



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I I MOBILITAT
B DIRECCIÓ GENERAL
/ ARQUITECTURA
I HABITATGE

Exp.: Decret Registre
habitatges Desocupats
Document: Informe
Emissor: DGAH/jmf

Informe sobre les al·legacions presentades al Projecte de Decret pel qual es regulen els habitatges desocupats, el registre i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors

Antecedents

1. El 16 de juliol 2018, el conseller de Territori, Energia i Mobilitat va dictar una resolució per la qual s'ordenava l'inici del procediment per elaborar i aprovar un projecte de Decret pel qual es regulin els habitatges desocupats, el registre i el procediment de cessió obligatòria per part dels grans tenidors

2. El 3 d'agost de 2018, es va dictar resolució per la qual es sotmet a informació pública, per un termini de vint dies hàbils comptadors des del 10 d'agost de 2018, el projecte de Decret i es posà a disposició dels interessats a la seu de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, a la pàgina Web de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge i a la pàgina web de Participació Ciutadana (BOIB núm. 98, de 9 d'agost).

Es va publicar a la pàgina web de Participació ciutadana des del 10 d'agost fins al 10 de setembre de 2018.

També es va publicar a la pàgina web d'Unitat de Mercat del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques.

3. El projecte de Decret es va fer arribar a les entitats i òrgans següents:

- BANCO SANTANDER
- BBVA

- ALISEDA
- SERVIHABITAT
- HAYA REAL ESTATE, S.A.U.
- BANKIA, S.A.
- BANCO SABADELL -- SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U.
- BANKINTER, S.A.
- UNICAJA BANCO, S.A.
- UNICAJA ----- UNICAJA GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.
- IBERCAJA, S.A.
- ABANCA ----- ABANCA CORPORACION DIVISION INMOBILIARIA, S.L.
- SAREB (SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A.)
- BANCA MARCH, S.A.
- CASAKTUA
- BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES SALAMANCA Y SORIA SA
- ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A.
- GESTION DE INMUEBLES ADQUIRIDOS, S.L.
- UCI, S.A.
- ATP-ABAI Asociación Balear de Asesores Inmobiliarios
- HABTUR BALEARES--ASSOCIACIÓ D'HABITATGES TURISTICS DE BALEARES
- VICEPRESIDÈNCIA I CONSELLERIA D'INNOVACIO, RECERCA I TURISME
- CONSELLERIA DE PRESIDÈNCIA

- CONSELLERIA D'HISENDA I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES
- CONSELLERIA D'EDUCACIÓ I UNIVERSITAT
- CONSELLERIA SERVEIS SOCIALS I COOPERACIÓ
- CONSELLERIA DE SALUT
- CONSELLERIA DE TREBALL, COMERÇ I INDÚSTRIA
- CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA
- CONSELLERIA DE TRANSPARÈNCIA, CULTURA I ESPORTS
- IBAVI
- INSTITUT BALEAR DE LA JOVENTUT (IBOJOVE)
- CONSELL INSULAR DE MALLORCA
- CONSELL INSULAR DE MENORCA
- CONSELL INSULAR D'EIVISSA
- CONSELL INSULAR DE FORMENTERA
- FEDERACIÓ D'ENTITATS LOCALS DE LES IB (FELIB)
- COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES DE LES ILLES BALEARS (COAIB)
- COL·LEGI OFICIAL D'APARELLADORS I ARQUITECTES TÈCNICS DE MALLORCA (COAAT)
- COL·LEGI OFICIAL D'ENGINYERS INDUSTRIALS SUPERIORS DE LES ILLES BALEARS
- COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
- COL·LEGI OFICIAL D'AGENTS DE LA PROPIETAT INMOBILIÀRIA
- ASSOCIACIÓ EMPRESARIAL PROMOTORS INMOBILIARIS DE BALEARS
- ASSOCIACIÓ DE CONSTRUCTORS DE BALEARS

- CAIXABANK
- CCOO
- UGT
- CAEB (CONFEDERACIÓN D'ASSOCIACIONS EMPRESARIALS DE BALEARS)
- FACUA. ASSOCIACIÓ DE CONSUMIDORS I USUARIS DE LES ILLES BALEARS (CONSUBAL)
- CARITAS
- IBDONA
- AJUNTAMENT DE PALMA
- COL·LEGI OFICIAL DE DIPLOMATS EN TREBALL SOCIAL
- ONCE
- CERMI
- PAH (PLATAFORMA D'AFECTAT PER L'HIPOTECA)
- AMNISTIA INTERNACIONAL
- CREU ROJA
- DELEGACION DE GOBIERNO
- DG DEPENDÈNCIA (CONSELL SERVEIS SOCIALS I COOPERACIÓ)
- ING DIRECT
- CAIXA COLONYA

4. Una vegada finalitzat el tràmit d'audiència i informació pública, es procedeix a l'estudi i valoració de les al·legacions presentades, que s'exposen a continuació (de manera resumida)

A-AL·LEGACIONS PRESENTADES

1- HAYA REAL ESTATE, SAU

a) Respecte a l'article 28.4 s'hauria d'indicar quan s'efectuarà el pagament per l'IBAVI i les posteriors revisions.

Resposta: S'accepta en part: El pagament del preu just s'efectuarà una vegada establert el mateix, no obstant això, el procediment de pagament i les posteriors revisions anuals s'ajustaran al que estableix la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre expropiació forçosa.

b) Quant a l'article 11: consideren que no s'hauria d'informar amb la inscripció de les deutes que provenguin de la comunitat de propietaris ni de la resta de càrregues que puguin recaure sobre l'immoble i que no afectin a la possessió del mateix.

Resposta. S'accepta i s'elimina de l'article 11 com a dada mínima que ha de contenir la inscripció:

- *L'existència de càrregues derivades del règim de propietat horitzontal.*

I es dona nova redacció al següent punt:

- *L'existència de càrregues sobre l'habitatge que afectin a la possessió.*

c) Respecte a l'article 10 entenen que el termini de 15 dies tan sols es refereix als supòsits de cancel·lació establerts a l'article 12.

Resposta: L'article 10 fa referència a l'obligació que tenen els grans tenidors de comunicar qualsevol canvi respecte a la situació dels habitatges inscrits en el Registre; per tant, no tan sols respecte als supòsits que donen lloc a la cancel·lació de la inscripció sinó també qualsevol altra informació que pugui ser rellevant que afecti a la situació de l'habitatge.

d) Indicar que els habitatges objecte de cessió s'hauran d'ajustar als requisits d'habitatge protegit, o en cas que no es limiti als mateixos, en tot cas, s'hauria

d'establir un preu màxim de lloguer, de tal manera que els habitatges la renda dels quals excedeixi l'esmentat límit quedïn fora de la cessió.

Resposta: No s'accepta. Tal i com estableix l'article 42 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge la compensació no pot superar el preu màxim de lloguer d'habitatge protegit ni el preu de lloguer de mercat que es determini. En tot cas, i per donar més seguretat jurídica, s'inclou una disposició transitòria amb la següent redacció:

"Disposició transitòria segona

Preu màxim dels habitatges protegits

Als efectes d'aquest Decret i mentre no s'aprovi el reglament pel qual s'han de regular els preus màxims dels habitatges protegits, el preu màxim de lloguer anual per metre quadrat de superfície útil d'un habitatge protegit s'ha de calcular aplicant un percentatge del 5 % sobre el preu màxim de venda.

Per calcular el preu màxim de venda s'ha de prendre com a referència el mòdul bàsic estatal (establert per Resolució de 13 de febrer de 2012 de la Secretaria d'Estat de Planificació i Infraestructures) i s'ha d'aplicar el percentatge que correspon a un habitatge protegit qualificat de règim general, d'acord amb el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012, així com el percentatge que correspon segons si l'habitatge es troba en un àmbit territorial de preu màxim superior de grup A, B o C (Ordre VIV/1952/2009, de 2 de juliol, per la qual es declaren els àmbits territorials de preu màxim superior)."

e) S'hauria d'establir també com a causa de resolució de la cessió la possible transmissió de l'immoble cedit.

Resposta: No s'accepta: D'acord amb l'article 12 es produirà la cancel·lació de la inscripció de l'habitatge desocupat en el Registre en cas de venda de l'habitatge sempre que el comprador sigui una persona física o jurídica que no tenguí la consideració de gran tenidor. Però, el canvi de titularitat de l'immoble una vegada que ja ha estat cedit a l'IBAVI pel termini fixat, no donarà lloc a la resolució de la cessió.

2- FEDERACIÓ D'ENTITATS LOCALS (FELIB)

a) Consideren que l'article 9 s'hauria de completar de la manera següent:

- "Estar desocupats *de manera continuada* per un període superior als dos anys d'acord amb el *que preveu el present decret* "

Resposta: S'accepta en part: D'acord amb el que estableix l'article 4 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, *l'habitatge desocupat és aquell que roman desocupat de manera continuada durant un temps superior a dos anys, sense cap causa que en justifiqui la desocupació, segons estableix aquesta llei i la seva normativa de desplegament.*

Per tant, es modifica l'article 9 i es dona la següent redacció:

- "Estar desocupats de manera continuada per un període superior als dos anys".

b) Respecte a l'article 36 suggereixen que s'especifiqui si els tres mesos a l'any en que un habitatge pot estar desocupat han de ser de continuats o per períodes parcials computables per any.

Resposta: L'habitatge no pot romandre desocupat més de tres mesos a l'any siguin continuats o per períodes parcials.

3-COL·LEGI OFICIAL D'APARELLADORS I ARQUITECTES TÈCNICS DE MALLORCA

a) Respecte a l'article 2 consideren que no es suficient per a considerar un habitatge desocupat l'existència d'indicis que permetin considerar-lo com a tal.

Resposta: L'article 2 estableix que "Es *presumeix* que un habitatges es troba desocupat..."; per tant, el que fa aquest article és establir una sèrie d'indicis que permetin presumir (com diu l'article) que la habitatge es troba en situació de desocupació; però aquesta no es produeix de forma automàtica, es durà a terme un procediment contradictori i per tant, es comunicarà a la persona física o jurídica que s'ha detectat un habitatge que "presumiblement" es troba desocupat per tal que pugui aportar els document o qualsevol altra prova que demostra l'efectiva ocupació del mateix.

b) També consideren que l'apartat tercer de l'article 2 menciona el procediment d'inspecció però que a la resta d'articulat no està desenvolupat; si bé, a l'article 6 es fa referència a que correspon a la direcció general competent en matèria d'habitatge dictar les resolucions i els actes derivats de la gestió d'aquest Registre.

Resposta: No es considera necessari regular el procediment sancionador atès que aquest ja ve establert a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i a la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

Respecte a que sigui la direcció general competent en matèria d'habitatge la competent per dictar les resolucions i els actes derivats de la gestió del Registre d'habitatges desocupats, es considera evident atès que, tal i com estableix l'apartat primer d'aquest article, aquest registre es troba adscrit a la direcció general competent en aquesta matèria.

c) Quant a l'article 5 consideren que la declaració general del deure de col·laboració és excessiva atès que no es determini l'abast del mateix. A més, podria comportar que s'haguessin de revelar dades de caràcter personal.

Resposta: Aquest deure de col·laboració ja ve definit a La Llei 5/2018 de l'habitatge (art. 41) i, en tot cas, aquest deure de col·laboració s'ha d'entendre sempre respectant els límits establerts per la pròpia normativa existent en matèria de protecció de dades.

d) Respecte a l'article 12.2 que estableix que *"es podran dur a terme les actuacions i comprovacions que siguin necessàries per tal de verificar l'existència de la ocupació"*, queda escassament regulat i s'hauria de regular més detalladament.

Resposta: Per una banda, la cancel·lació de la inscripció en el registre d'habitatges desocupats per alguns dels motius que estableix aquest article no es produeix de forma automàtica pel simple fet de que la persona física o jurídica comuniqui a la direcció general alguna de les causes per les qual es pot produir la cancel·lació. Aquesta comunicació ha d'anar acompanyada de la documentació o altres

documents que permetin deixar constància fefaent de que s'ha produït el fet que determina la cancel·lació de la inscripció.

I per altra banda, es pot donar el cas, per exemple, que s'aporti contracte de lloguer que justifiqui documentalment que l'habitatge inscrit ha estat llogat a una tercera persona; si bé, l'administració es reserva la potestat de poder realitzar les comprovacions necessàries per tal de determinar que aquest lloguer és efectiu i que realment, l'habitatge es troba ocupat.

e) A l'article 15 la cessió temporal s'identifica com a potestativa i posteriorment, els articles 16 i 17 estableixen els requisits i límits. Es demanen si aquesta regulació és suficient per tal que un propietari tengui la informació suficient per saber si el seu habitatge serà cedit o no.

Resposta: El gran tenidor té l'obligació d'inscriure en el Registre els seus habitatges desocupats amb la finalitat de poder dur un control i seguiment dels habitatges que es troben en situació de desocupació; però la Inscripció, en sí, no implica que l'habitatge es cedeixi de forma automàtica. Com estableixen els articles esmentats, s'han de donar els requisits i límits establerts per tal que es pugui produir la cessió.

f) Els articles 16 i 21 estableixen que *"es podrà reclamar la cessió al IBAVI"* però no es regulen aspectes essencials com qui la pot demanar, a qui s'ha de dirigir la petició....

Resposta: S'accepta i es proposa dona nova redacció a l'apartat primer d'aquest article:

"1. En cas que hi hagi una necessitat objectiva d'habitatge o que hi hagi dificultats d'accés a aquest per part de la ciutadania, l'IBAVI podrà reclamar a la direcció general competent en matèria d'habitatge la cessió a l'IBAVI dels habitatges inscrits en el Registre, sempre que quedi acreditat que les mesures adoptades per les diferents administracions públiques, per tal de resoldre els problemes d'accés a l'habitatge, no han estat suficients per atendre la necessitat objectiva d'habitatge.

g) Respecte a l'article 29.3 consideren que no es de rebut que s'imposin despeses als titulars dels habitatges que es veuen desposseïts de les mateixes.

Resposta: No s'accepta. El propietari de l'habitatge està obligat per llei a mantenir en bon estat de conservació el seu pis així com de que el pis estigui en condicions per poder habitar-lo.

h) L'article 35.3 estableix que tan sols l'IBAVI pot instar les corresponents accions en cas d'un ús inadequat de l'habitatge o d'altres situacions contradictòries amb el contracte signat entre l'usuari i l'IBAVI.

Resposta: No s'accepta. L'IBAVI s'encarrega de la gestió dels habitatges durant tot el temps que duri la cessió.

i) Respecte a l'article 25, s'hauria d'especificar el termini pel qual s'anomena al Jurat de Cessió d'Habitatges desocupats i, a més, consideren que hi haurien de participar representants de les organitzacions representatives d'interessos socials. Troben a faltar una clara diferenciació entre les seves funcions de taxació, peritatge i fixació del preu just i del caràcter executiu/decisori així com una major concreció respecte a la incompatibilitat, abstenció o recusació dels seus membres.

Resposta: S'accepta en part; de tal manera que s'introdueix a l'article 25: "2. *Els membres del jurat seran designats per un termini de dos anys*"

Respecte a la presència en el mateix d'organitzacions representatives d'interessos socials, el Jurat de Cessió és un òrgan de caire tècnic encarregat de fixar el preu just dels habitatges tenint en compte criteris totalment objectius; per la qual cosa ha d'estar compost per persones que tinguin coneixements tècnics suficients per poder peritar i valorar el preu just d'un habitatge.

j) L'article 25.5 estableix que l'assistència a les sessions del Jurat no donen dret al cobrament de dietes; no obstant, els membres del jurat presten un servei professional i com a tal, hauria de ser remunerat.

Resposta: No s'accepta.

4- COMISIONS OBRERES (CCOO)

a) Respecte a l'article 3 consideren que la causa: "*que les condicions materials de l'habitatge no permetin ocupar-lo de manera immediata per motius d'habitabilitat*" no figura en el llistat de la Llei de l'habitatge i per tant, plantegen que es mantingui íntegrament la literalitat de l'article 36.2 de la Llei 5/2018 de l'habitatge.

Resposta: S'accepta. I s'elimina de l'articulat.

b) Respecte a l'article 28 seria necessari preveure la possibilitat de que el titular de l'habitatge doni per finalitzat el conveni de cessió en un termini previ a l'acordat inicialment i, si escau, les conseqüències per a les parts.

Resposta: No s'accepta. No es preveu que el conveni de cessió es pugui resoldre de forma unilateral per part del titular de l'habitatge si bé es podria resoldre en cas que hi hagués acord entre ambdues parts i sense perjudici de tercers.

c) Consideren que els apartats primer i segon de l'article 29 entren en contradicció i provoquen inseguretat i falta d'equitat entre els beneficiaris del contracte de lloguer. Proposen eliminar l'apartat 2 d'aquest article.

Resposta: No s'accepta. No es considera que hi hagi cap contradicció entre ambdós apartats. La regla general és que l'IBAVI es fa càrrec de les despeses que preveu l'apartat primer de l'article 29; no obstant això, la selecció dels beneficiaris es durà a terme d'acord amb la normativa reguladora dels procediments d'adjudicació d'habitatges protegits i resta de normativa aplicable i es podran tenir en compte factors com els ingressos dels possibles beneficiaris, les circumstàncies personals...per tal de determinar si es repercuteixen les despeses o no.

d) Respecta a l'article 31 s'hauria d'afegir la normativa d'aplicació, especialment la Llei d'arrendaments urbans 29/94.

Resposta: No s'accepta. No es considera necessari fer una menció expressa a la LAU atès que l'article ja estableix que les condicions del contracte de lloguer s'establiran d'acord amb la normativa que sigui d'aplicació.

5- CONFEDERACIÓ D'ASSOCIACIONS EMPRESARIALS DE BALEARS (CAEB)

- a) Entre les causes justificades de desocupació de l'article 3 s'hauria d'afegir:
- *que l'habitatge es trobi dins el mercat de venda o lloguer, havent d'acreditar aquest extrem.*
 - *que l'habitatge no es trobi localitzat en un àmbit de forta demanda d'habitatge*

Resposta: No s'accepta. El fet que l'habitatge estigui en el mercat de lloguer o venda du implícit que el mateix es troba desocupat si bé, i en tot cas, per tal que aquest habitatge pugui ser objecte d'inscripció en el Registre ha de dur desocupat durant dos anys. Per tant, la seva desocupació es independent de si es troba dins o fora del mercat de lloguer o venda. A més, el fet que l'habitatge estigui inscrit en el Registre no implica que el mateix no pugui ser objecte de venda o lloguer i, per tant, encara que es trobi inscrit pot continuar oferint-se en el mercat. L'altra causa tampoc s'accepta atès que el fet que l'habitatge es trobi o no localitzat en un àmbit de forta demanda d'habitatge no té relació amb el fet que l'habitatge es trobi desocupat o no.

- b) A l'article 17 s'estableix que hi ha d'haver una relació directa entre el nombre d'habitatges susceptibles de ser reclamats per l'IBAVI i el nombre de persones inscrites en el Registre. Consideren que la relació només hauria de fer referència a les persones inscrites com a demandants de lloguer d'habitatges.

Resposta: S'accepta i es modifica l'article 17 : " El nombre màxim d'habitatges desocupats sobre els quals es pot reclamar la cessió a l'IBAVI ve determinat pel nombre de persones inscrites en el Registre públic de demandants d'habitatges protegits *com a demandants d'habitatge en règim de lloguer*, les sol·licituds de les quals no s'hagin pogut atendre durant el darrer any"

c) El Jurat de Cessió hauria d'estar compost per membres nomenats pels col·legis professionals d'advocats, arquitectes i arquitectes tècnics i presidit per un Magistrat designat pel TSJ de les Illes Balears.

Resposta: No s'accepta. L'aparat 4 de l'article 25 del projecte de Decret estableix que els membres del Jurat s'han de designar entre juristes, arquitectes i arquitectes tècnics amb coneixements suficients per redactar, peritar i valorar el preu just de la cessió temporal de l'habitatge desocupat. Si bé es modifica aquest article per introduir que els membres del Jurat seran designats pel Consell de Govern.

e) L'ocupació de l'habitatge desocupat hauria de ser posterior a la fixació del preu just.

Resposta: No s'accepta. Es tracta de donar resposta de la manera més ràpida possible a la necessitat real d'habitatge.

f) El preu just no hauria d'estar limitat en el seu màxim atès que el valor del be indemnitzable no es tan sols el preu de mercat ni, molt menys, el preu de lloguer d'una habitatge protegit.

Resposta: L'article 18 estableix que el preu just que es pot pagar al gran tenidor per la cessió temporal de l'habitatge no pot superar el preu màxim de lloguer protegit ni el preu de lloguer de mercat que es determini, tal i com s'estableix a l'article 42.1.d) de la Llei de l'Habitatge

g) La cancel·lació de la inscripció d'un habitatge en el Registre hauria de suposar el cessament immediat de la cessió sense que fos d'aplicació el termini mínim establert a l'article 19 o, en altre cas, fixa i abonar una indemnització.

Resposta: No s'accepta. Com ja s'ha exposat, d'acord amb l'article 12 es produirà la cancel·lació de la inscripció de l'habitatge desocupat en el Registre en cas de venda de l'habitatge sempre que el comprador sigui una persona física o jurídica que no tengui la consideració de gran tenidor. Però, el canvi de titularitat de

l'immoble una vegada que ja ha estat cedit a l'IBAVI pel termini fixat, no donarà lloc a la resolució de la cessió.

h) La reversió de l'habitatge cedit a l'IBAVI s'haurà de realitzar en les mateixes condicions en que s'efectuà la cessió o, en altre cas, s'haurà d'indemnitzar el seu deteriorament.

Resposta: S'accepta i s'inclou un nou apartat a l'article 19 amb el següent contingut:

- *"Una vegada finalitzat el conveni de cessió, l'IBAVI ha de retornar l'habitatge al gran tenidor en les mateixes condicions en què el va rebre "*

6- CONSELLERIA DE PRESIDÈNCIA

a) A l'article 14 s'hauria de suprimir la creació d'un fitxer de dades i substituir la referència a la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades personals, pel Reglament UE 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques. També és recomanable que s'especifiqui que la protecció de dades personals es refereix tan sols a als grans tenidors que siguin persones físiques.

Resposta: S'accepta i s'elimina l'article 14 atès que els grans tenidors poden ser tant persones físiques com jurídiques.

b) En relació a l'article 21.3 la referència als 10 dies hauria de dir naturals per tal d'ajustar-se a l'article 43 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Resposta: No s'accepta atès que el gran tenidor pot ser una persona tan física com jurídica.

c) A l'exposició de motius manca la justificació de l'adequació als principis de bona regulació de l'article 129 de la LPAC.

Resposta: No s'accepta atès que a la memòria de impacte econòmic es troben justificats cadascun d'aquests principis.

d) A l'article 1 on diu : "Aquest Decret té per objecte desenvolupar l'establert en el capítol IV de la Llei 5/2018 de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears..." hauria de d'especificar: "...en el capítol IV del Títol IV..."

Resposta: S'accepta i es modifica l'article 1.

e) No consta a la pàgina web de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge i a la pàgina web de Participació Ciutadana la publicació de la Memòria d'anàlisi d'impacte normatiu.

Resposta: La Memòria d'anàlisi d'impacte normatiu en tot moment ha estat a disposició dels interessats a la seu de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge per a la seva consulta.

7- CONSELLERIA DE SERVEIS SOCIALS I COOPERACIÓ

a) Recomanen que als article 1, 6, 9, 11 i 12 es matisi que són "habitatges desocupats de grans tenidors" a fi d'evitar mal entesos respecte a l'àmbit d'aplicació.

Resposta: S'accepta en part i es modifica l'article 1. La resta d'article no es modifiquen atès que el nom, tal i com s'estableix a la Llei de l'Habitatge, és Registre d'habitatges desocupats.

b) Contradicció entre el títol de Decret que parla de "cessió obligatòria" i l'article 15 que diu que "poden ser" objecte de cessió.

Resposta: No s'accepta atès que la cessió és obligatòria per als grans tenidors una vegada que se'ls hagi reclamat la cessió de l'habitatge per part de l'IBAVI.

c) Respecte als article 18 i 28 recomanen unificar els conceptes de compensació i contraprestació o unificar els dos articles.

Resposta: S'accepta i s'unifiquen els dos articles donant lloc a un article amb la següent redacció:

-“ Article 18

Compensació

1. S'ha de garantir en tot cas una compensació justa als grans tenidors pels habitatges desocupats que se cedeixin a l'IBAVI, que pot ser superior a la renda de lloguer que pagui l'arrendatari de l'habitatge. Aquesta compensació no pot superar el preu màxim de lloguer d'habitatge protegit ni el preu de lloguer de mercat que es determini.

2. A aquest efecte es considera com a preu màxim de lloguer d'habitatge protegit aquell que correspondria a un habitatge protegit, de règim general, en el moment de la cessió.

3. Durant la vigència del conveni, el preu just s'ha de revisar anualment mitjançant l'aplicació de la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat, expressat amb dos decimals, i s'ha d'utilitzar com a referència l'últim mes amb dades disponibles. En el cas que l'índex sigui negatiu, s'ha de considerar que el valor de la revisió és zero. En cap cas la demora en l'aplicació de la revisió implica la renúncia o la caducitat.

4. Una vegada establert el preu just se n'ha de fer l'abonament mitjançant una transferència bancària al compte del titular de l'habitatge per l'import total dels anys establerts de la cessió i en un pagament únic.

5. El gran tenidor té dret al pagament del preu just per la cessió de l'habitatge amb independència que la persona o família beneficiària d'aquest habitatge cedit estigui al corrent o no en el pagament de la renda de lloguer estipulada, sens perjudici de la demanda judicial que pugui instar l'IBAVI.

d) L'article 29.1 detalla les despeses que són a càrrec de l'IBAVI. Convé enumerar-los amb les lletres a), b) i c).

Resposta: No s'accepta atès que el text ha estat revisat pel servei lingüístic de la Conselleria.

e) L'article 29 quan diu que l'IBAVI pot repercutir en els beneficiaris del contracte de lloguer les despeses, seria convenient establir quins criteris, quan i perquè es podran repercutir als beneficiaris.

Resposta: No s'accepta atès que, com ja s'ha exposat, la selecció dels beneficiaris es durà a terme d'acord amb la normativa reguladora dels procediments d'adjudicació d'habitatges protegits i resta de normativa aplicable i es podran tenir en compte factors com els ingressos dels possibles beneficiaris, les circumstàncies personals... per tal de determinar si es repercuteixen les despeses o no.

f) L'article 35 diu que la persona beneficiària ha de pagar a l'IBAVI una quantia en concepte de contribució a la pagament del preu just. Falten criteris. Creuen que hi ha una incoherència entre l'article 29.1 i l'article 35.2 *in fine*.

Resposta: No hi ha incoherència entre ambdós articles. De la mateixa manera que s'ha exposat abans, la selecció dels beneficiaris es durà a terme d'acord amb la normativa reguladora dels procediments d'adjudicació d'habitatges protegits i resta de normativa aplicable i es podran tenir en compte factors com els ingressos dels possibles beneficiaris, les circumstàncies personals...I per tant, l'import del lloguer que haurà de satisfer el beneficiari dependrà de diversos factors a valorar per l'IBAVI, d'acord amb la seva normativa.

g) L'article 35.2 assenyala que la quantia de lloguer no inclou les despeses comunitàries. Es demanen si aquestes despeses s'entenen incloses dins la quantia que s'ha de pagar al gran tenidor com a compensació.

Resposta: Les despeses comunitàries no es troben incloses dins aquesta quantia.

h) A l'article 35.3 es recomana substituir "... podrà instar..." per "haurà" o "instarà".

Resposta: S'accepta i es modifica

8- CONSELLERIA D'HISENDA I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

a) L'article 1 estableix que l'objecte del decret es doble però també es regula la gestió dels habitatges desocupats i, per tant, s'hauria d'incloure.

Resposta: S'accepta i es modifica l'article 1 que queda de la següent manera:

- "Article 1

Objecte

Aquest Decret té per objecte desenvolupar l'establert en el capítol IV del Títol IV de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i, en concret, regular el Registre d'habitatges desocupats de grans tenidors, el procediment d'inscripció, la modificació i la cancel·lació de les dades del Registre, el procediment de cessió a l'IBAVI de la gestió dels habitatges desocupats inscrits en el Registre així com els criteris de gestió d'aquests habitatges per part de l'IBAVI."

b) Respecte a l'article 3 referent a les causes de desocupació consideren que s'hauria de donar nova redacció atès que les causes ja venen definides a l'article 36 de la Llei 5/2018 de l'habitatge.

Resposta: No s'accepta si bé, i atenent a les al·legacions efectuades per altres entitats, s'elimina com a causa de desocupació : que les condicions materials de l'habitatge no permetin ocupar-lo de manera immediata per motius d'habitabilitat, i es reproduïx la redacció de l'article 36.2 de la Llei 5/2018 de l'habitatge.

c) Els article 4 i 5 són una reproducció literal de l'article 4 lletra i) i de l'article 41, motiu pel qual es recomana que s'eliminin per superflus.

Resposta: No s'accepta per una major claredat i per facilitar la comprensió de la norma sense haver de consultar altra normativa

d) Es recomana que es reguli un procediment, en concret, una forma de finalització del procediment en cas que el gran tenidor no estigui d'acord amb les condicions proposades

Resposta: S'accepta i s'afegeix a l'article 22: "...En cas de disconformitat, s'iniciarà el procediment de preu just per tal de determinar-ho."

e) L'article 19 hauria de preveure un termini màxim de cessió.

Resposta: S'accepta i es dona nova redacció a l'apartat 1 de l'article 19:

" 1. La cessió de la gestió dels habitatges desocupats de grans tenidors inscrits en el Registre és per un termini mínim de tres anys, prorrogable per mutu acord de les parts. "

En tot cas, serà d'aplicació el previst a la Llei d'Arrendaments Urbans.

9- INSTITUT BALEAR DE LA DONA

a) Recorda l'obligació de garantir un ús no sexista del llenguatge

Resposta: es té en compte el suggeriment i es revisa el projecte per a la seva adaptació.

b) Recorda l'obligació d'establir una presència equilibrada de dones i homes en els òrgans col·legiats

Resposta: es té en compte el suggeriment si bé no es considera que faci falta una menció expressa atès que aquesta obligació ja ve establerta a la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes.

10- CECA

a) Article 2: recomana adoptar el criteri que té Catalunya per tal de comptabilitzar el dons anys.

Resposta: S'accepta en part: La desocupació ha de ser continuada durant el termini de dos anys però el canvi de titularitat de l'habitatge no interromp aquest termini.

Es tracta d'evitar situacions de desocupació i donar resposta a la necessitat objectiva d'habitatge

b) S'haurien de concretar a l'article 3, els "motius d'habitabilitat" i concretar que s'entén per "immediata"

Resposta: S'accepta i s'elimina de l'articulat.

c) A l'article 3 s'hauria de definir què s'entén per "àrea declarada d'emergència en matèria d'habitatge"

Resposta: No s'accepta. És d'aplicació el que disposa el Decret-Llei 3/2017, de 4 d'agost, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i de mesures per afrontar l'emergència en matèria d'habitatge a les Illes Balears. A més, es troba en tramitació el posterior desplegament reglamentari

d) Respecte als articles 15 i 16 consideren necessari establir criteris objectius de selecció dels habitatges inscrits que hagin de ser objecte de cessió.

Resposta: No s'accepta. La selecció dels habitatges es durà a terme en criteris objectius depenent de la necessitat objectiva d'habitatge que hi pugui haver en

un determinat municipi, sempre que quedin acreditats els requisits de l'article 16 i amb els límits de l'article 17. L'elecció efectiva dependrà de les condicions que es donin per a la demanda d'habitatge i les necessitats socials que es generin.

e) Consideren que s'haurien de concretar les mesures a adoptar per les diferents administracions públiques per tal que no hi pugui haver inacció de l'administració. Amés, manifesten que aquesta ocupació dels bens hauria de ser "l'estrictament indispensable" per al compliment de la finalitat de l'expropiació.

Resposta: No s'accepta. *A priori* no es poden preveure aquestes mesures atès que aquestes es poden adoptar per les diferents administracions públiques que poden dur a terme aquelles que considerin necessàries per tal de resoldre els problemes d'habitatge.

En cap cas, hi ha una inacció de l'Administració. Actualment, hi ha oberta una línia d'ajudes al lloguer (part part de la direcció general d'Arquitectura i Habitatge, de l'ajuntament de Palma...) , el Pla d'Habitatge de l'IBAVI que preveu la creació de 500 habitatges...

I, efectivament l'ocupació de bens serà l'estrictament indispensable. Tan sols quan no es pugui donar resposta a la necessitat objectiva d'habitatge amb els criteris i requisits establerts en la Llei d'Habitatge i en aquest decret se'n podrà reclamar la cessió

f) A l'article 19 s'hauria d'incloure un termini màxim de cessió.

Resposta: S'accepta i es dona nova redacció a l'apartat 1 de l'article 19:

- " 1. La cessió de la gestió dels habitatges desocupats de grans tenidors inscrits en el Registre és per un termini mínim de tres anys, prorrogable per mutu acord de les parts. "

En tot cas, serà d'aplicació el previst a la Llei d'Arrendaments Urbans.

g) Respecte a l'article 21 s'hauria d'especificar que no es procedirà a l'ocupació de l'immoble fins que no s'hagi abonat el preu que fixi el Jurat.

Resposta: No s'accepta. Es tracta de donar resposta de la manera més ràpida possible a la necessitat real d'habitatge

h) Respecte a la composició del Jurat de Cessió es conculca el principi d'objectivitat atès que està format per membres nomenats per la pròpia conselleria d'habitatge.

Resposta: No s'accepta. No es considera que el principi d'objectivitat sigui conculcat. El Jurat de Cessió és un òrgan administratiu col·legiat que es regeix per la normativa pròpia d'aquests òrgans i que, per una major celeritat i atesa la seva gratuïtat, estarà compost per juristes, arquitectes i arquitectes tècnics, els quals actuaran amb total imparcialitat i objectivitat.

i) L'article 28 no estableix un interès per la demora en el pagament del preu just.

Resposta: S'accepta però es considera que no fa falta regular-ho de forma explícita atès que aquest es devenga de forma automàtica sempre que ho demani l'interessat.

j) Respecte als article 29.3, 30.2 i 35.2 consideren excessiu que els grans tenidors hagin de suportar les despeses i costos o, que com a mínim s'hauria d'establir que els desperfectes derivats de dolo o negligència seran a càrrec de l'arrendatari.

Resposta: S'accepta i s'inclou un nou apartat a l'article 18 Termini de la cessió amb el següent contingut:

- *"Una vegada finalitzat el conveni de cessió, l'IBAVI ha de retornar l'habitatge al gran tenidor en les mateixes condicions en què el va rebre"*

11- PLATAFORMA D'AFECTATS PER LA HIPOTECA (PAH)

a) Proposen donar nova redacció a l'article 16 i Incloure que la necessitat objectiva d'habitatge també s'acredita per sol·licitud d'una administració pública local per tenir la consideració de terme municipal amb dificultat d'accés.

Resposta: No s'accepta. L'acreditació de necessitat d'habitatge ha de ser totalment objectiva. La simple sol·licitud d'un ajuntament no es pot entendre com un criteri objectiu per poder tenir acreditada la necessitat objectiva d'habitatge.

b) A l'article 17 proposen afegir un punt tercer: " Quan no hi hagi cap ajuntament amb necessitat d'accés a l'habitatge"

Resposta: No s'accepta. El límits a la cessió dels habitatges venen definits a la Llei 5/2018 de l'habitatge on s'estableix que la cessió es produirà si es donen les circumstàncies objectives que es determinen a la pròpia Llei. Per tant, no es poden establir reglamentàriament altres límits a la cessió dels habitatges que els que ja venen definits per la Llei de l'Habitatge.

c) Proposen una redacció de l'article 19 afegint que el termini de tres anys és prorrogable en cas de necessitat per anualitats fins a un màxim de 10 anys.

Resposta: S'accepta en part i es dona nova redacció a l'apartat 1 de l'article 19:
" 1. La cessió de la gestió dels habitatges desocupats de grans tenidors inscrits en el Registre és per un termini mínim de tres anys, prorrogable per mutu acord de les parts. "

En tot cas, serà d'aplicació el previst a la Llei d'Arrendaments Urbans
 El termini de 10 anys proposat no està justificat.

12- S'ILLA BLANCA, SCCL

a) Consideren que les cooperatives, les fundacions i altres entitats sense ànim de lucre haurien de quedar excloses de l'àmbit d'aplicació d'aquest Decret.

Resposta: No s'accepta. Les cooperatives i fundacions que es dediquin professionalment a la compravenda o lloguer d'habitatges tenen la consideració de grans tenidors i, per tant, si tenen habitatges desocupats durant més de dos anys serà obligatòria la seva inscripció en el Registre i, en el seu cas, cessió.

b) L'article 19 no regula la possibilitat de que el titular de l'habitatge el pugui transmetre dins el termini de tres anys ni posteriorment.

Resposta: No s'accepta. D'acord amb l'article 12 es produirà la cancel·lació de la inscripció de l'habitatge desocupat en el Registre en cas de venda de l'habitatge sempre que el comprador sigui una persona física o jurídica que no tenguin la consideració de gran tenidor. Però, el canvi de titularitat de l'immoble una vegada que ja ha estat cedit a l'IBAVI pel termini fixat, no donarà lloc a la resolució de la cessió.

ALTRES AL·LEGACIONS

A més de les al·legacions presentades en termini i amb registre d'entrada, també s'han rebut les al·legacions que es fan constar a continuació, que han estat rebudes per diferents mitjans:

a) En termini i via telefònica, s'ha rebut suggeriment per part de la Delegació de Govern en el sentit de recordar el caràcter transitori del Jurat de Cessió fins que entre en funcionament la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears.

Resposta: S'accepta la proposta i s'introdueix una disposició transitòria amb el següent contingut:

"Disposició transitòria primera

Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears

Mentre no es desenvolupi reglamentàriament l'organització i funcionament de la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears serà d'aplicació el que disposa el capítol III del títol III relatiu al Jurat de Cessió d'Habitatges Desocupats."

b) Fora de termini i per via telemàtica s'han rebut al·legacions del grup parlamentari PODEMOS

1- Proposen suprimir l'apartat 2 de l'article 2 atès que hi pot haver pisos buits amb persones empadronades.

Resposta: No s'accepta. L'article 2.2 estableix els indicis que permeten presumir que un habitatge es troba desocupat, com per exemple els consums mínims d'aigua, gas...

2- Proposen suprimir de l'article 3 com a causa de desocupació que l'habitatge estigui ocupat il·legalment.

Resposta : No s'accepta atès que aquesta causa ve establerta a l'article 36.2 de la Llei de l'Habitatge.

3- Proposen modificar l'article 18.1 en el sentit de que la quantia de la compensació no pot superar el preu màxim de lloguer d'habitatge protegit ni superar, en cas d'habitatges no qualificats d'habitatge protegit, dues vegades el preu màxim de lloguer d'habitatge protegit.

Resposta: No s'accepta. Aquest límit ja ve definit per la Llei d'habitatge i, per tant, no es pot modificar a nivell reglamentari.

Palma, 11 d'octubre de 2018

La cap de secció VII

Vist i plau
El director general
d'Arquitectura i Habitatge

Enunciu Vila Riera

