

## ÍNDEX

---

DICTAMEN 15/2005 sobre el Projecte de decret d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007 ..... 2

### VOTS PARTICULARS

Comissió Obrera Nacional de Catalunya ..... 10

Unió General de Treballadors de Catalunya ..... 11

## Dictamen 15/2005 sobre el Projecte de decret d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007.

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per la Llei 7/2005, de 8 de juny, el Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social en la sessió extraordinària del dia 2 de novembre del 2005 aprova el següent

### DICTAMEN

#### I. ANTECEDENTS

En data 13 d'octubre del 2005 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya un escrit tramès per l'Honorable Conseller de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya en què sol·licitava l'emissió del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació del Projecte de decret d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007.

La sol·licitud de dictamen va ser traslladada als membres del Ple. La Comissió Executiva es va reunir el dia 27 d'octubre del 2005 en sessió extraordinària i va elaborar i aprovar la proposta de dictamen.

#### Context normatiu

L'Estatut d'autonomia de Catalunya, en l'article 8.2, encomana a la Generalitat, entre altres funcions, la de facilitar la participació de tots els ciutadans i les ciutadanes en la vida política, econòmica, cultural i social. D'altra banda, l'article 52 de l'Estatut d'autonomia faculta la Generalitat per constituir institucions que fomentin la plena ocupació i el desenvolupament econòmic i social en el marc de les seves competències.

#### II. CONTINGUT

El Projecte de decret consta d'una exposició de motius, deu capítols, vuit disposicions addicionals, quatre disposicions transitòries, tres disposicions derogatòries i una disposició final.

En l'**exposició de motius** es posa de manifest que l'objecte del Projecte de decret és establir l'actualització del Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007 que s'havia desplegat en el Decret 454/2004, de 14 de desembre. Aquest Decret establia un conjunt de mesures de reforç i de foment de les diverses figures d'habitatge assequible a Catalunya, protegit i concertat, de prevenció de l'exclusió social residencial, de mediació en el mercat de lloguer existent, per incrementar l'oferta de lloguer. L'experiència dels vuit mesos de vigència del Pla i la promulgació del Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge fan necessari l'actualització del Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007 regulat a l'esmentat Decret 454/2004.

El **capítol I**, consta de cinc articles sota la denominació de "Disposicions generals", defineix l'objecte i les actuacions protegibles pel Decret. També fa una enumeració dels conceptes més habituals en matèria d'habitatge com ara els promotors, els compradors, els llogaters, la unitat familiar o de convivència, els ingressos familiars, l'IPREM, els habitatges protegits, de protecció oficial, lliures, usats o tutelats, les zones geogràfiques o el preu bàsic. Estableix el càlcul dels ingressos familiars ponderats i l'acreditació dels requisits per a la sol·licitud d'ajuts.

El **capítol II** "Habitatges amb protecció oficial" defineix i determina en els seus deu articles l'abast i les característiques dels habitatges de protecció oficial. En

determina la tipologia dels habitatges i els requisits que s'han d'acomplir per poder ser inclòs com a habitatges de protecció oficial. Per als promotors dels habitatges s'exigeix que cursin la sol·licitud de la qualificació provisional amb la qual, en el termini de 30 mesos en què s'hauran de finalitzar les obres, podran demanar la qualificació definitiva. S'estableix que els habitatges hauran de destinar-se a domicili habitual i permanent de persones físiques. Igualment, es determina el preu màxim de venda o la renda màxima per als habitatges de lloguer i les condicions per accedir-hi.

El **capítol III** "Règim jurídic i condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial" regula mitjançant cinc articles quin serà el règim jurídic dels habitatges que es qualifiquin provisionalment a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret, les condicions per a la seva transmissió i de permanència en els parcs públics de lloguer. També estableix el règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial en operacions de remodelació i les mesures de control i efectes per incompliment.

El **capítol IV** "Ajuts públics per a la promoció i adquisició d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda", distribueix els seus tretze articles en quatre seccions. En la secció primera s'estableixen les disposicions generals dels ajuts públics i el primer accés a la propietat. La secció segona fa referència als ajuts als promotors, als préstecs i a les subvencions per garantir la cohesió social, la viabilitat econòmica, la sostenibilitat i ecoeficiència i per afavorir la mobilitat interior. En el seu darrer article estableix quina és la tramitació de les subvencions als promotors. La secció tercera estableix els ajuts als compradors d'habitatges de protecció oficial amb els préstecs, la seva subsidiació i els ajuts directes a l'entrada. La secció quarta regula els ajuts als compradors d'habitatges usats establint els préstecs i les subvencions i la seva tramitació.

El **capítol V** "Ajuts públics a la promoció i oferta d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer" consta de nou articles. Regula els ajuts públics, els préstecs convinguts, la subsidiació de préstecs, les subvencions generals a la promoció, les subvencions per garantir la cohesió social, la viabilitat econòmica, la sostenibilitat, ecoeficiència i mobilitat interior de l'habitatge protegit. D'altra banda estableix els ajuts a la compra d'habitatge usat per destinar-lo a lloguer protegit i la tramitació de les subvencions als promotors.

El **capítol VI** "Prevenició de l'exclusió social residencial" regula en quatre articles noves línies d'actuació per prevenir l'exclusió social per causa residencial, en forma d'ajuts al pagament del lloguer a arrendataris amb dificultats. S'estableixen els requisits per poder accedir a les subvencions, el càlcul de la seva quantia i on s'han de sol·licitar les subvencions al lloguer, així com les entitats col·laboradores.

El **capítol VII** "Mediació per a l'habitatge de lloguer social i el parc desocupat" consta de tretze articles i s'estructura en tres seccions. La secció primera regula la Xarxa de Mediació per al Lloguer social. La secció segona estableix que el Departament de Medi Ambient i Habitatge crearà un nou sistema de mediació anomenat Xarxa d'Habitatges d'Inclusió per incrementar l'oferta d'habitatges tutelats. D'aquesta Xarxa se'n regula el seu funcionament, les característiques dels habitatges tutelats que gestionaran i els ajuts. La secció tercera regula la cessió d'habitatges desocupats mitjançant l'oferta als propietaris de diversos ajuts per estimular-los. Igualment, s'estableix el procediment i la contraprestació per la cessió.

El **capítol VIII** "Rendibilització dels parcs de lloguer" consta de dos articles. Determina dos programes de rendibilització: un per al parc de lloguer públic i l'altre, a través d'ADIGSA, per al parc privat d'habitatges.

El **capítol IX** "Actuacions en matèria de sòl" consta de nou articles que es distribueixen en dues seccions. La secció primera fa referència als ajuts a l'adquisició de sòl i la segona als ajuts a la urbanització de sòl.

El **capítol X** “Sistema de convenis institucionals per instrumentar el Decret” es compon de sis articles. Aquest capítol estableix que la Direcció General d’Habitatge podrà subscriure convenis amb els ajuntaments o altres administracions locals i també amb institucions o entitats que tinguin presència en àmbits territorials. Així, es regulen els convenis amb mediadors immobiliaris, amb entitats de crèdit, amb col·legis de registradors i notaris, amb companyies d’assegurances i el finançament dels ajuts.

Les **disposicions addicionals** són vuit. La primera determina que els ajuts previstos s’atorgaran en funció de la limitació pressupostària. La segona refereix al fet que es duran a terme les gestions oportunes per posar en marxa el registre unificat de sol·licitants d’habitatge protegit. La tercera faculta el conseller de Medi Ambient i Habitatge per modificar els percentatges i les quanties dels ajuts previstos. Les següents fan modificacions sobre el Decret 455/2004, de 14 de desembre de regulació del Pla de rehabilitació d’habitatges de Catalunya. Així, la quarta afegeix un apartat a l’article 4 sobre la rehabilitació d’edifici amb increment d’alçada; la cinquena modifica l’article 20.2 sobre exempció del TEDI; la sisena de subvencions de rehabilitació d’edificis modifica l’article 25.1; la setena de rehabilitació d’edificis unifamiliars afegeix un apartat a l’article 26 i la vuitena afegeix una disposició addicional al Decret 455/2004.

Les **disposicions transitòries** són quatre. La primera determina el termini per sol·licitar els préstecs per a les actuacions de promoció d’habitatges que hagin obtingut qualificació provisional però que encara no hagin obtingut els esmentats préstecs. La segona fa referència al termini per a les sol·licituds que encara no hagin estat qualificades provisionalment. La tercera estableix que les primeres transmissions d’habitatges que es promoguin per cooperatives d’habitatge es regiran per l’article 17 del present Decret. La quarta informa que, mentre no es publiquin les ordres que determinaran els municipis de les zones geogràfiques, continua vigent la distribució dels annexos del Decret 454/2002, de 14 de desembre,

Les **disposicions derogatòries** són tres. La primera deroga els capítols 1, 2 i 3 del Decret 157/2002, d’11 de juny, pel qual s’estableix el règim dels habitatges amb protecció oficial. La segona deroga el Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l’habitatge 2004-2007, amb l’excepció de l’article 28 i de la disposició transitòria quarta. La tercera deroga l’article 11.4 del Decret 455/2004, de 14 de desembre, del Pla de rehabilitació d’habitatges de Catalunya.

La **disposició final** estableix l’entrada en vigor de la norma.

### III. OBSERVACIONS GENERALS

**Primera.** El CTESC vol mostrar la seva satisfacció per l’elaboració d’un text refós que inclou disposicions del Decret 157/2002, d’11 de juny, integra l’establert pel Govern Central en el Reial decret 801/2005, d’1 de juliol, i la coordinació dels ajuts de la “sociedad pública de alquiler”, i el contingut del Decret 454/2004, de 14 de desembre, que en el seu moment aprovà el Govern de la Generalitat; text refós que d’altra banda aquest Consell ja va reclamar en el seu Dictamen 8/2004 sobre el projecte de decret de desplegament del Pla pel dret a l’habitatge 2004-2007.

També, el CTESC valora positivament l’esforç que fa el Pla per impulsar mesures de reforç i de foment de les diverses figures de l’habitatge assequible a Catalunya i donar, així, una solució adequada a les necessitats d’allotjament de les capes de la població amb rendes mitjanes o baixes o amb característiques i problemàtiques específiques, preveient ajuts econòmics per a aquesta figura. Així mateix, destaca el compromís de la Generalitat de destinar recursos propis per al desenvolupament del Pla.

**Segona.** Tot i que juntament amb el Projecte de decret es va trametre la seva memòria justificativa, atès que el Projecte objecte de dictamen, en gran mesura, actualitza el contingut del Decret 454/2004, de 14 de desembre, el CTESC ha trobat

a falta de la documentació i les dades que detallessin com ha estat el funcionament de les mesures incloses en l'esmentat Decret, quin repercussió ha tingut sobre la població i sobre el mercat immobiliari, i quin ha estat el nombre de sol·licituds presentades per accedir a les ajudes establertes. Aquestes dades haurien permès al CTESC realitzar la seva tasca amb el coneixement ampli del sector de l'habitatge i per tant, considerar si les mesures proposades milloren i solucionen els dèficits que pogués tenir l'esmentat Decret 454/2004.

**Tercera.** El CTESC constata l'evidència que la compra d'un habitatge suposa per a tothom un gran esforç, especialment per aquelles persones amb les rendes més baixes i significativament els joves. Actualment ja són moltes les entitats financeres que ofereixen préstecs hipotecaris que cobreixen el 100% del preu total de l'habitatge a adquirir.

En un context de mercat laboral precari, agreujat per l'increment constant dels preus de qualsevol producte, inclòs aquells de primera necessitat, és fa difícil poder comptar amb recursos suficients per afrontar l'entrada i el pagament d'un nou habitatge sense el suport ampli de les entitats financeres.

En conseqüència, el CTESC creu convenient que s'estudiïn les fórmules necessàries i s'estableixin els convenis oportuns per tal que els préstecs convinguts puguin arribar al 100% del preu de l'habitatge i tinguin una durada màxima de 30 anys.

**Quarta.** El CTESC valora positivament les modificacions que s'han introduït al present Decret amb la finalitat de donar una resposta més eficient en la lluita contra l'exclusió social residencial, perquè s'entén que les ajudes plantejades en el Decret 454/2004, de 14 de desembre, deixaven al marge un col·lectiu en risc d'exclusió social cada cop més nombrós, que per altra banda necessita un seguiment i acompanyament social per sortir de la situació en què es troba. En aquest sentit, cal destacar que el present Decret millora els ajuts al pagament del lloguer i crea un nou sistema de mediació, la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió, per fomentar i incrementar l'oferta d'habitatges tutelats per a col·lectius en risc d'exclusió social.

**Cinquena.** El CTESC, compartint la idea que la creació de patrimoni públic de sòl ha de ser una de les polítiques d'habitatge més decidides per resoldre la situació actual, valora insuficients les mesures proposades al capítol 9 del present Decret i les subvencions previstes per l'adquisició de sòl. D'altra banda, es recomana que aquestes mesures vagin acompanyades d'un marc legislatiu adequat.

**Sisena.** El CTESC considera positiu que el Decret estableixi, mitjançant convenis institucionals amb les administracions locals, la possibilitat de crear Oficines Locals d'Habitatge, amb la finalitat d'aproximar les gestions relacionades amb l'habitatge als ciutadans.

**Setena.** El CTESC creu oportú canviar el nom d'aquest decret, atès que la proposta actual no n'aclareix el contingut. Dins del Projecte de decret objecte d'aquest dictamen s'inclouen també les ajudes previstes en el Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, i es proposen modificacions del Decret 455/2004, de 14 de desembre, del Govern de la Generalitat.

**Vuitena.** Atès que aquest dictamen és preceptiu d'acord amb l'article 2.1 a) de la Llei 7/2005, de 8 de juny, del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, es considera que seria convenient que en l'exposició de motius es fes esment al present dictamen.

#### IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

1. A l'article 3, apartat 2, es defineix com a compradors els adjudicatariis socis de cooperatives. El CTESC considera que identificar com a compradors d'habitatge els

adjudicatariis d'habitatges promoguts per les cooperatives, no és correcte jurídicament i pot portar a confusions innecessàries.

**2.** Pel que fa a l'article 5, el CTESC valora positivament la mesura regulada però considera que s'hauria de preveure que en la sol·licitud es fes constar menció expressa a l'òrgan concedent de l'autorització per poder sol·licitar la informació esmentada.

**3.** El CTESC considera que a l'apartat 1 de l'article 6, en les seves lletres a) i b), l'establiment del llindar dels ingressos ponderats respecte a l'IPREM, així com el fet de mantenir els coeficients multiplicadors, redueix el nombre potencial de beneficiaris que podran gaudir de les mesures previstes en el Decret respecte als que es beneficiaven segons la normativa anterior. El CTESC considera que s'haurien de preveure els possibles perjudicis que hagi pogut ocasionar el canvi d'índex de referència per establir les diferents tipologies.

**4.** D'acord amb el que estableix el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, el CTESC proposa incloure el terme "text refós de la" previ a la referència a la Llei d'urbanisme de Catalunya de l'apartat 5 de l'article 6.

**5.** Pel que fa a la lletra c) de l'article 7, el CTESC considera positiu que en tota promoció d'habitatges s'adapti i es reservi un 3% d'ells per a persones amb discapacitat, però també recomana que s'estableixi una limitació temporal per a aquells casos en què no hi hagi demanda per ser ocupats per aquests col·lectius.

**6.** A l'apartat 2 de l'article 8 es fa referència al termini de resolució de la sol·licitud de qualificació provisional, però no es precisa quines opcions té el sol·licitant si aquest no es compleix. Per tant, el CTESC proposa que s'inclougui, a l'igual que es regula a l'apartat 5 de l'article 9 sobre la qualificació definitiva, el text següent "...Transcorregut aquest termini la qualificació provisional s'entén atorgada amb caràcter general."

**7.** Pel que fa a l'apartat 1 de l'article 9, el CTESC troba a faltar la menció sobre la previsió per al cas que no es respectin els terminis de realització de les obres.

**8.** El CTESC considera que fóra bo concretar a l'article 11 què s'entén per domicili habitual.

**9.** En relació amb l'article 15, el CTESC considera que el títol de l'article no s'adiu al contingut d'aquest, ja que en l'article no es regula l'accés als habitatges sinó els criteris per accedir als ajuts.

**10.** Pel que fa a la lletra b) de l'article 15, el CTESC proposa afegir després de la referència "algun altre habitatge", el següent text "...amb excepció del supòsit establert a l'article 22."

**11.** El CTESC no comparteix la impossibilitat de desqualificar voluntàriament a petició dels propietaris els habitatges protegits tal com es regula a l'apartat 3 de l'article 16. En aquest sentit es proposa transcriure a l'article 16.3 exactament la mateixa redacció que la de l'article 13.3 del Decret 157/2002, d'11 de Juny, en el qual es fixa la possibilitat de desqualificar els habitatges transcorreguts 15 anys des de la data de qualificació definitiva.

**12.** Pel que fa a l'apartat 1 lletra a de l'article 17, el CTESC proposa suprimir els condicionaments establerts després de "...i devolució dels ajuts econòmics directes estatals rebuts:...".

**13.** A l'apartat 1 de l'article 19 que regula les condicions de permanència dels arrendataris en els parcs públics de lloguer, el CTESC recomana afegir que "...quan els ingressos superin 5,5 vegades l'IPREM s'analitzaran els ingressos de l'any previ anterior.". Així, es podria avaluar si es tracta d'una situació merament puntual de l'any en curs abans de procedir a la no-pròrroga del contracte de lloguer.

**14.** El CTESC proposa eliminar l'apartat 2 de l'article 19, atès el seu caràcter retroactiu i modificador de les condicions que es van establir en el moment del contracte.

**15.** En relació amb l'article 22, el CTESC considera que s'ha produït una reducció del nombre de potencials col·lectius que poden acollir-se als ajuts públics per a la primera adquisició d'habitatges amb protecció oficial, atès que els ingressos familiars ponderats establerts no poden superar 3,5 vegades l'IPREM, mentre que al Decret 157/2002, d'11 de juny, s'establí que per ser beneficiaris dels subsidis de préstec i, si escau, ajuts directes especials a l'entrada no podien superar en 4,5 vegades l'SMI.

**16.** Pel que fa a l'apartat 2 de l'article 25, el CTESC, coincidint amb la voluntat de fomentar la construcció d'habitatge protegit per a les persones amb menys recursos econòmics, creu convenient invertir les quanties de les subvencions destinades als habitatges de protecció oficial de règim general i als habitatges de protecció oficial de preu concertat que es descriuen en aquest article, restant finalment 8000 € pels de règim general i 5000 € pels de preu concertat. Aquest fet es justifica per un criteri d'equitat social, atenent al tipus de destinataris de cada una d'aquestes modalitats d'habitatge amb protecció, i per congruència amb la finalitat de la mesura. També, atenent als preus màxims de venda, són les promocions d'habitatges de règim general les que necessiten una major subvenció per ser viables, ja que el preu màxim de venda de les promocions de preu concertat és bastant més elevat.

**17.** El CTESC proposa que a l'article 26 se substitueixi el text "...previstes a l'article 6 del Decret.../2005, pel qual es regula..." per la següent redacció "...previstes en la norma que desenvolupi reglamentàriament aquest aspecte...", atès que es fa referència a una norma que encara no està aprovada.

**18.** Pel que fa a l'article 30, el CTESC proposa que, per a una major claredat i seguretat jurídica, s'afegeixi el terme "anual" quan es fa referència als imports de 82 euros i 48 euros.

**19.** L'article 30 regula la subsidiació de préstecs per adquisició d'habitatges amb protecció oficial i es determina que aquesta s'establirà mitjançant una quantia fixa, de 82 euros i de 48 euros. El CTESC valora que la subsidiació percentual de la quota anterior, tal com es regulava al Decret 157/2002, d'11 de juny, possibilitava que la subsidiació final dels préstecs fos major i més beneficiosa per als potencials perceptors.

**20.** El CTESC considera que fóra convenient que al segon paràgraf de l'apartat 1 de l'article 32 s'enumeri com un apartat independent, 32.2, atès que el contingut està clarament diferenciat respecte al primer. Així mateix, la resta d'apartats que constitueixen l'article haurien de canviar la seva numeració.

**21.** En relació amb l'apartat 3 de l'article 32, el CTESC, entén que és poc realista l'establiment del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges usats. A tall d'exemple, el preu mitjà dels habitatges de segona mà a la ciutat de Barcelona l'any 2004 es va situar en 3.177,76 € per metre quadrat. Segons el preu màxim de venda establert en el Decret, el màxim per accedir als ajuts en el cas de la zona A seria de 2.113,37 € per metre quadrat. És evident doncs, que resultarà molt difícil trobar habitatges dins d'aquest límit màxim.

En conseqüència, el CTESC creu convenient ampliar el factor de correcció del preu bàsic a totes les zones, per tal d'assegurar i ampliar les oportunitats d'accés dels ciutadans a aquestes ajudes.

**22.** El CTESC considera convenient que a l'article 43 s'ampliïn les unitats de convivència beneficiàries de les subvencions per ajudar al lloguer a llars amb dificultats, i que es prevegi també com a subvencionables aquelles que, dins d'aquest col·lectiu, tenen contractes de lloguer que no poden incloure's en els supòsits previstos als punts a) i b) de l'apartat 1. En especial, aquells contractes que

no preveuen una pròrroga forçosa del lloguer i/o no estiguin inclosos a la Xarxa de Mediació pel Lloguer Social.

Es considera que els criteris utilitzats en l'atorgament de les subvencions no preveuen determinats col·lectius amb idèntiques dificultats d'accés a l'habitatge que les que tenen els beneficiaris de les subvencions previstes a l'article 43.1 c). Per tant, el CTESC recomana la revisió i l'extensió d'aquests ajuts a tots els col·lectius amb dificultats.

D'altra banda, algun dels criteris enunciats a l'apartat 1.c), com ara la condició d'immigrant, no impliquen necessàriament estar en una situació d'exclusió social.

**23.** En relació amb l'article 44, el CTESC valora positivament l'eliminació dels diferents supòsits que estableixen uns límits màxims a cobrar pel propietari a l'article 31.3 del Decret 454/2004, de 14 de desembre. Cal tenir en compte que aquests límits han suposat moltes dificultats per cercar habitatges on el propietari estigués disposat a cobrar-los com a renda (per exemple en el cas de Barcelona, serien d'un import per sota dels 9 € per metre quadrat).

Tanmateix, el CTESC entén que a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social es garanteix la cerca d'habitatges de lloguer per sota del preu de mercat. D'altra banda, l'article 44.1 estableix com a quantia màxima absoluta de les ajudes 2.880 € anuals.

Igualment, el CTESC, valora positivament la reducció del 25% al 20% de l'import màxim considerat per establir el "Lloguer Just", en les unitats de convivència amb ingressos inferiors a 1 vegada l'IPREM, i l'ampliació de 2 vegades a 2,5 vegades l'IPREM per als casos que suposen que l'import màxim no pot superar el 30 % de la renda de l'arrendatari.

**24.** El CTESC proposa que en l'apartat 2 de l'article 44 s'especifiqui que els imports del lloguer mínims, equivalent a 90 euros amb caràcter general i a l'específic de 60 euros, són mensuals o bé fer referència als imports anuals, tal com es regula al primer apartat d'aquest article.

**25.** El CTESC considera que l'apartat 4 de l'article 44 s'hauria de sistematitzar en diferents subapartats (un punt per a cada cas específic) per a una millor comprensió del paràgraf.

**26.** El CTESC proposa que en l'article 48, lletra d), on es fa referència a l'article 15.3.b, se substitueixi per 15.b ja que el 15.3.b és inexistent.

**27.** L'article 51 regula en el seu apartat 4 que els ajuts de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social seran extensius als habitatges de protecció oficial de lloguer, en el cas dels propietaris de forma limitada i totalment per als atorgats als llogaters. Aquesta extensió dels ajuts planteja contradiccions respecte a la tipologia d'habitatges que poden llogar-se i supervisar-se mitjançant la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, tal com es regula a l'article 49. El CTESC proposa que a l'article 49 s'estableixi un major aclariment i sistematització dels habitatges susceptibles d'incloure's a l'esmentada Xarxa.

**28.** El CTESC considera que l'apartat 5 de l'article 50 és redundant, atès que a l'apartat 6 ja es fa esment de la creació d'un grup de control i avaluació de les actuacions realitzades, així com el suport a noves propostes.

**29.** Respecte als ajuts a les borses de lloguer, regulats a l'apartat 2 b) de l'article 51, el CTESC considera que són necessaris per garantir-ne el seu funcionament a mitjà i llarg termini. Per tant, es considera que cal establir ajuts, més enllà dels establerts actualment per la captació inicial de pisos en el mercat de lloguer. En aquest sentit, es proposa que els ajuts econòmics, almenys en part, estiguin condicionats amb la bona gestió de la borsa, la baixa incidència d'impagats i aconseguir rendes de lloguer inferiors a l'estàndard del mercat.



**30.** El CTESC considera que, a l'apartat 3 de l'article 51, s'hauria d'especificar exactament quin és l'import percentual que ha de suposar el lloguer respecte als ingressos per tal de poder sol·licitar els ajuts descrits en el capítol 6 del decret, atès que resta indeterminat. Entenent que es fa referència a les condicions del "Lloguer just" regulat a l'article 44, el CTESC proposa que es faci una remissió a l'esmentat article o bé s'incorpori el text que fa referència als imports percentuals dels ingressos en el present article 51.

**31.** Pel que fa a l'apartat 2 de l'article 53, el CTESC considera convenient incloure dins dels objectius de la Xarxa a les administracions locals, tot i que l'article 56.5 estableix que també es podran acollir als ajuts de la Xarxa d'Inclusió els ajuntaments. El CTESC proposa el següent text a incloure en aquest apartat de l'article 53: "...La Xarxa d'Habitatges d'Inclusió té com a objectiu donar suport a entitats sense ànim de lucre i a les administracions locals que gestionin habitatges tutelats per a col·lectius en situació de risc d'exclusió social."

**32.** En relació amb l'apartat 1 de l'article 54, davant de l'augment de casos de desnonament produïts en els darrers anys, el CTESC creu convenient citar específicament, dins dels supòsits de situació de risc d'exclusió social que inclou aquest article, el supòsit de desnonament per pràctiques il·legals sobre els arrendataris.

**33.** La disposició transitòria segona estableix que els casos en els quals s'hagi sol·licitat la qualificació provisional, sense estar encara concedida, es resoldran segons la normativa del moment de la sol·licitud. Així mateix, preveu un termini de 15 dies, des de l'entrada en vigor d'aquest Decret, per poder optar per acollir-se a la seva regulació. El CTESC valora que aquest marge de temps és insuficient per la seva curta durada.

**34.** La disposició derogatòria segona estableix la derogació del Decret 454/04, d'11 de gener, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, a excepció de l'article 28 i els seus annexos. Aquests annexos, tal com s'estableix a la disposició transitòria quarta del present Decret, es mantindran vigents, mentre que no es publiquin les ordres que determinin els municipis que s'inclouen en les diferents zones geogràfiques esmentades al llarg de l'articulat, fet aquest que determina la seva vigència limitada en el temps. L'article 28 del Decret 454/04, d'11 de gener, regula els drets de tempteig i retracte. El CTESC recomana que aquest article 28 sigui incorporat al present Decret per evitar deixar vigent l'esmentat Decret 454/04 amb un únic article.

## V. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat el Projecte de decret d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007 i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present dictamen.

Barcelona, 2 de novembre del 2005

El president  
Rafael Hinojosa i Lucena

La secretària executiva  
Teresita Itoiz i Cruells

**VOT PARTICULAR** que formula la **Comissió Obrera Nacional de Catalunya**, integrant del Grup Primer del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, en relació amb la Proposta de dictamen sobre el Projecte de decret d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007, que ha estat elaborada i aprovada en sessió extraordinària de la Comissió Executiva en data 27 d'octubre del 2005.

Malgrat estar d'acord amb una gran part del seu contingut, el dictamen conté alguna observació que no compartim en absolut i no recull tampoc les observacions que CCOO ha fet respecte del règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial.

1. Respecte de l'observació 11: Possibilitat de desqualificar voluntàriament l'habitatge protegit.

En la observació 11 del dictamen, el CTESC manifesta el desacord amb la impossibilitat de desqualificar voluntàriament a petició dels propietaris els habitatges amb protecció oficial que estableix l'apartat 3 de l'article 16 del Projecte de decret i demana que es recuperi la possibilitat de desqualificació voluntària.

Cal dir que no es tracta d'una novetat, ja que el Decret 454/2004, de 14 de desembre del 2004, ja estableix la impossibilitat de la desqualificació voluntària a petició dels propietaris dels habitatges amb protecció oficial. El que s'està plantejant amb aquesta observació, és tornar al que establia el Decret del 2002 de l'anterior Govern de CiU.

CCOO s'oposa a aquesta possibilitat de la desqualificació voluntària dels habitatges amb protecció oficial, perquè va en detriment del necessari increment del parc d'habitatges protegits i pot facilitar pràctiques poc transparents i especulatives amb un bé social com és l'habitatge protegit.

2. Respecte del règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial.

El Projecte de decret modifica el règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial. El Decret 454/2004, de 14 de desembre, fixa en 90 anys la durada del règim de protecció per a totes les promocions d'habitatges amb protecció oficial. El Projecte de decret, en canvi, fixa la durada del règim de protecció en 90 o 30 anys, segons la titularitat o la prescripció urbanística del sòl i la percepció, o no, d'ajuts públics.

CCOO no considera positiu que s'introdueixi aquesta distinció, ja que, en el context actual i evolució previsible del mercat de l'habitatge, aquesta distinció no serà d'utilitat per incrementar la promoció d'habitatge protegit i, en canvi, sí que pot facilitar pràctiques poc transparents i especulatives.

Per CCOO, mantenir per un llarg termini de temps, sense excepcions, el règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, permet consolidar i ampliar, en el temps, un parc d'habitatge protegit, en règim de compravenda o de lloguer, necessari per facilitar l'accés a l'habitatge a àmplies capes socials, contribuir a frenar l'increment del preu de l'habitatge i garantir que els recursos públics esmerçats mantinguin el seu valor social en el futur.

Barcelona, 28 d'octubre del 2005

Dolors Llobet Maria

**VOT PARTICULAR** que formula la **UNIÓ GENERAL DE TREBALLADORS DE CATALUNYA**, integrant del Grup Primer del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, en relació amb la Proposta de dictamen sobre el Projecte de decret d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007, que ha estat elaborada i aprovada en sessió extraordinària de la Comissió Executiva en data 27 d'octubre del 2005.

Empara aquest vot particular allò que disposen els articles 22.5 del Decret 336/2002, de 3 de desembre, i l'article 38.7 del Reglament Intern del CTESC.

### JUSTIFICACIÓ DEL VOT PARTICULAR

La UGT de Catalunya considera excessiva la durada de noranta anys del règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial. Aquest règim jurídic implica que durant tot el període de protecció s'han de mantenir les condicions d'ús i limitació del preu màxim de transmissió que el mateix Decret estableix per a aquests habitatges. Aquest perllongament tan dilatat de les restriccions sobre els habitatges de protecció oficial limita en gran mesura la possibilitat de moltes persones, precisament les que es veuen més limitades econòmicament, de comptar amb un patrimoni que possibiliti el seu desenvolupament social i econòmic.

La desproporció dels terminis establerts en les limitacions dels habitatges de protecció oficial també pot constituir un factor perjudicial per al desenvolupament de l'economia catalana en un món obert on els factors de localització de l'activitat econòmica i empresarial requereix de mecanismes àgils que facilitin la mobilitat geogràfica dels treballadors i dels ciutadans en general.

D'altra banda, mesures restrictives com aquesta, limiten l'aplicació del principi de la lliure circulació de ciutadans que estableix el Tractat de la Unió Europea i esdevé un factor de desigualtat social en perjudicar especialment aquells sectors més desafavorits de la societat que veuen com se'ls limita encara més els seus drets. A més, mantenir durant tants anys aquests habitatges amb un règim jurídic excepcional no fa més que fomentar la creació de barreres segregades on es concentra generació rere generació la població amb més dificultats econòmiques i, a més, es perpetuen situacions d'exclusió i es posen més barreres a la mobilitat social i a la igualtat d'oportunitats .

Finalment, lluny de constituir una mesura efectiva contra l'especulació immobiliària, mesures tan desproporcionades com aquestes no fan més que fomentar les pràctiques econòmiques fora del control i al marge de la legalitat vigent i, en definitiva, nodrir encara més els circuits de l'economia submergida. D'altra banda, cap mesura adreçada als adquirents d'un habitatge de protecció oficial pot considerar-se que ho és contra l'especulació, ja que aquells no són els responsables de l'especulació immobiliària.

En conseqüència, la UGT recomana la revisió a la baixa d'aquest període, prèvia consulta als agents socials, cooperatives, i altres entitats que col·laboren en la promoció d'habitatges de protecció oficial.

### Per tot això,

La UGT de Catalunya, malgrat haver donat vot favorable al dictamen sobre el Projecte de decret d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007, presenta aquest vot particular per la no-inclusió en el text del dictamen de cap observació que recomani al Govern la revisió a la baixa, per excessiva, de la durada del règim

jurídic dels habitatges amb protecció oficial per les raons descrites com a justificatives del present vot particular.

Barcelona, 27 d'octubre del 2005

Eva Granados Galiano