### II.3.2. Ayuntamiento de Santander

#### *Promociones de vivienda protegida*

La SVS ha promovido, desde su creación en 2005, la construcción de 1.204 viviendas en el municipio, distribuidas en catorce promociones. De las 1.204 viviendas construidas, 1.180 eran protegidas y 24 libres con precio tasado igual al de las VPO<sup>60</sup>. En el periodo fiscalizado finalizaron dos promociones, una de ellas en 2022, compuesta por 120 viviendas (100 destinadas al alquiler con opción a compra y 20 a la venta), y otra por 66 viviendas (constituida por 36 para la venta y 30 para el alquiler con opción a compra) en el ejercicio siguiente. Posteriormente, a 31 de diciembre de 2024, se encontraban proyectadas, pendientes de construcción, otras dos promociones, compuestas por cerca de 350 viviendas protegidas<sup>61</sup>.

---

<sup>57</sup> En el trámite de alegaciones, el Ayuntamiento de Castro-Urdiales indicó que dicha vivienda se encontraba ocupada, al menos, desde agosto de 2023.

<sup>58</sup> En el trámite de alegaciones, el Ayuntamiento de Castro-Urdiales puso de manifiesto haber abonado 479,92 euros por el impago de las cuotas de comunidad por parte de un inquilino entre abril de 2019 y febrero de 2020, encontrándose en vía ejecutiva el cobro de dicha cantidad.

<sup>59</sup> Según el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, modificado posteriormente por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el incremento de la renta no debería exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de la actualización, que se fija en un máximo del 2 %. Con posterioridad al ámbito temporal de la fiscalización, si la renta debía ser actualizada dentro del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, la variación anual de la renta no podría exceder del 3 %.

<sup>60</sup> El ayuntamiento puso de manifiesto que los terrenos de la promoción de San Román, compuesta por 96 viviendas protegidas y 24 libres, se compraron en el mercado libre, por lo que no existía obligación de tener que promover VPO. Sin embargo, al existir una restricción normativa según la cual el valor de los terrenos no podía exceder del 15 % del importe máximo de venta en el momento de la calificación provisional, y como el valor de la parcela excedía de dicho porcentaje, optó por promover vivienda libre, pero a precio de módulo de VPO y con cláusulas a los compradores que limitaran sus transmisiones posteriores de igual forma que sucede en las VPO.

<sup>61</sup> Tal y como se indicaba en el cuadro 3, en 2024 se inició el procedimiento de calificación de 282 de estas VPO (176 destinadas a la venta, 53 a alquiler y 53 con opción a compra).

Las dos promociones de VPO finalizadas en 2022 y 2023 contaban con el correspondiente certificado de calificación energética «A» –tanto en consumo de energía primaria no renovable como en cuanto a las emisiones de dióxido de carbono–, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios<sup>62</sup>.

En el cuadro siguiente se resume la evolución de la actividad de SVS hasta la finalización del periodo fiscalizado:

**CUADRO 6. EVOLUCIÓN VPO PROMOVIDAS POR SVS HASTA 31/12/2023**

Estado viviendas	31/12/2021	Movimientos 2022	Movimientos 2023	31/12/2023
<b>Venta</b>	801	34	61	896
▶ Cupo general	779	34	49	862
▶ Cupo movilidad reducida	22	0	12	34
<b>Alquiler</b>	31	0	0	31
▶ Cupo menores 35 años	29	0	0	29
▶ Cupo menores 35 años-movilidad reducida	1	0	0	1
▶ Cupo movilidad reducida	1	0	0	1
<b>Alquiler opción compra</b>	172	92	10	274
▶ Cupo general	162	87	10	259
▶ Cupo movilidad reducida	10	5	0	15
<b>Cesión</b>	14	(6)	(5)	3
▶ Cupo general	13	(6)	(5)	2
▶ Cupo movilidad reducida	1	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>1.018</b>	<b>120</b>	<b>66</b>	<b>1.204</b>

Fuente: Elaboración propia.

Hasta el inicio del periodo fiscalizado, SVS había construido un total de 1.018 viviendas, a las que se sumó la promoción de 120 nuevas viviendas finalizadas en 2022 y la de 66 en 2023, como se ha indicado anteriormente.

Si bien la mayor parte de las viviendas de SVS han sido promovidas en régimen de venta, se ha producido un cambio de tendencia en favor del alquiler con opción a compra. Así, a 31 de diciembre de 2021, las VPO destinadas a la venta representaban el 79 % del total y un 17 % las destinadas al

<sup>62</sup> La calificación de eficiencia energética asignada es la correspondiente al índice de calificación de eficiencia energética obtenido por el mismo, dentro de una escala de siete letras que va desde la letra A (edificio más eficiente) a la letra G (edificio menos eficiente). Según la disposición adicional cuarta del Real Decreto 390/2021, los documentos reconocidos con base en los reales decretos 47/2007 y 235/2013, ya derogados, quedan incorporados automáticamente al Registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética. El anexo II del Real Decreto 47/2007 recoge la escala de letras citada en función de los índices de calificación de eficiencia energética, escala que permanece vigente.

alquiler con opción a compra. Sin embargo, esta proporción se modificó a la finalización del periodo analizado, alcanzando el 74 % y 23 %, respectivamente. Por su parte, las viviendas en régimen de alquiler únicamente han supuesto el 3 %.

Los ingresos obtenidos por ventas (34 en 2022 y 61 en 2023) y arrendamiento de las VPO ascendieron, respectivamente, a 3.302.700,07 euros y 1.286.271,36 euros en 2022, y a 6.552.965,84 euros y 1.439.945,34 euros en 2023.

La sociedad destina en su página web un apartado específico a las promociones en el que se incluye información relativa tanto a las ya finalizadas como a las que están en ejecución y en proyecto. También publica los anuncios de apertura de los plazos de inscripción en los sorteos y los resultados de estos.

En noviembre de 2023, SVS publicó la apertura del plazo de inscripción en el primer sorteo de una de las dos promociones que estaban en proyecto a la finalización de los trabajos de fiscalización para optar a una de las 104 viviendas protegidas en el *Sector 1 del Alisal*, de acuerdo con el procedimiento aprobado por la sociedad<sup>63</sup>. Para la inscripción era necesario que las personas interesadas presentasen en el ayuntamiento una solicitud, disponible para su descarga en la propia página web o que también podía recogerse presencialmente tanto en el consistorio como en las oficinas de la sociedad.

En el procedimiento se precisaba que todos los inscritos participarían en los sorteos tanto de alquiler con opción a compra como de venta<sup>64</sup>. El aviso de la celebración del sorteo, llevado a cabo el 5 de julio de 2024, público y ante notario, fue convenientemente anunciado, así como los resultados de este. Se sortearon 104 VPO correspondientes a dos edificios en el Alisal Sector 1, uno en venta y el otro en alquiler a diez años con opción de compra.

Durante los trabajos de fiscalización se identificaron cuatro solicitudes duplicadas en los listados definitivos de personas inscritas, hecho que no había sido detectado por SVS antes de la celebración del sorteo. Los errores se debieron al volcado manual de los datos de las solicitudes, práctica que incrementa el riesgo de errores en la transcripción.

La existencia de solicitudes duplicadas supuso que no existiese igualdad de oportunidades entre todos los participantes del sorteo.

---

<sup>63</sup> En diciembre de 2024 se abrió el plazo de inscripción para el segundo sorteo de VPO del *Sector 1 del Alisal*, en el que participaban aquellos que no hubieran sido adjudicatarios en el primero sin necesidad de volver a inscribirse. Al cierre de los trabajos de fiscalización no se había abierto aún ningún sorteo para la otra promoción en proyecto, sita en C/ Alta.

<sup>64</sup> Se establecieron los siguientes cupos: 5 viviendas para personas con discapacidad, 22 para jóvenes menores de 36 años (a la fecha del fin del plazo de inscripción) y 77 para el grupo general. En el sorteo de las VPO del cupo de discapacidad participaron 779 personas; en el de jóvenes, 4.588, y en el general, que incluía, a su vez, a los dos grupos anteriores, 9.470 (inicialmente había inscritas 9.471 personas, pero uno de los solicitantes presentó formalmente su desistimiento).

### *Parque municipal de viviendas sociales*

El ayuntamiento contaba al comienzo del periodo fiscalizado con un parque de 201 viviendas adscritas a fines de emergencia social, de las cuales 20 no eran de su propiedad y tenía cedidas en uso (14 eran de SVS<sup>65</sup> y 6 de la SAREB).

Durante el ámbito temporal de la fiscalización, el ayuntamiento adquirió 11 de las 14 de las viviendas propiedad de la SVS (6 de ellas en 2022 y 5 en 2023), por un valor total de 1.469.355,97 euros<sup>66</sup>. Las 6 viviendas de la SAREB estaban cedidas mediante un convenio firmado en enero de 2019 por cuatro años<sup>67</sup>. Dicho convenio venció durante el curso de los trabajos y se estaba estudiando su renovación.

La situación durante el periodo analizado de los 201 inmuebles es la siguiente:

---

<sup>65</sup> De las 14 viviendas de SVS, 12 habían sido cedidas al ayuntamiento para su incorporación a las convocatorias de adjudicación de viviendas del parque municipal en régimen de alquiler social. Las otras 2 estaban cedidas, a su vez, por el ayuntamiento a organizaciones con fines sociales.

<sup>66</sup> En el inventario de bienes del ayuntamiento se registraron incorrectamente algunas de las 12 viviendas de SVS incorporadas al parque municipal en régimen de alquiler social. Los inmuebles deberían estar recogidos en el epígrafe 2 (*Derechos reales*) del inventario mientras estuvieran cedidos en uso y, tras ser adquiridos por el ayuntamiento para su arrendamiento, ser traspasados a los epígrafes 1 (*Inmuebles*) y 8 (*Bienes y derechos revertibles*). Sin embargo, las 6 viviendas compradas en 2022 únicamente se registraron en el epígrafe 8 en 2023, pero no se traspasaron del 2 al 1 cuando se convirtieron en bienes de propiedad municipal. Por su parte, 4 de las 5 viviendas adquiridas en 2023 se registraron en el epígrafe 1 –aunque por duplicado– al cambiar de titularidad, pero no se dieron de baja en el epígrafe 2. La vivienda que no fue adquirida por el ayuntamiento y permaneció en cesión de uso durante el ámbito temporal de la fiscalización no estaba registrada en el epígrafe 2 en el inventario de 2022 y 2023 y figuraba en el epígrafe 8 a 31 de diciembre de 2023, no siendo un inmueble de propiedad municipal.

Por otra parte, respecto de 1 de las 2 viviendas cedidas por SVS al ayuntamiento para el uso de organizaciones con fines sociales, la cesión fue reflejada en el epígrafe 2 del inventario (*Derechos reales*), así como en el epígrafe 8 (*Bienes y derechos revertibles*) del inventario a 31 de diciembre de 2022, si bien, al no ser la vivienda de propiedad municipal, sino cedido en uso, no debería constar en el epígrafe 8.

<sup>67</sup> Convenio de colaboración, de 16 de enero de 2019, entre el Ayuntamiento de Santander y la SAREB para la cesión de vivienda destinada al alquiler asequible.

**CUADRO 7. PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE SANTANDER**

Parque municipal de viviendas	N.º viviendas 2023
Cesión temporal a colectivos vulnerables	7
Cesión a entidades del tercer sector	8
Convenio con asociación intercultural	6
Vivienda vacía pendiente de enajenación	1
Parque municipal de vivienda en alquiler social (viviendas en propiedad y cedidas por SVS y la SAREB)	179
▶ Arrendadas	161
▶ Vacías	10
▶ Okupadas	8
<b>TOTAL</b>	<b>201</b>

Fuente: Elaboración propia.

De las 201 viviendas, Servicios Sociales gestionaba 7 en régimen de cesión temporal a colectivos vulnerables (personas sin hogar, familias con menores en situación de riesgo de desprotección, familias monoparentales con cargas familiares en riesgo de vulnerabilidad social, etc.) para alojamiento de emergencia hasta el paso a vivienda normalizada.

Además, el ayuntamiento había cedido en precario, sin contraprestación económica, otras 8 viviendas sociales para programas de promoción de la vida autónoma a entidades del tercer sector del ámbito social, que eran las encargadas de su gestión directa.

De las 6 viviendas provenientes de un convenio de colaboración con una asociación intercultural<sup>68</sup>, 4 se encontraban arrendadas, una estaba en ruinas y la restante libre. Esta última intentó venderse en subasta, pero quedó desierta debido a su mal estado, requiriendo una importante inversión para su habitabilidad.

Por último, otra de las viviendas que permaneció vacía durante el periodo analizado fue enajenada en 2024.

De las 179 viviendas disponibles, 161 se encontraban arrendadas. Por su parte, de las 18 restantes, 8 estaban ocupadas ilegalmente y 10 permanecieron vacías en 2023, por lo que ninguna de estas 18 se destinó a un fin social durante el periodo fiscalizado. De las 10 viviendas vacías, 3 de ellas estaban pendientes de obras de reparación y otra no pudo usarse por estar las llaves bajo custodia

<sup>68</sup> Adquiridas por el ayuntamiento a la terminación en 2012 del Convenio de colaboración suscrito con una asociación intercultural para el desarrollo de programas de realojo y promoción de las condiciones de vida de la población de etnia gitana procedente del asentamiento de La Cavaduca.

judicial tras la muerte violenta de su titular. Las 6 viviendas restantes se encontraban disponibles para su uso.

Por otro lado, en relación con el modo de acceso a las viviendas en alquiler social, desde 2015 se rige por un reglamento<sup>69</sup> que tiene por objeto regular todos los aspectos relativos a la adjudicación de viviendas municipales en régimen de alquiler a aquellas familias en las que concurren tanto una situación de necesidad de vivienda como una efectiva falta de recursos económicos con los que la unidad familiar pudiera paliar de forma inmediata dicha necesidad.

Dicho reglamento contempla un baremo para la adjudicación de viviendas que tiene en consideración factores tales como los años de empadronamiento, los ingresos de la unidad familiar y un conjunto de circunstancias familiares (familias monoparentales, dependencia, minusvalía, etc.), pero no establece ningún tratamiento diferencial para las víctimas de violencia de género. Cabe destacar que la LVPC, en materia de viviendas de protección, sí considera a las mujeres víctimas de violencia de género como colectivo preferente, en línea con el artículo 31.2 de Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

En cuanto a la renta, su precio se fija en un máximo del 30 % de los ingresos de la unidad de convivencia, con un mínimo de 100 euros mensuales, y será actualizada en la fecha que se cumpla cada año de la vigencia del contrato, aplicándole la variación porcentual experimentada por el Índice Precios de Consumo.

Los arrendatarios deben hacerse cargo de los gastos de comunidad, suministros, basura y alcantarillado, y quedan obligados a pagar al ayuntamiento, por repercusión, la cuota del impuesto sobre bienes inmuebles de cada periodo impositivo, la cual será prorrateada durante las doce mensualidades de alquiler.

Los ingresos por el arrendamiento de las viviendas municipales devengados por el ayuntamiento en 2022 y 2023 ascendieron a 139.205,22 euros y 154.194,61 euros, quedando pendientes de cobro 27.074,99 euros y 25.906,33 euros, respectivamente.

Analizadas las rentas medias mensuales aplicadas en el periodo fiscalizado, se ha observado un incremento generalizado superior al 5 % en 2023 respecto al ejercicio anterior, independientemente de la fecha de formalización de los contratos. Esto supone que la renta de todos aquellos contratos sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, habría sido actualizada por encima del límite permitido, según lo dispuesto en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, modificado posteriormente por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

### **II.3.3. Ayuntamiento de Torrelavega**

El parque municipal del Ayuntamiento de Torrelavega estaba constituido al inicio del periodo fiscalizado por 27 viviendas. Durante el año 2022, el consistorio adquirió el edificio del barrio de La Inmobiliaria, que contaba con 12 viviendas en proceso de rehabilitación para ser destinadas al alquiler social, y 3 viviendas a particulares, con un coste de 263.474,80 euros.

La mayor parte de ellas, 22 de las 30 –sin contar con el edificio en proceso de rehabilitación–, estaban asignadas a Servicios Sociales, Igualdad, Mayores e Infancia como recursos de carácter asistencial para ser destinadas a centros de acogida para personas en riesgo de exclusión social

---

<sup>69</sup> Reglamento regulador para la adjudicación de viviendas municipales en régimen de alquiler social (BOC núm. 24, de 5 de febrero de 2015).

que precisaran un alojamiento temporal, sin perjuicio de que en algún momento hayan podido ser utilizadas también como recurso habitacional de otra índole. Su situación era la siguiente:

- 14 se encontraban en uso, de las cuales el ayuntamiento únicamente había tramitado expediente administrativo de cesión temporal de uso o autorización de ocupación en 5.
- 4 viviendas estaban vacías por ausencia de demanda<sup>70</sup>.
- 3 viviendas no estaban en un adecuado estado de uso.
- El ayuntamiento desconocía el estado y utilización de una de las viviendas.

El consistorio cuenta con un reglamento regulador de los centros de acogida<sup>71</sup> que establece que podrán ser usuarios de estas viviendas las personas que, sin necesidad de estar empadronadas ni tener establecida su residencia en Torrelavega, estén en situación de riesgo de exclusión social o desarraigo, precisen de un alojamiento temporal y carezcan de recursos personales y económicos para afrontar su situación. No obstante, no define un baremo específico para su adjudicación.

Según lo dispuesto en este reglamento, con carácter general, la permanencia en estas viviendas sociales tiene carácter temporal, de entre dos y tres meses, dependiendo del caso, con la posibilidad de prorrogarlo hasta un máximo de cuatro a seis meses, respectivamente. En cuatro de los cinco casos en los que se tramitó el oportuno expediente administrativo, la estancia superó, incluso en años, el periodo máximo de permanencia fijado en las resoluciones de cesión de uso<sup>72</sup>.

El ayuntamiento no ha percibido ingresos derivados de la utilización de las viviendas sociales, al tratarse de cesiones de uso en precario. Cabe señalar, además, que tales cesiones no se encontraban inventariadas en el epígrafe correspondiente a los *bienes y derechos revertibles*, en contra de lo establecido por el artículo 28 del REBEL.

De las 8 viviendas restantes que no estaban adscritas a servicios sociales municipales<sup>73</sup>, 4 correspondían a un edificio desalojado años atrás debido a su mal estado; 2 permanecieron vacías y las otras 2, ocupadas con anterioridad a que el inmueble hubiera sido adquirido por el ayuntamiento, fueron desalojadas en 2024<sup>74</sup> para ejecutar obras de consolidación del edificio.

En el gráfico siguiente se resume la situación y uso del parque municipal de viviendas del ayuntamiento a la finalización del periodo analizado:

---

<sup>70</sup> Una de ellas comenzó a utilizarse en marzo de 2024.

<sup>71</sup> Reglamento municipal regulador de los centros de acogida (BOC núm. 112, de 11 de junio de 2012).

<sup>72</sup> La ocupación de una de esas cuatro viviendas no se regía por el Reglamento municipal regulador de los centros de acogida, sino que se trataba de una cesión de uso de conformidad con el REBEL. En cualquier caso, se superó igualmente el tiempo de la cesión previamente establecido.

<sup>73</sup> Ubicadas en la Plaza Baldomero Iglesias, 4 y 5.

<sup>74</sup> El ayuntamiento interpuso demanda de desahucio por precario al ocupante de una de las viviendas, alcanzándose finalmente un acuerdo transaccional. En la otra, consiguió que el precarista devolviera voluntariamente la posesión de la vivienda.

**GRÁFICO 9. SITUACIÓN Y USO DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDA DE TORRELAVEGA**

Parque municipal de viviendas	N.º viviendas 2023
<b>Viviendas carácter asistencial</b>	<b>22</b>
▶ En uso	14
▶ Vacías	7
▶ Estado desconocido	1
<b>Viviendas sin uso</b>	<b>8</b>
▶ Deficiente estado habitabilidad	4
▶ Vacías	2
▶ Ocupadas	2
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>

Fuente: Elaboración propia.

### III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El Registro de demandantes de viviendas protegidas de Cantabria es un instrumento autonómico para conocer la demanda efectiva, el tipo de acceso, la distribución geográfica y el perfil socioeconómico de los demandantes.

En los últimos cinco años, la gran mayoría de las solicitudes de inscripción para el acceso a viviendas ubicadas en alguno de los municipios analizados tenía como destino prioritario Santander, alcanzando un 86 % de los casos, a considerable distancia de Torrelavega y Castro-Urdiales, con un 11 % y un 3 % de las solicitudes, respectivamente.

En 2023 y 2024 se produjo un incremento significativo de la demanda de vivienda respecto de los años anteriores, especialmente en Santander. El 64 % de los solicitantes buscaba una solución al problema, sin manifestar preferencia entre alquiler y compra, mientras que un 21 % optó exclusivamente por la compra y el 15 % restante por el alquiler. En Castro-Urdiales o Torrelavega los demandantes se inclinaban por el alquiler, situación contraria a la de los que habían elegido Santander, que se decantaban por la compra.

Para incentivar el arrendamiento de viviendas propiedad de particulares, a nivel autonómico se ha articulado el Programa de movilización de vivienda vacía (MOVIVA) en la Comunidad Autónoma de Cantabria, siendo los municipios analizados los únicos que se habían incorporado al mismo a la finalización de los trabajos. No obstante, hasta el 31 de diciembre de 2024 el programa ha tenido un bajo impacto en la movilización de vivienda para el alquiler.

La alcaldesa del Ayuntamiento de Castro-Urdiales ha incumplido su obligación de colaboración con el Tribunal de Cuentas, establecida en el artículo 7 de la Ley Orgánica 2/1982 del TCu, al no aportar gran parte de la información y documentación solicitada en el curso de los trabajos de fiscalización. Como consecuencia de este incumplimiento, el Pleno acordó la incoación de un procedimiento de requerimiento conminatorio y la imposición de una multa coercitiva a la alcaldesa del municipio. Posteriormente, ya durante el trámite de alegaciones, el ayuntamiento remitió parcialmente alguna información.

#### III.1. REFERIDAS A LAS POLÍTICAS PÚBLICAS MUNICIPALES EN MATERIA DE VIVIENDA (SUBPARTADO II.1)

1. Ninguno de los ayuntamientos fiscalizados dispone de una política pública global e integrada de vivienda en el ejercicio de sus competencias de promoción y gestión de la vivienda de protección pública. No obstante, cada uno de ellos ha desarrollado diversas intervenciones en el marco de la materia analizada.

En relación con el diseño de la política pública de vivienda:

2. Los tres ayuntamientos carecían de un plan municipal específico de vivienda aplicable durante el periodo fiscalizado, no gestionaban un registro de demandantes de vivienda protegida ni habían constituido una mesa u órgano similar en el que participasen las distintas unidades administrativas y actores interesados que permitiese conocer las necesidades del municipio y afrontar los desafíos en esta materia desde una perspectiva integral.
3. El Ayuntamiento de Santander disponía de un estudio de análisis y diagnóstico de la situación de la vivienda en el municipio, como herramienta previa para el diseño de una

planificación de su política, y aprobó un plan de vivienda en noviembre de 2024, con posterioridad al periodo fiscalizado.

4. El Ayuntamiento de Torrelavega contaba con un plan estratégico, no dedicado exclusivamente a la vivienda, que incluía actuaciones dirigidas a rehabilitar el parque edificatorio y a facilitar el acceso a la vivienda para revertir la pérdida de población sufrida hacia municipios cercanos, así como a retener a la población joven del municipio.

Este ayuntamiento desarrolló mecanismos de coordinación con el gobierno autonómico para poner en marcha actuaciones en materia de vivienda.

5. El Ayuntamiento de Castro-Urdiales únicamente contaba con un plan estratégico que contenía algunas líneas generales de actuación relacionadas con la vivienda que se articulaban en acciones generales. Aunque incluía una batería de indicadores de realización para cada una de estas acciones, el documento no les otorgaba una cuantificación, lo que dificulta su seguimiento efectivo.

En relación con la ejecución de la política pública de vivienda:

6. Los ayuntamientos de Castro Urdiales, Santander y Torrelavega no han desarrollado actuaciones de mediación en el mercado de alquiler privado. La única iniciativa realizada ha partido del Gobierno de Cantabria, a través del Programa MOVIVA, con el objetivo de captar viviendas de titularidad privada que estén deshabitadas para ponerlas a disposición de aquellas familias que, por sus circunstancias económicas, no pueden acceder a una vivienda a precio de mercado.
7. La política de vivienda del Ayuntamiento de Santander se ha canalizado a través de la sociedad mercantil municipal Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S. A. (SVS), constituida para impulsar la construcción de vivienda protegida en el municipio. Esta sociedad, encargada de gestionar tanto el alquiler como la venta de los inmuebles, ha promovido, desde su creación en 2005, la construcción de 1.204 viviendas. En el periodo fiscalizado se han finalizado dos promociones con 186 viviendas. Además, el ayuntamiento adquirió siete parcelas urbanas, de las cuales seis se destinarán en el futuro a la construcción de vivienda de protección pública.
8. La política de vivienda desarrollada por el Ayuntamiento de Torrelavega ha consistido fundamentalmente en la cesión de suelo al gobierno autonómico para la construcción de vivienda. Los acuerdos suscritos en 2019 y 2020 con las administraciones central y autonómica han posibilitado que 58 nuevas viviendas puedan destinarse al alquiler o cesión en uso en el municipio.
9. El Ayuntamiento de Castro-Urdiales no llevó a cabo ninguna actuación para incrementar el parque de viviendas de protección pública en su término municipal durante el periodo fiscalizado.

**RECOMENDACIÓN N.º 1:**

Los ayuntamientos de Castro-Urdiales y Torrelavega deberían realizar estudios y análisis específicos de las necesidades habitacionales en sus municipios que posibiliten la elaboración de planes de vivienda adecuados.

Los planes de vivienda que se elaboren deberían contar con indicadores que permitan realizar un efectivo seguimiento de su cumplimiento.

**RECOMENDACIÓN N.º 2:**

El Gobierno de Cantabria y los ayuntamientos deberían reforzar los mecanismos de coordinación y cooperación para lograr una mayor eficacia y eficiencia en sus intervenciones en materia de vivienda, facilitando el intercambio de la información sobre las necesidades reales y los recursos municipales disponibles para atenderlas.

**III.2. REFERIDAS A LOS PROCEDIMIENTOS APLICADOS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA A TRAVÉS DE LA UTILIZACIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO (SUBAPARTADO II.2)**

En relación con el registro del PPS en el inventario y la contabilidad:

10. Los ayuntamientos de Santander y Torrelavega realizaron las preceptivas obligaciones legales de rectificación y comprobación de sus inventarios de bienes y derechos. Tales instrumentos recogían de forma separada aquellos bienes que integraban su patrimonio público del suelo (PPS), lo que facilita su tratamiento como un patrimonio independiente y afectado a unos fines determinados. No obstante, se pusieron de manifiesto algunas deficiencias en la gestión de tales instrumentos, al existir bienes cuya alta o baja estaba pendiente de inscripción.

**RECOMENDACIÓN N.º 3:**

Los ayuntamientos de Santander y Torrelavega deberían adoptar las medidas necesarias para garantizar los procesos de registro de alta y baja en inventario de sus bienes y derechos, así como depurar los posibles errores que pudieran existir.

11. El inventario del Ayuntamiento de Castro-Urdiales no se actualiza formalmente desde 2019, en contra de lo dispuesto en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Además, dicho instrumento no recoge de forma separada los bienes y derechos integrantes de su PPS, dificultando su control y seguimiento.

**RECOMENDACIÓN N.º 4:**

El Ayuntamiento de Castro-Urdiales debería adoptar las medidas necesarias para actualizar y aprobar su inventario de bienes y derechos, garantizando que este instrumento recoja de forma separada los elementos que integran su PPS.

12. El Ayuntamiento de Torrelavega no utilizó las cuentas previstas para el registro contable de los bienes de su PPS y no los diferenció en un epígrafe separado dentro del inmovilizado material de su balance, incumpliendo lo establecido en la Orden HAP/1781/2013, de 20 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción del modelo normal de contabilidad local.

En materia de transparencia:

13. El Ayuntamiento de Torrelavega no tenía publicada la información relativa a sus bienes inmuebles en el portal de transparencia, incumpliendo lo establecido en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

En el Ayuntamiento de Santander, la actuación fiscalizadora impulsó una mejora en la transparencia, puesto que, si bien al comienzo de los trabajos no se encontraba publicada tal información, al cierre de estos ya se había incorporado.

Por su parte, el Ayuntamiento de Castro-Urdiales tenía publicado una relación de bienes inmuebles en su *Portal de datos abiertos*, aun cuando el Pleno no había aprobado formalmente la rectificación de su inventario desde hace más de diez años. Esta información no pudo ser contrastada durante la ejecución de los trabajos por no facilitar el ayuntamiento los datos correspondientes.

**RECOMENDACIÓN N.º 5:**

El Ayuntamiento de Torrelavega debería publicar y mantener actualizada en su portal de transparencia la información relativa a sus bienes inmuebles.

En relación con la aplicación del PPS a los destinos previstos en la normativa:

14. De todos los elementos integrantes del PPS de los ayuntamientos analizados, únicamente un edificio en el municipio de Torrelavega, que fue cedido a la Comunidad Autónoma de Cantabria para su rehabilitación, y nueve parcelas en el de Santander, seis de ellas adquiridas durante el periodo fiscalizado y tres que estaban inventariadas con anterioridad, tenían como destino previsto la construcción de vivienda.
15. El Ayuntamiento de Castro-Urdiales utilizó recursos procedentes de la enajenación de un bien de su PPS para finalidades diferentes de las previstas inicialmente, aunque incluidas en la normativa reguladora, lo que pone de manifiesto una debilidad en la planificación del uso de este tipo de recursos, al haberlos empleado para cubrir otras necesidades distintas a medida que estas iban surgiendo.
16. El Ayuntamiento de Santander no pudo precisar el destino previsto de 21 terrenos que formaban parte de su PMS, con una superficie total de 21.178,20 metros cuadrados y clasificados catastralmente como suelo urbano sin calificar.

**RECOMENDACIÓN N.º 6:**

Los ayuntamientos deberían revisar sus respectivos inventarios con el fin de determinar la existencia entre su PPS de terrenos que pudieran destinarse a la construcción de vivienda protegida.

### **III.3. REFERIDAS A LA GESTIÓN DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDA (SUBPARTADO II.3)**

#### **III.3.1. Referidas al Ayuntamiento de Castro-Urdiales (Epígrafe II.3.1)**

17. El parque municipal de vivienda destinada al alquiler está dotado desde 2007 por ocho inmuebles, de los que ninguno está adscrito a fines de emergencia social.
18. Se incrementó el importe del alquiler casi un 7 % en 2023 respecto al del año anterior, superando el límite fijado como máximo de actualización en el Real Decreto-ley 6/2022.

#### **III.3.1. Referidas al Ayuntamiento de Santander (Epígrafe II.3.2)**

19. La mayor parte de las viviendas promovidas por la empresa municipal SVS del Ayuntamiento de Santander lo han sido en régimen de venta; durante el periodo analizado se produjo un cambio de tendencia en favor del alquiler con opción a compra, que pasó del 17 % al 23 %.
20. El sistema de inscripción de los sorteos para la adjudicación de viviendas no estaba automatizado, lo que permitió que hubiera solicitudes duplicadas y dio lugar a que algunas personas tuvieran mayor probabilidad de ser beneficiarias de las viviendas.

#### **RECOMENDACIÓN N.º 7:**

La empresa municipal SVS debería implantar un procedimiento automatizado de inscripción en los sorteos de sus viviendas para evitar errores manuales de transcripción o manipulaciones que posibiliten la existencia de solicitudes duplicadas.

21. De las 179 viviendas a disposición del ayuntamiento para el alquiler social, ocho se encontraban ocupadas ilegalmente y tres precisaban obras de reparación, lo que impedía que fuesen destinadas a tal fin.
22. El reglamento regulador de las viviendas municipales en régimen de alquiler social vigente en el municipio desde 2015 no incluye criterios relativos a la atención a las víctimas de violencia de género en el baremo para su adjudicación.
23. Se ha aplicado un incremento medio a las rentas por arrendamiento de más de un 5 % en 2023 respecto al del año anterior, superando el límite máximo de actualización fijado en el Real Decreto-ley 6/2022.

#### **III.3.1. Referidas al Ayuntamiento de Torrelavega (Epígrafe II.3.3)**

24. Se pusieron de manifiesto deficiencias en la gestión del parque municipal de viviendas de Torrelavega. De las catorce viviendas que estaban en uso como recurso de carácter asistencial destinadas a centros de acogida, sólo existía expediente administrativo de cesión temporal en cinco de ellas y el ayuntamiento desconocía la situación de otra. Además, dos viviendas estaban ocupadas irregularmente y cuatro requerían obras de rehabilitación, lo que impidió que pudieran ser utilizadas para fines sociales.
25. El Ayuntamiento de Torrelavega no dispone de un baremo específico para la adjudicación de las viviendas sociales en el reglamento municipal regulador de los centros de acogida,

no garantizándose la aplicación de criterios objetivos y no discriminatorios en la selección de los posibles candidatos que precisen de estos recursos.

**RECOMENDACIÓN N.º 8:**

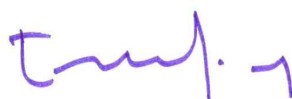
El reglamento regulador de las viviendas municipales destinadas a centros de acogida del Ayuntamiento de Torrelavega debería incluir un baremo específico para eliminar la posible discrecionalidad en su adjudicación.

**RECOMENDACIÓN N.º 9:**

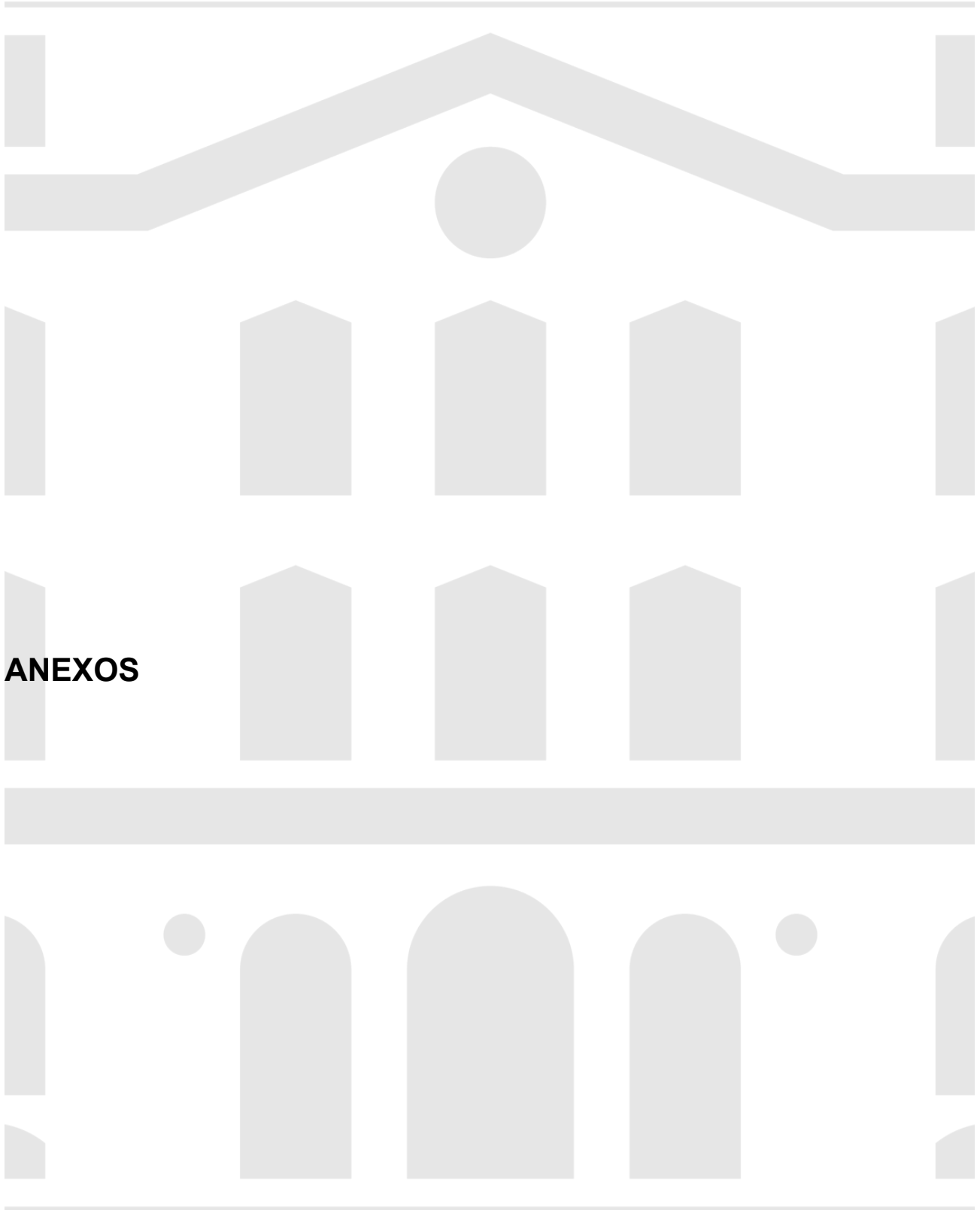
Los ayuntamientos de Santander y Torrelavega deberían regularizar el estado de sus viviendas municipales, solventando las situaciones de ocupación ilegal y rehabilitando todas aquellas que lo precisen para que puedan destinarse a su finalidad.

Madrid, a 28 de julio de 2025

LA PRESIDENTA



Enriqueta Chicano Jávega





**RELACIÓN DE ANEXOS**

---

ANEXO I	ACCIONES INCLUIDAS EN LOS OBJETIVOS DE LOS PLANES ESTRATÉGICO Y BIENAL DEL TCU EN LOS QUE SE ENCUADRA LA ACTUACIÓN FISCALIZADORA.....	57
ANEXO II	MARCO JURÍDICO .....	59
ANEXO III	EJECUCIÓN DE LAS APLICACIONES PRESUPUESTARIAS EN MATERIA DE VIVIENDA EN EL AYUNTAMIENTO DE SANTANDER Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LA SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S. A, EJERCICIOS 2022 Y 2023.	69
ANEXO IV	EJECUCIÓN DE LAS APLICACIONES PRESUPUESTARIAS EN MATERIA DE VIVIENDA EN EL AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA, EJERCICIOS 2022 Y 2023.....	71



**ACCIONES INCLUIDAS EN LOS OBJETIVOS DE LOS PLANES ESTRATÉGICO Y BIENAL DEL TCU EN LOS QUE SE ENCUADRA LA ACTUACIÓN FISCALIZADORA**

<b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 1</b>	<b>CONTRIBUIR A UNA GESTIÓN DE LOS FONDOS PÚBLICOS EFICAZ, EFICIENTE Y TRANSPARENTE</b>
<b>Línea de actuación 1</b>	<b>Impulsar actuaciones fiscalizadoras sobre asuntos de relevancia social y sobre las principales áreas de riesgo de la gestión pública, fomentando el enfoque evaluador</b>
<b>Medida A)</b>	<b>Priorizar actuaciones fiscalizadoras de relevancia social y atendiendo a la coyuntura económica</b>
Acción n.º 1	Incluir en el PAF actuaciones fiscalizadoras que respondan a la coyuntura socioeconómica
<b>Medida B)</b>	<b>Impulsar la realización de actuaciones fiscalizadoras sobre las grandes políticas públicas</b>
Acción n.º 1	Incluir en el PAF actuaciones fiscalizadoras en relación con las grandes políticas públicas
Acción n.º 3	Incluir en el PAF actuaciones fiscalizadoras en relación con la Agenda 2030 o con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Organización de las Naciones Unidas
<b>Medida C)</b>	<b>Potenciar las actuaciones fiscalizadoras dirigidas a la evaluación de los principales programas de ingresos y gastos públicos</b>
Acción n.º 1	Incluir en el PAF actuaciones fiscalizadoras en relación con los principales programas de ingresos y gastos públicos (pensiones públicas, ingreso mínimo vital, sueldos públicos, infraestructuras, etc.)
<b>Línea de actuación 2</b>	<b>Mejorar la planificación de las actuaciones fiscalizadoras del Tribunal de Cuentas</b>
<b>Medida A)</b>	<b>Programar la actividad fiscalizadora de forma ajustada, atendiendo a los medios personales y materiales disponibles, así como procurar su ejecución próxima en el tiempo a la gestión fiscalizada</b>
Acción n.º 1	Incluir en el PAF actuaciones fiscalizadoras cuyos ámbitos subjetivos, objetivos y temporales permitan ajustar su realización y aprobación a un plazo máximo de doce meses desde la aprobación de las directrices técnicas
Acción n.º 4	Fijar como ámbito temporal de las actuaciones fiscalizadoras los ejercicios económicos inmediatamente anteriores al año del correspondiente PAF en el que se incluyan
<b>Línea de actuación 3</b>	<b>Promover la mejora de la transparencia, la igualdad de género y la sostenibilidad en la gestión pública</b>
<b>Medida A)</b>	<b>Impulsar la fiscalización de los objetivos transversales de transparencia, sostenibilidad ambiental e igualdad de género en las actuaciones fiscalizadoras del Tribunal de Cuentas</b>
Acción n.º 1	Continuar incluyendo en el PAF, como objetivos transversales específicos, la verificación del cumplimiento de los principios de transparencia, sostenibilidad ambiental e igualdad de género, siempre que tengan relación con el ámbito objetivo de las fiscalizaciones

Fuente: Elaboración propia.



## MARCO JURÍDICO

El artículo 47 de la **Constitución española** establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y atribuye a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Por su parte, el artículo 148.1 enumera las materias sobre las que las comunidades autónomas pueden adquirir competencias, siendo una de ellas la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda, que fue asumida por la Comunidad Autónoma (CA) de Cantabria en el artículo 24.3 de su Estatuto de Autonomía, aprobado mediante Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre.

**A nivel estatal** se ha aprobado recientemente la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que tiene por objeto regular, en el ámbito de las competencias estatales, las condiciones básicas que garantizan el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y a su disfrute en condiciones asequibles, respetando, en todo caso las competencias de las comunidades autónomas y, específicamente, las que tienen atribuidas en materia de vivienda.

**A nivel autonómico**, en el ejercicio de tales competencias, la CA de Cantabria aprobó la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria (LVPC), que tiene por objeto fomentar el acceso a la vivienda en su ámbito territorial, regulando el régimen jurídico, las actuaciones administrativas en materia de vivienda protegida y la emergencia habitacional.

Sin embargo, la CA de Cantabria no dispone aún de una regulación autonómica integral en materia de vivienda. En un intento de dotarse de ella, a finales del año 2022, el Consejo de Gobierno de la CA aprobó el Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria, si bien a la fecha de redacción del presente documento continuaba en fase de tramitación.

**A nivel local**, las administraciones desempeñan un papel fundamental en la ejecución de las políticas públicas de vivienda por su proximidad a las necesidades habitacionales de sus habitantes. Por ello, la legislación de régimen local, en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye a los municipios competencia propia para la «promoción y gestión de viviendas de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera».

### Vivienda protegida y modalidades de promoción en Cantabria

La LVPC define en su artículo 2 la **vivienda protegida** como aquella que, cumpliendo los requisitos y condiciones de uso, destino, precio y superficie establecidos legalmente, es calificada como tal por un acto administrativo dictado por el órgano competente en materia de vivienda. Dispone, además, que pueden ser protegidos los terrenos y obras necesarios para construir viviendas, locales comerciales, garajes y otros elementos de la vivienda, así como alojamientos intermedios como residencias de estudiantes, de deportistas, apartamentos tutelados o alojamientos asistidos para personas de la tercera edad, personas dependientes u otros colectivos cuyas características lo hagan aconsejable.

Las viviendas protegidas deben destinarse a domicilio habitual y permanente de sus propietarios o de los titulares de los negocios jurídicos que hayan sido autorizados para ello y, salvo excepciones, la duración del régimen de protección será de treinta años a partir de la calificación definitiva como vivienda protegida.

Las viviendas protegidas pueden ser de **promoción pública o privada**. La consejería con competencia en materia de vivienda podrá establecer los procedimientos necesarios para su adjudicación para garantizar que el acceso a las mismas sea a favor de aquellas personas que, cumpliendo los requisitos exigidos, más lo necesiten. Estos procedimientos deben regirse por los principios de concurrencia y publicidad y, asimismo, podrán establecerse los criterios de valoración necesarios para regular el acceso a las viviendas protegidas atendiendo a la situación sociofamiliar.

Según la disposición transitoria segunda de la LVPC, en los municipios cuyo planeamiento urbanístico a su entrada en vigor estableciese algún régimen anterior de viviendas protegidas, estos podían optar entre:

- Asimilar los tipos de viviendas protegidas previstas en el planeamiento urbanístico al de viviendas protegidas de la LVPC, en cuyo caso se aplicaría a esas viviendas el régimen jurídico previsto en la misma.
- Mantener las condiciones de desarrollo establecidas en el planeamiento urbanístico con arreglo a los tipos de vivienda previstos en el mismo, realizando las adaptaciones oportunas.

#### Demanda de vivienda protegida

Según lo dispuesto por el artículo 3 de la LVPC, pueden ser propietarios de las viviendas protegidas:

- Las personas físicas que las adquieran *mortis causa* o que, en el momento de su adquisición, *inter vivos*, reúnan las condiciones para ser usuarias de ellas.
- Las administraciones públicas y los organismos públicos y entidades de derecho público o privado vinculadas o dependientes.
- Las fundaciones y las asociaciones declaradas de utilidad pública.
- Las asociaciones, organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas, sin ánimo de lucro, inscritas en el registro de asociaciones de Cantabria, que desarrollen su actividad en ayuda a colectivos vulnerables que precisen de tutela especial.
- El resto de personas jurídicas privadas.

No obstante, únicamente las personas físicas pueden ser usuarias de las viviendas protegidas. Por su parte, también podrán ser cesionarios, usufructuarios y arrendatarios las personas jurídicas arriba señaladas para destinarlas al alojamiento de personas pertenecientes a colectivos vulnerables que precisen de tutela especial.

Aunque la LVPC crea en su artículo 20 el **Registro de demandantes de vivienda protegida de Cantabria**, ya existía esa obligación según lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto 12/2006, de 9 de febrero, por el que se establecen medidas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en Cantabria.

En desarrollo de este se aprobó la Orden OBR/8/2006<sup>75</sup>, derogada posteriormente por la Orden OBR/7/2010, de 10 mayo, por la que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de

---

<sup>75</sup> OBR/8/2006, de 27 de diciembre, de la Organización y Funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en la CA de Cantabria.

Demandantes de Viviendas Protegidas en la CA de Cantabria, configurándolo como un registro público de carácter voluntario y gratuito de naturaleza administrativa.

Su finalidad es reducir y simplificar al máximo los trámites necesarios para acceder a una vivienda protegida en Cantabria, aumentar la transparencia y agilidad de estos pasos y, fundamentalmente, conocer con mayor precisión las necesidades concretas y el perfil del solicitante o potencial beneficiario de actuaciones protegidas.

El registro consta de dos secciones diferenciadas, aunque compatibles, de modo que existen tres posibles alternativas para la inscripción: demandantes de vivienda en régimen de propiedad, demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento y demandantes de vivienda en ambos tipos de regímenes.

Los requisitos básicos para la inscripción son los siguientes:

- No disponer de otra vivienda en propiedad.
- No superar los ingresos familiares ponderados anuales de:
  - 6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM)<sup>76</sup> en viviendas en régimen autonómico.
  - 4,5 veces el IPREM en viviendas protegidas.
  - 2,5 veces el IPREM en viviendas de régimen especial.
- La vivienda se destinará a domicilio habitual y permanente.
- Tener el domicilio fiscal en Cantabria.

### Planes de vivienda

**A nivel estatal**, durante el periodo fiscalizado se encontraba vigente el Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025<sup>77</sup>, que daba continuidad al anterior, referido a los años 2018 a 2021.

Este plan tiene por objeto impulsar las ayudas directas a los arrendatarios con menos recursos, con especial atención a determinados colectivos vulnerables, así como fomentar las ayudas para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia a los arrendadores.

A corto y medio plazo, y con carácter estructural, se pretendía aumentar la oferta de vivienda en alquiler propiciando el incremento del parque público de vivienda y el del parque de vivienda en alquiler asequible o social tanto en entornos urbanos como rurales.

El Plan 2022-2025 incluía los siguientes programas de ayudas:

1. *Programa de subsidiación de préstamos convenidos.*

---

<sup>76</sup> El IPREM anual se fija en 6.948,24 euros en la Ley 22/2021, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022, y en 7.200 euros en la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023.

<sup>77</sup> Aprobado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

2. *Programa de ayuda al alquiler de vivienda.*
3. *Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.*
4. *Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.*
5. *Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.*
6. *Programa de incremento del parque público de viviendas.*
7. *Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.*
8. *Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.*
9. *Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.*
10. *Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.*
11. *Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.*
12. *Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.*

**A nivel autonómico**, el Plan de vivienda de Cantabria 2018-2021<sup>78</sup> recogía todas las actuaciones de la CA que se han encauzado con el gobierno central en el marco del *Plan estatal de vivienda 2018-2021*, anterior al vigente durante el periodo fiscalizado. Estas actuaciones se enmarcan en seis ejes estratégicos:

1. *Emergencia habitacional.*
2. *Ayudas directas y subvenciones.*
3. *Medidas fiscales.*
4. *Ampliación del parque público de alquiler.*
5. *Elaboración y adecuación de normativa.*
6. *Estadística y lucha contra el fraude.*

A pesar del tiempo transcurrido desde la finalización del plan anterior, la CA de Cantabria no ha aprobado un nuevo plan de vivienda, si bien en julio de 2022 suscribió con el entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana un convenio para la ejecución del citado Plan estatal

---

<sup>78</sup> Aprobado por Consejo de Gobierno de Cantabria de 13 de diciembre de 2018.

para el acceso a la vivienda 2022-2025. Para la aplicación de las ayudas recogidas en este nuevo plan estatal, el gobierno regional aprobó el Decreto 106/2022<sup>79</sup> como decreto «puente».

En virtud del convenio indicado, los importes máximos que se comprometen a aportar ambas administraciones para la financiación de las subvenciones del Plan estatal en la CA de Cantabria son 27,4 millones de euros por parte del Estado y 8,2 millones de euros por parte de la región.

**A nivel municipal**, ninguno de los tres ayuntamientos analizados disponía de un plan específico de vivienda que resultara de aplicación durante el ámbito temporal de la actuación fiscalizadora.

#### Patrimonio público del suelo, inventario y registro contable

El régimen del suelo en la CA de Cantabria se regula en la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (LOTUCA)<sup>80</sup>, sin perjuicio de lo dispuesto a nivel estatal en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Uno de los principios de la LOTUCA en relación con la ordenación territorial y urbanística, en virtud de lo dispuesto en su artículo 3, es la promoción, como derecho constitucionalmente protegido, del acceso a la vivienda de calidad adecuada, segura, eficiente y a todas las dotaciones, equipamientos y servicios a un precio razonable.

El **patrimonio público del suelo** se regula en el título V de la LOTUCA, estableciendo el artículo 201 que los ayuntamientos cuya población de derecho supere los 5.000 habitantes –requisito que cumplen los municipios analizados– deberán constituir un patrimonio municipal del suelo (PMS) con el fin de obtener reservas para actuaciones de iniciativa pública, regular el mercado de terrenos y facilitar la ejecución del planeamiento.

Los tipos bienes que integran el PMS, que constituyen un patrimonio diferenciado de los restantes bienes municipales, se han incrementado tras la aprobación de la LOTUCA respecto de la ley autonómica anterior, tal y como se observa en el siguiente cuadro comparativo:

---

<sup>79</sup> Decreto 106/2022, de 27 de octubre, por el que se modifican el Decreto 4/2019, de 7 de febrero, por el que se regulan determinadas ayudas del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021, y el Decreto 28/2020, de 2 de mayo, por el que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021, reguladas en el Decreto 4/2019, de 7 de febrero, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

<sup>80</sup> La LOTUCA derogó la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, aplicable durante parte del ámbito temporal de la fiscalización (LOTRUSCA).

## Bienes que integran el PMS

### Ley 5/2022 (LOTUCA) - Art. 202 -

- Los que resulten clasificados como suelo urbano o urbanizable.
- Los obtenidos como consecuencia de cesiones o su monetización.
- Los que sean adquiridos con la finalidad de ser incorporados al PMS.
- Los procedentes del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
- Los obtenidos como consecuencia de expropiaciones urbanísticas.
- Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en ellos.
- Los intereses o beneficios de sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes de dichos patrimonios.
- Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuyo fin sea la conservación, ampliación o gestión de estos.
- Los ingresos obtenidos como consecuencia de la gestión del propio patrimonio.
- Los ingresos obtenidos por la transferencia a particulares de aprovechamientos urbanísticos que correspondan a la Administración.
- Los ingresos obtenidos en concepto de sanciones urbanísticas.
- Los ingresos obtenidos con el canon de construcciones en suelo rústico.

Se integran también en el PMS los fondos públicos consignados con la finalidad de conservar, ampliar o gestionar los bienes anteriores, así como los intereses generados por dichos fondos.

### Ley 2/2001 (LOTRUSCA) - Art. 230 -

- Los que resulten clasificados como suelo urbano o urbanizable.
- Los obtenidos como consecuencia de cesiones, tanto de terrenos como en metálico.
- Los que sean adquiridos con la finalidad de ser incorporados al PMS.
- Los terrenos procedentes del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
- Los terrenos obtenidos como consecuencia de expropiaciones urbanísticas.

Se integran también en el PMS los fondos públicos consignados con la finalidad de conservar, ampliar o gestionar los bienes anteriores, así como los intereses generados por dichos fondos.

Las distintas finalidades del PMS, que también han experimentado una variación entre ambas leyes autonómicas, son las que siguen:

<b>Destino del PMS</b>	
<b>Ley 5/2022 (LOTUCA) - Art. 206 -</b>	<b>Ley 2/2001 (LOTRUSCA) - Art. 233 -</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Construcción de vivienda protegida.</li> <li>Construcción de edificaciones para usos productivos o terciarios para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración y renovación urbana.</li> <li>Urbanización y ejecución de dotaciones y equipamientos públicos, incluidos los sistemas generales, así como, en su caso, el pago de las expropiaciones necesarias para ello.</li> <li>Compensación a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación, previa valoración de dichos terrenos y su plasmación en el correspondiente convenio.</li> <li>El pago del justiprecio, cuando la expropiación sea el mecanismo elegido para intervenir en el mercado inmobiliario, o en caso de incumplimiento por sus propietarios del deber legal de uso y conservación, en suelo urbano, por incumplimiento de la función social de la propiedad.</li> <li>Conservación, gestión o ampliación del propio PMS incluso mediante la adquisición de viviendas destinadas a su cesión o para su arrendamiento por precio inferior al del mercado.</li> <li>Operaciones de iniciativa pública de rehabilitación, renovación o regeneración urbanas, así como ayudas a la iniciativa privada con la misma finalidad.</li> <li>Gastos de realojo y de retorno en actuaciones de iniciativa pública.</li> <li>Compensación o indemnización a propietarios afectados por actos u omisiones de la Administración urbanística que hayan generado responsabilidad patrimonial.</li> <li>Otros fines y usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente.</li> </ul> <p>Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del ayuntamiento en los términos previstos en la legislación básica del Estado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.</li> <li>Urbanización y ejecución de dotaciones y equipamientos públicos, incluidos los sistemas generales.</li> <li>Compensación a propietarios a los que les corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento, así como a aquellos otros cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación, previa valoración de dichos terrenos y su plasmación en el correspondiente convenio.</li> <li>Conservación, gestión o ampliación del propio PMS.</li> <li>Otros fines y usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente.</li> </ul>

Otra de las obligaciones de los ayuntamientos de más de 5.000 habitantes en esta materia es la de consignar anualmente en sus presupuestos una cantidad equivalente, al menos, al 5 % del total consignado en el capítulo II del presupuesto de ingresos relativo al impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras con destino al PMS.

En cuanto al registro contable, la Orden HAP/1781/2013, de 20 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción del modelo normal de contabilidad local, mantiene un tratamiento separado del PMS y le aplica los criterios de valoración del inmovilizado material. Así, el modelo del balance incluido en la orden recoge la partida IV. *Patrimonio público del suelo*, dentro del activo no corriente, y la memoria dedica una nota específica a este tipo de patrimonio.

Por su parte, el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, dispone en su artículo 17 que las corporaciones locales están obligadas a formar inventario de todos sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza o forma de adquisición. A su vez, en el artículo 33 se establece que la rectificación del inventario se verificará anualmente y siempre que se renueve la corporación.

#### Igualdad de género y política de vivienda

Por último, y debido a su carácter transversal, cabe destacar también lo establecido por el artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de acuerdo con el cual las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Este mismo artículo dispone que el Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

Por su parte, según lo dispuesto en la disposición adicional decimosegunda de la LVPC, las mujeres víctimas de violencia de género constituyen uno de los colectivos preferentes a efectos del acceso a las viviendas protegidas.

#### Normativa municipal de aplicación en el Ayuntamiento de Castro-Urdiales

- Ordenanza de licencias urbanísticas y su tramitación -Boletín Oficial de Cantabria (BOC) de 20 de agosto de 2013-.
- Ordenanza reguladora de las prestaciones económicas de emergencia social. Expediente SOC/44/2017 -BOC de 9 de noviembre de 2018-.
- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Castro-Urdiales de 1997 y modificaciones posteriores.

#### Normativa municipal de aplicación en el Ayuntamiento de Santander

- PGOU de Santander de 1997 y modificaciones posteriores, siendo las últimas aprobadas en 2023.

- Ordenanza reguladora de ayudas económicas municipales -BOC de 18 de octubre de 2016-.
- Reglamento regulador para la adjudicación de viviendas municipales en régimen de alquiler social -BOC de 5 de febrero de 2015-.

#### Normativa municipal de aplicación en el Ayuntamiento de Torrelavega

- Ordenanza municipal reguladora de la Subvención de obras en fachadas de edificaciones de carácter residencial y en edificios incluidos en el Plan Especial de Protección y Catalogación del Patrimonio Arquitectónico de Torrelavega -BOC de 31 de mayo de 2000-<sup>81</sup>.
- Ordenanza reguladora de las ayudas sociales para la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. Expediente 2021/4697C -BOC de 17 de diciembre de 2021-.
- Ordenanzas sobre tramitación de licencias de edificación y uso del suelo.
- PGOU de Torrelavega, aprobado el 12 de noviembre de 1985, y modificaciones posteriores, siendo las últimas aprobadas en 2016.
- Reglamento municipal regulador de los centros de acogida -BOC de 11 de junio de 2012-.

---

<sup>81</sup> Modificada por Resolución de la Alcaldía Presidencia número 2907, de 12 de junio de 2018.



**EJECUCIÓN DE LAS APLICACIONES PRESUPUESTARIAS EN MATERIA DE VIVIENDA EN EL AYUNTAMIENTO DE SANTANDER Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LA SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S. A., EJERCICIOS 2022 Y 2023**

(euros)

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA	2023		2022	
	CRED. DEFIN.	OBLIG. RECON. NETAS	CRED. DEFIN.	OBLIG. RECON. NETAS
01008/2310/68201 Reforma viviendas gestión régimen alquiler social	370.117,46	28.710,18	437.384,60	71.736,96
01019/2310/68200 Adquisición viviendas gestión régimen alquiler social	597.900,67	548.628,32	970.000,00	920.727,65
01019/1522/22699 Gastos comunidades	190.000,00	117.919,17	205.030,00	201.764,47
01019/1522/68200 Adquisición viviendas C/ Alta, 9 y 13	160.000,00	128.599,31	160.000,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.318.018,13</b>	<b>823.856,98</b>	<b>1.772.414,60</b>	<b>1.194.229,08</b>

Fuente: Elaboración propia.

Las actuaciones recogidas en estas cuatro aplicaciones en 2022 y 2023 han sido las siguientes:

▪ **Aplicación 01008/2310/68201 Reforma viviendas para gestión régimen alquiler social**

Las obligaciones reconocidas netas (ORN) en 2022 y 2023 han incluido fundamentalmente los gastos derivados de la conservación y el mantenimiento de las viviendas sociales municipales.

▪ **Aplicación 01019/2310/68200 Adquisición viviendas para gestión régimen alquiler social**

Las ORN en 2022 y 2023 se correspondían con los créditos utilizados para la adquisición de cinco viviendas a la SVS.

▪ **Aplicación 01019/1522/22699 Gastos de comunidades**

La partida no se destinaba exclusivamente a las viviendas sociales, incluyendo también gastos de las comunidades de otras propiedades municipales tales como locales, solares, etc.

▪ **Aplicación 01019/1522/68200 Adquisición viviendas C/ Alta, 9 y 13**

La Junta de Gobierno Local aprobó en enero de 2023 la adquisición de cuatro inmuebles en la dirección citada como apoyo a la rehabilitación del barrio del Cabildo de Arriba.

<b>SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S. A.</b>		
<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DE LOS EJERCICIOS 2023 Y 2022</b>		
<b>(euros)</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	7.992.911,18	4.589.121,03
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(10.645.144,11)	(8.007.949,43)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	4.463.227,29	10.803.382,66
4. Aprovisionamientos	(1.857.252,93)	(5.669.056,34)
5. Otros ingresos de explotación	43.108,22	4.062,32
6. Gastos de personal	(392.188,83)	(366.374,13)
7. Otros gastos de explotación	(316.218,57)	(278.210,87)
8. Amortización del inmovilizado	(499.299,57)	(422.372,29)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1.701.836,51	312.558,72
10. Excesos de provisiones	0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	127.391,13	294.201,41
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	0,00	0,00
13. Otros resultados	120.607,07	(427.773,15)
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>	<b>738.977,39</b>	<b>831.589,93</b>
14. Ingresos financieros	0,00	12.180,19
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	0,00	12.180,19
b) Otros ingresos financieros	0,00	0,00
15. Gastos financieros	(616.237,15)	(452.483,92)
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	0,00	81.056,43
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)</b>	<b>(616.237,15)</b>	<b>(359.247,30)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>	<b>122.740,24</b>	<b>472.342,63</b>
20. Impuestos sobre beneficios	(358,88)	(2.250,40)
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)</b>	<b>122.381,36</b>	<b>470.092,23</b>

*Fuente:* Elaboración propia.

**EJECUCIÓN DE LAS APLICACIONES PRESUPUESTARIAS EN MATERIA DE VIVIENDA EN EL AYUNTAMIENTO DE TORRELAVEGA, EJERCICIOS 2022 Y 2023**

(euros)

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA	2023		2022	
	CRED. DEFIN.	OBLIG. RECON. NETAS	CRED. DEFIN.	OBLIG. RECON. NETAS
25000/2310/22697 Programa social piso de acogida	18.000,00	5.890,32	12.000,00	18.411,10
25000/2320/21200 Conservación y mantenimiento casa emergencias	1.000,00	0,00	1.000,00	0,00
30000/1521/62278 Mejora parque público vivienda	374.154,42	0,00	1.667.981,11	543.474,80
<b>TOTAL</b>	<b>393.154,42</b>	<b>5.890,32</b>	<b>1.680.981,11</b>	<b>561.885,90</b>

Fuente: Elaboración propia.

Las actuaciones recogidas en estas tres aplicaciones presupuestarias han sido las siguientes:

- **Aplicación 25000/2310/22697 Programa social piso de acogida (área de Servicios Sociales)**

Las ORN –que en 2022 superaron a los créditos definitivos del ejercicio– han incluido fundamentalmente los gastos derivados de la conservación, el mantenimiento y los suministros de las viviendas sociales municipales.

- **Aplicación 25000/2320/21200 Conservación y mantenimiento casa emergencias (área de Igualdad)**

Se trata de una partida destinada a los casos en los que se precise una actuación de emergencia gestionada desde la Concejalía de Igualdad. No se reconocieron obligaciones ni en 2022 ni en 2023.

- **Aplicación 30000/1521/62278 Mejora parque público vivienda**

Las ORN en el año 2022 correspondieron con la adquisición del edificio de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A. en el barrio de La Inmobiliaria y de las tres viviendas compradas a particulares analizadas.





**ALEGACIONES FORMULADAS**



## TRATAMIENTO DE ALEGACIONES

En cumplimiento del artículo 44 de la Ley 7/1988, de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, el anteproyecto de informe de fiscalización se ha remitido a los representantes legales de los ayuntamientos sobre los que se han desarrollado las actuaciones fiscalizadoras, que igualmente lo eran durante el periodo analizado, para que pudiesen efectuar cuantas alegaciones estimasen pertinentes y presentasen los documentos y justificantes que considerasen convenientes.

De igual manera, se remitió a la representante actual de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como a su representante legal durante parte del periodo fiscalizado.

Dentro del plazo concedido, únicamente se recibieron alegaciones de la actual representante del Ayuntamiento de Castro-Urdiales.

Las alegaciones han sido objeto de tratamiento, lo que ha dado lugar a que se hayan hecho las modificaciones y matizaciones que se han considerado procedentes. En relación con los criterios interpretativos y las valoraciones presentadas en las alegaciones que discrepan de los contenidos de aquel y que no han sido asumidos por este Tribunal, se ha incluido una explicación sucinta de los motivos por los que este mantiene su interpretación o valoración frente a lo expuesto en alegaciones.

No se han valorado aquellas alegaciones que explican, aclaran o justifican determinados resultados sin rebatir su contenido; plantean opiniones sin soporte documental o normativo; tratan de explicar, aclarar o justificar determinadas actuaciones sin contradecir el contenido del informe; o señalan que las deficiencias o irregularidades se han subsanado con posterioridad al periodo fiscalizado.

El resultado definitivo de la fiscalización es el expresado en el presente informe, con independencia de las consideraciones que se hayan manifestado en las alegaciones.





**1. Alegaciones formuladas por la alcaldesa del Ayuntamiento de Castro-Urdiales**



AIDA MEDINA NIETO con DNI \*\*\*1512\*\* ha registrado el trámite Trámite de alegaciones de la FISCALIZACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE LA VIVIENDA EN LOS AYUNTAMIENTOS DE SANTANDER, TORRELAVEGA Y CASTRO-URDIALES, EJERCICIOS 2022 Y 2023 a las 11:52:16, el día 20/06/2025.

Su número de registro es el [REDACTED]

## TRÁMITE DE ALEGACIONES DE LA FISCALIZACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE LA VIVIENDA EN LOS AYUNTAMIENTOS DE SANTANDER, TORRELAVEGA Y CASTRO-URDIALES, EJERCICIOS 2022 Y 2023

### FORMULARIO 1: IDENTIFICACIÓN

#### Identificación del alegante

Nombre y apellidos:

**Susana Herrán Martón**

DNI:

[REDACTED]

Cargo:

**Alcaldesa-Presidenta**

Entidad:

**Ayuntamiento de Castro-Urdiales**

Periodo:

**Según acuerdo plenario de 17 de junio 2023 en que tomó posesión del cargo**

Correo electrónico:

[REDACTED]

En caso de que el presidente/a o expresidente/a de la entidad no sea quien vaya a firmar el envío telemático de las alegaciones, marque "No" y cumplimente la información identificativa del representante. En otro caso marque "Sí".

**Sí**

### FORMULARIO 2: ALEGACIONES

#### Alegaciones al anteproyecto

*Grupo 1 de 2*

Tipo de alegación

**Al texto**

Número de página del texto (o número de cuadro o anexo):

**31**

Párrafo del texto (o línea del cuadro o anexo):

**punto II.2.1.1.**

Texto sobre el que se presentan alegaciones:

**"Además, no se encontraba actualizado, siendo la última rectificación realizada la aprobada el 27 de abril de 2015, contraviniendo durante una década la obligación de rectificación anual del inventario, dispuesta en el artículo 33 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (REBEL).**

Alegación:

**Si bien es cierto que no existe acuerdo Plenario desde dicho año relativo a la actualización del Inventario, se ha de recalcar que los documentos excel en los que se recogen los bienes y derechos objeto de inscripción en el inventario sí se encuentran actualizados. Se adjuntan dichos documentos.**

Documentos (descripción de los documentos aportados):

**Inventario formato excel**

Documentos:

**Nombre: Bienes inmuebles.ods, Hash: yDKdlb0qBeCRsRh7WII62A==**

**Nombre: INVENTARIO AYUNTAMIENTO PENDIENTE VARIACIONES.ods, Hash: ToD5i/6Q+4gpxl/TeTnl4g==**

**Nombre: Listado de Bienes Relacionados.ods, Hash: X5Q3sGpaiZSFVCDRucJWQ==**

*Grupo 2 de 2*

Tipo de alegación

**Al texto**

Número de página del texto (o número de cuadro o anexo):

**11**

Párrafo del texto (o línea del cuadro o anexo):

**pár. 4**

Texto sobre el que se presentan alegaciones:

**"Sin embargo, el Ayuntamiento de Castro-Urdiales no aportó gran parte de la información y documentación solicitada, lo que ha condicionado y dificultado el adecuado cumplimiento de los objetivos de la actuación fiscalizadora. Como se detalla posteriormente en cada subapartado, al ayuntamiento le fue requerida diversa información contable, presupuestaria y urbanística, así como referente a su inventario de bienes y derechos, al patrimonio público del suelo y en materia de gestión de vivienda municipal, que no fue remitida."**

Alegación:

**Siendo cierto lo reseñado, se ha de señalar que, teniendo en cuenta que el requerimiento comprendía 18 apartados sobre los cuales se debía informar, ello suponía que debían recabarse informes de distintos Departamentos. Así, si bien se cuenta con informes sobre la mayoría de dichos apartados, algunos no fueron emitidos por los Departamentos correspondientes, lo que imposibilitó la remisión de la documentación (pues la web no permitía el envío "parcial" de documentación, sino que, si quedaba algún punto del requerimiento sin documentación, ello imposibilitaba la remisión del resto de documentos). Puede comprobarse que los informes fueron remitidos dentro del plazo concedido por las fechas de las firmas.**

Documentos (descripción de los documentos aportados):

**Informes sobre los puntos 2, 3, 10, 11 y 12**

Documentos:

**Nombre: 2. Informe tecnico punto 2.pdf, Hash: f6GLAAOwrrv02Zk4r2bAGQ==**

**Nombre: Informe puntos 3 10 11 y 12.pdf, Hash: HD3FKt0Uri26Egm6iSeX8g==**

**Nombre: 10. Informe viviendas municipales destinadas a alquiler social.pdf, Hash: 2V5YyynbTPqMk9gL7qatBw==**