

**Dictamen núm. 04/2001 del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears sobre el projecte de Decret de regulació i desenvolupament del Pla autonòmic balear d'ajudes a la Promoció i Accés a l'Habitatge.**

**I.- Antecedents**

1er.- El dia 20 de desembre de 2001, a través de la Secretaria General Tècnica de la Conselleria de Treball i Formació, es registrà en aquest Consell Econòmic i Social (CES) la sol·licitud de dictamen de l'Il·lm. Sr. Joan Josep Manila Pou, secretari general tècnic de la Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports. La sol·licitud es fa en base a "l'esborrany de Decret de regulació i desenvolupament del pla autonòmic balear d'ajudes a la promoció i accés a l'habitatge", acompanyant-se un seguit de documents que conformen l'expedient de la norma.

2on.- Atès el que disposa la disposició addicional primera del Reglament d'organització i procediment d'aquest CES, aprovat per Decret 128/2001, de 9 de novembre (BOIB núm. 140 de 22-11-2001), el dia 21 de desembre de 2001, es reclama de la conselleria sol·licitant que el projecte normatiu i els documents que l'acompanyen s'aportin en aquest CES en suport informàtic.

3er.- Examinat "l'esborrany" de la norma, en les seves versions catalana i castellana, s'observen mancances quant a l'estructura i redacció que són comunicades a la sol·licitant per a què n'aporti una versió revisada. El dia 8 de gener de 2002, per correu electrònic es comunica en aquest òrgan la versió catalana de la norma un cop revisada i, a través de la Secretaria General de la Conselleria de Treball i Formació, el dia 10 de gener de 2002, s'aporta en paper "l'esborrany definitiu del Decret de regulació i desenvolupament (...), una vegada adaptat a euros i corregides algunes errades gramaticals, per a que sigui sotmès a informe del Consell Econòmic i Social."

4at.- Atès el contingut de la sol·licitud per la presidència d'aquest CES, s'adopten les següents providències:

- a) Considerar que l'esmentada sol·licitud es fa per tal que s'emeti dictamen en caràcter preceptiu en base en el que disposa la lletra a) de l'article 4 de l'esmentat Reglament d'organització i procediment, en tractar-se d'un projecte de decret que regula una matèria socioeconòmica, com és l'habitatge.
- b) Comunicar, el dia 8 de gener de 2002, a tots els membres del CES que havia tingut entrada la sol·licitud de dictamen, que en la sessió de la Comissió Permanent del dia 15 de gener es decidiria a quina comissió de treball s'encarregaria l'elaboració de la proposta de dictamen i que s'estudiaria la possibilitat que fos la pròpia Comissió Permanent qui, finalment, emetés el dictamen.

- c) Comunicar a totes les entitats no representades dins del CES, però relacionades amb la institució, l'entrada de la sol·licitud, donant un termini de 7 dies per a què poguessin fer les seves aportacions il·lustratives dels senyors consellers.

5è.- La Comissió Permanent en la seva sessió del proppassat dia 15 de gener va decidir encomanar a la Comissió de Treball Permanent d'Economia, Desenvolupament Regional i Medi Ambient l'elaboració de la proposta de dictamen i la Presidència del CES va fer les corresponents comunicacions al seu president per tal que s'enllestís aquesta tasca.

Igualment es va consultar a tots els membres del CES per a que donessin la seva conformitat a que la Comissió Permanent emetés el dictamen.

6è.- Reunida la Comissió Permanent en sessió extraordinària, el dia 8 de febrer de 2002, atès el contingut de la proposta feta per la Comissió de Treball Permanent d'Economia, Desenvolupament Regional i Medi Ambient, ha decidit emetre el present dictamen.

## **II.- Observacions generals**

Aquest CES vol destacar –com ho fa la pròpia norma– la importància de l'habitatge des d'una dimensió social i ambiental, i igualment no es pot oblidar la seva dimensió econòmica com activitat estratègica pel creixement econòmic i de l'ocupació a les illes Balears.

La cita que es fa al projecte normatiu de l'article 47 de la Constitució Espanyola, fonamenta la defensa d'una política d'habitatge que ha de tenir un marcat accent social.

En aquest sentit només recordar alguns trets específics de la dinàmica econòmica i social a les illes Balears que fan, si més no, encara més pertinent la consistència d'una política social que té com una de les seves prioritats la política d'habitatge. Concretament hem de recordar que les Balears presenten un dels creixements econòmics més elevats entre totes les regions espanyoles, i com a conseqüència d'això, la taxa de creixement anual de població i de població ocupada més altes de totes les CA; que aquest creixement demogràfic i ocupacional es deu, fonamentalment, al balanç migratori i que el creixement demogràfic –a diferència del creixement natural– té un efecte immediat en el mercat immobiliari, i molt en particular, en el volum de demanda residencial de perfil social ja que, per la pròpia estructura productiva de les illes Balears, aquest fort allau de creixement ocupacional és de gent jove, poc qualificada i amb salaris relativament més baixos que la mitjana estatal; que Balears és la Comunitat Autònoma que ha experimentat un creixement més elevat en els preus de l'habitatge i, que, finalment, les nostres illes es situen com una de les

CA on es dedica un percentatge més elevat del salari brut per costejar la compra de l'habitatge.<sup>1</sup>

## II.- Observacions particulars

Entrant en l'anàlisi del document normatiu, farem observacions de cada un dels aspectes que particularment desplega, seguint l'ordre del seu text que – excepció feta de la seva exposició de motius– reproduïm en fer el seu comentari:

1.- Una primera qüestió ha de ser destacada abans d'entrar en l'anàlisi dels preceptes que conformen el projecte de norma sotmès a dictamen. Aquesta qüestió és de naturalesa formal i –segons el nostre criteri– d'una gran importància pràctica.

Atès l'article 2, núm. 1, lletra a), "Primer" de la Llei 10/2000, de 30 de novembre del CES (BOIB núm. 155 de 09-12-200), és competència d'aquest consell emetre dictamen preceptiu sobre els "projectes de decret". Hem d'entendre que per rebre la consideració de "projecte de decret", el mateix "projecte" ha d'haver superat tots els tràmits i controls previstos, específicament, en els articles 42 a 47 de la Llei 4/2001, de 14 de març, del Govern de les Illes Balears (BOIB núm. 35 de 22-03-2001). Entre els quals, implícitament es troba el de la seva correcció quant a redacció i estil normatiu.

Fem aquest primer comentari degut a que en alguns casos, la tasca d'anàlisi dels preceptes del projecte sotmès a dictamen –que no pot ésser un simple esborrany sense polir– s'ha constituït en una mena de correcció gramatical i d'estil de les normes que contenen. I tot i que considerem que aquesta tasca és fonamental perquè algunes errades en la descripció del supòsit de fet de la norma poden conduir a l'absurditat de la conseqüència jurídica prevista –què és on el redactor de la norma fa la *disposició*– entenem que aquesta labor hauria de ser secundària.

El projecte de decret que ha estat objecte d'anàlisi és el redactat en llengua catalana ja què és aquest el qual, segons el nostre criteri, conté la versió normativa genuïna, que serà aprovada pel consell de govern. En les observacions que fem respecte de la seva redacció tenim en compte un acord aprovat pel propi govern de les Illes Balears: *Acord del consell de govern de les Illes Balears, pel qual s'aproven les recomanacions sobre la redacció, en català, de disposicions generals i d'actes administratius*, (de 22 d'octubre de 2001, publicat en el BOIB núm. 136, de 13-11-2001).

Així doncs, en caràcter general, s'ha de recomanar que per facilitar l'anàlisi dels documents normatius que es trameten al CES, l'òrgan emissor ha de revisar prèviament la qualitat lingüística dels textos quant a la redacció, la correcció i la

---

<sup>1</sup> Vegis *Llibre Blanc de l'habitatge de les Illes Balears*. Mimeo.

seva sistemàtica. Amb això evitarem que la labor de dictamen es centri en la recerca de la lògica de la norma o de la seva redacció més clara, permetent que el CES pugui aprofundir en els aspectes de més transcendència social i econòmica, ja que el Consell és la representació de la societat civil organitzada que mereix tot el respecte de les institucions administratives.

La perfecció i precisió tècnica són una mostra de l'excel·lència en el procés reglamentari i avalen una aplicació normativa clara en la tramitació administrativa posterior de tot allò que el legislador diu i, sobretot, *vol dir*.

2.- Entrant en l'anàlisi del text del projecte de decret podem fer les següents observacions:

- A l'exposició de motius:

Dos comentaris volem fer quant a l'exposició de motius. Ambdós de caràcter formal tot i que allunyats quant a la seva gènesi.

Primerament respecte de la seva redacció, que considerem excessivament retòrica i poc aclaridora del contingut cert de la norma que prologa. S'ha de recordar que, segons l'article 39 núm. 4 de l'esmentada Llei del Govern de les Illes Balears, els reglaments poden incloure un preàmbul, però, limitat a expressar la finalitat de la regulació i el marc normatiu que l'habilita. Així considerem que l'exposició de motius hauria de fer esment del ventall de mesures que el decret desplega, tractant de donar una explicació sintètica de la motivació de cada una d'elles, eludint les referències genèriques a problemes que no s'acaben de definir i sobre els quals no s'aclareix quines solucions aporta el projecte de decret. Veuríem com un encert que aquesta exposició de motius aclarís qüestions bàsiques que no palesa l'articulat, com per exemple, si –com pensem– les promocions s'han de fer en sol qualificat com urbà, o la determinació del grup social específic que serà beneficiat pel decret

Segonament, considerem que si el projecte de decret es sotmès a dictamen del Consell Econòmic i Social i després es tramès al Consell Consultiu, que és l'òrgan superior de consulta de la comunitat autònoma, perquè en faci un aclaridor assessorament de naturalesa jurídica, aquests tràmits han de ser expressats a l'exposició de motius.

- Al text articulat:

En general notem la manca de titulació de cada article del projecte de decret que, tot i que no és preceptiva, sí resulta molt recomanable per tal de fer una localització ràpida i segura de cada una de les qüestions regulades en la norma reglamentària. Aquesta bona pràctica es constitueix com una altra contribució a la claredat en una matèria normativa densa i difícil com és la de l'habitatge.

Examinat cada un dels articles fem les següents observacions:

## **Títol I**

### **Disposicions Generals**

#### **Sobre l'article 1**

*És objecte d'aquest Decret establir i regular la concessió d'ajudes les ajudes que el Govern de les illes Balears estableix com a suport al dret constitucional d'accedir a un habitatge digne i adequat, dirigides específicament per a la promoció de rehabilitacions d'edificis d'habitatges, l'adquisició o el lloguer amb càrrec al pressupost de la comunitat autònoma de les Illes Balears.*

Observem un error en la primera frase on es diu *...la concessió d'ajudes les ajudes...* que lleva tot el sentit a aquest article fonamental. Entenem que hauria de dir *...la concessió de les ajudes...* Igualment sembla més clara l'expressió *...dirigides específicament a la promoció...* en comptes de *...dirigides específicament per a la promoció...*, ja que si els ajuts són *per a la promoció* ja queda especificat a què van adreçats.

D'altra banda entenem que el decret més que donar *suport* a un dret constitucional a qui dona el suport és als beneficiaris que poden percebre les subvencions. El que sí fa la norma és complir amb el contingut de l'article 47 de la CE i contribueix a fer efectiu el precepte constitucional. Amb caràcter d'aportació, suggerim la següent redacció de l'article 1:

#### *Article 1*

*És objecte d'aquest decret establir i regular la concessió de les ajudes que el Govern de les Illes Balears disposa, amb càrrec al pressupost de la comunitat autònoma, com a contribució en favor del dret constitucional d'accedir a un habitatge digne i adequat. Aquestes ajudes s'adreçaran específicament a la promoció de rehabilitacions d'habitatges, la seva adquisició o lloguer.*

#### **Sobre l'article 2**

*L'àmbit d'aplicació del Decret és el territori de les illes Balears.*

Cap comentari.

#### **Sobre l'article 3**

*Correspon a la Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transport a través de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge tramitar i resoldre els procediments per a la concessió de les ajudes que se regulen en aquest Decret.*

Considerem que el que es resolen són les sol·licituds –atorgant o no la petició de l'ajut–, per això veiem més correcte:

*Correspon a la Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transport a través de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge tramitar i resoldre els procediments de sol·licituds per a la concessió de les ajudes que se regulen en aquest Decret.*

#### **Sobre l'article 4**

*Se consideren actuacions protegibles en matèria d'habitatge, per a les ajudes previstes en aquest Decret les següents:*

- a) L'adquisició d'habitatges existents*
- b) La rehabilitació d'edificis d'habitatges per a la venda o lloguer*
- c) Ajudes per a promotors de HPO destinades a lloguer*
- d) Ajudes per a la implantació de mesures d'estalvi energètic .*

Quant al primer paràgraf introductor de la relació d'actuacions opinem que per claredat hauria d'incorporar que les actuacions protegibles en matèria d'habitatge ho són ...*per a l'obtenció de les ajudes.*

Quant a la lletra a), l'expressió "*habitatges existents*" ens sembla manco clara que l'usada posteriorment "*habitatges ja existents*" en l'article 5 del propi decret que referma que l'habitatge en qüestió és un immoble de certa antiguitat, segons ens aclareix l'article 6 segon paràgraf del mateix projecte. Igualment entenem molt més aclaridor identificar el negoci jurídic que es subvenciona, substituint la paraula *adquisició*, que és molt genèrica, per la paraula *compra* que, segons podem comprovar amb la simple lectura dels articles del títol segon, és l'única modalitat d'adquisició subvencionada.

Respecte de la lletra c) i l'ús de l'expressió "HPO", entenem, tot seguint les recomanacions fetes per l'*Acord del consell de govern de les Illes Balears, pel qual s'aproven les recomanacions sobre la redacció, en català, de disposicions generals i d'actes administratius*, (de 22 d'octubre de 2001, publicat en el BOIB núm. 136, de 13-11-2001), especialment sobre l'ús de les abreviatures i concretament sobre les sigles la recomanació que diu *Se n'ha de fer un ús mesurat als efectes de garantir la transparència i claredat de la norma. (...) Únicament en el cas que hi hagi repeticions excessives o quan el nom complet sigui molt llarg se'n justifica la utilització.(...) En aquest cas, s'hi ha de transcriure el nom complet la primera vegada que s'hi utilitzi, i a continuació, entre parèntesis, s'hi ha d'indicar les sigles per les quals se substitueixi d'aleshores en endavant (punt 2.2)*. Valgui la recomanació per aquesta expressió "HPO" la qual suposem que resumeix "habitatge de protecció oficial".

Finalment observem que la relació d'actuacions que fa l'article no abraça totes les accions que el decret desplega, com passa en el cas de les ajudes regulades al títol VI "Ajudes als allotjaments específics". I contràriament veiem que pel que fa a la rehabilitació d'edificis, el decret únicament desplega –en el títol II– les "Ajudes a la rehabilitació d'edificis per a habitatges de lloguer" i res

no diu quant a la *rehabilitació per a la venda*. Cosa semblant passa respecte de la lletra d) que no inclou les mesures d'estalvi *hidric*, que són contemplades en l'annex.

### **Sobre l'article 5**

*Els promotors d'actuacions de rehabilitació en edificis d'habitatges i els que adquireixin habitatges ja existents podran obtenir préstecs qualificats de les entitats de crèdit signants del conveni amb la comunitat autònoma de les Illes Balears, en les condicions que s'hi estableixin, quan les actuacions regulades en aquesta norma, hagin obtingut la qualificació provisional de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.*

Aquest precepte ubicat dins de les disposicions generals pot conduir a una certa confusió ja que pot semblar que el contingut dels ajuts suposa –en general– l'obtenció de crèdits blans. Després d'una lectura de tota la norma hom se n'adona que la línia de crèdits és únicament una mesura complementària dels ajuts. D'altra banda s'introdueixen conceptes que no queden gaire clars per manca de referència: el conveni amb les entitats de crèdit i el concepte qualificació provisional. Respecte del primer, si aquest conveni ja està signat i aprovat pel consell de govern s'hauria de dir quan i, si està publicat, a quin butlletí oficial. Respecte del concepte qualificació provisional bastaria fer una referència a l'article 34 del propi decret, és a dir, al precepte que regula el procediment de qualificació provisional. Per això proposem aquesta redacció:

#### *Article 5*

*Els promotors d'actuacions de rehabilitació en edificis d'habitatges i els que adquireixin habitatges ja existents, **a més dels ajuts regulats en aquest decret**, podran obtenir préstecs qualificats de les entitats de crèdit signants del conveni amb la comunitat autònoma de les Illes Balears (**aprovat pel consell de govern de ....., publicat en el BOIB núm. ..., de.....**), en les condicions que s'hi estableixin, quan les actuacions regulades en aquesta norma, hagin obtingut la qualificació provisional de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, **en el termes regulats en l'article 34 d'aquest decret**.*

### **Títol II**

#### **Ajudes a la compra d'habitatges ja existents**

Incorporem la denominació del títol II amb les modificacions que considerem adients, segons el comentari que hem fet en l'article 4.

### **Sobre l'article 6**

*Als efectes d'aquest Decret se considera adquisició d'habitatge existent la compra a títol onerós, sempre que el seu preu per metre quadrat de superfície útil no excedeixi de 1081,82 Euros (180.000 pta.) i la superfície útil de l'habitatge de 90m2.*

*Els habitatges han de tenir una antiguitat superior als 5 anys, comptats a partir de la inscripció de l'esmentat immoble en el registre de la propietat, o document fefaent que ho acrediti i disposar de la corresponent cèdula d'habitabilitat en vigor.*

A banda de la modificació respecte als “habitatges existents” substituint el concepte per “habitatges ja existents”, veiem que en el precepte es descobreix el que ja s'ha dit: l'única modalitat d'adquisició subvencionada és la compra venda. Tot i que aquests comentaris es fan per assolir un nivell de claredat més alt i no tenen una naturalesa exclusivament jurídica –de fer un control de legalitat que correspon al Consell Consultiu–, ens resulta confusa l'al·lusió que es fa al concepte “compra a títol onerós”. Entenem que tot contracte de compra venda es caracteritza bàsicament per l'onerositat i la commutativitat, és a dir, implica càrregues i beneficis respectius per a cada part del contracte. Per això ens sembla inútil, per redundant, la referència al *títol onerós*. Aquesta expressió tindria sentit si es subvencionessin –en general– tot tipus d'adquisicions a títol onerós. Però només es subvenciona la compra venda la qual, per pròpia naturalesa, és onerosa.

D'altra banda creiem que la referència a l'onerositat pot tenir la seva causa en l'article 9 del projecte i la necessària constitució d'hipoteca. Si fos així recomanem que es digui amb claredat. És a dir que es digui que la compra subvencionada es tota aquella que suposi hipoteca. Igualment s'ha d'introduir la referència que l'article 7 fa a la possibilitat prèvia de l'opció de compra.

Veiem també que el precepte, per acumulació de requisits, és confús. En línia a la nostra posició volem aportar una redacció alternativa:

#### *Article 6*

*Als efectes d'aquest decret es considerarà compra d'habitatge ja existent, tota adquisició que suposi un contracte de compra venda –vagi precedida o no d'un contracte d'opció de compra– d'un habitatge mitjançant la constitució d'hipoteca sobre l'habitatge adquirit i sempre i quan l'immoble compleixi els següents requisits:*

*1.- El preu màxim per m2 de l'habitatge objecte de compra no pot superar els 1081,82 Euros (180.000.- pta.).*

*2.- La superfície útil de l'habitatge que s'adquireix serà com a màxim de 90 m2.*



*3.- L'habitatge ja existent ha de tenir una antiguitat superior als 5 anys. Aquest termini s'ha d'acreditar amb la inscripció de l'immoble en el registre de la propietat o amb un document fefaent que provi l'antiguitat.*

*4.- L'habitatge ha de disposar de la cèdula d'habitabilitat en vigor.*

Finalment respecte d'aquest article 6 volem fer notar que determinats habitatges anteriors als anys 1986/87 poden no tenir cèdula d'habitabilitat.

Abans d'entrar en l'anàlisi dels articles 7 a 9, considerem que hem de proposar un canvi del seu ordre que donaria molta més claredat a la sistemàtica de la norma. Aquest canvi suposaria que l'article 9 passés a ser l'article 7 ja que és en l'article 9 on es diu quin és el benefici que rebran els sol·licitants, l'article 8 s'hauria de mantenir sense variació de posició ja que en aquest s'indica la prestació complementària a la subvenció que –de naturalesa financera– poden rebre els beneficiaris i el contingut de l'article 7 hauria de passar a ser l'article 9, ja que aquest article fa referència a una qüestió purament procedimental subordinada als altres preceptes.

A més volem comentar el següent:

### **Sobre l'article 7**

*El preu màxim d'adquisició d'habitatges existents per m2 de superfície útil no superarà els 1081,82 Euros (180.000 pessetes). Entre la celebració del contracte d'opció de compra o de compra venda de l'habitatge i la sol·licitud de qualificació no podran transcórrer més de tres mesos. El termini de validesa de la qualificació de l'habitatge ja existent per sol·licitar el préstec qualificat serà de sis mesos des del seu atorgament.*

És suprimible tota la primera frase fins el punt següent, ja que és una iteració.

La resta és confusa perquè s'introdueixen conceptes que són novells i hi manquen referències que els donin significat: "contracte d'opció de compra", "sol·licitud de qualificació" i "préstec qualificat". El primer concepte si s'accepta la redacció proposada per a l'article 6 és superable. Els altres dos s'han de referir als preceptes del propi projecte que els regulen.

En tot cas entenem que sempre que es preceptuen terminis s'ha d'aclarir que son comptadors des de la *data* de l'acte que té transcendència pels efectes del còmput (data de celebració del contracte, data del seu atorgament...).

### **Sobre l'article 8**

*Els qui adquireixin hi hagin obtingut la qualificació d'habitatge ja existent podran obtenir préstecs qualificats de les entitats de crèdit signants del conveni amb la comunitat autònoma de les Illes Balears. El termini màxim d'amortització serà*

*de 20 anys inclosos un màxim de 2 anys de carència d'amortització del principal.*

Valguin aquí els comentaris que hem fet en l'anàlisi dels articles anteriors sobre les mancances quant a referència normativa dels conceptes usats i la necessària constitució d'hipoteca. Pot ser aquestes qüestions quedin superades si s'atén pel sol·licitant del dictamen el canvi d'ordre que s'ha proposat de l'articulat d'aquest títol II.

### **Sobre l'article 9**

*La Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, abonarà una subvenció d'acord amb les seves disponibilitats pressupostàries per quantia equivalent al 10% del preu d'adquisició de l'habitatge que figuri en l'escriptura de compra venda, als qui adquireixin un habitatge existent sempre que els seus ingressos familiars corresponents a l'exercici impositiu immediatament anterior al de la compra venda siguin inferiors a 21035,42 Euros (3.500.000 pta.) (ingressos nets). En qualsevol cas el límit màxim de subvenció és de 8414,17 Euros (1.400.000 pta.) per habitatge.*

*En cas que es tracti d'un primer accés a l'habitatge, que les edats de qui adquireixi estiguin compreses entre els 18 i els 35 anys, l'import de la subvenció equivaldrà a un 12% del preu de l'habitatge amb un límit màxim de subvenció de 9616,19 Euros (1.600.000 pta.)*

*Serà requisit imprescindible per procedir a l'abonament de la subvenció haver formalitzat amb anterioritat escriptura de constitució de préstec hipotecari per a l'adquisició de l'habitatge, com a mínim del 50% del preu que figuri en l'escriptura de compra venda.*

*La subvenció s'ha de destinar a disminuir el preu d'adquisició dels habitatges.*

Entenem que aquest article és fonamental per entendre quina és la subvenció que dona la Conselleria d'Obres Públiques. Per això proposem una redacció més clara on es vegin bé els requisits i es separin els col·lectius afavorits:

#### **Article 9**

*1.- La Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, abonarà una subvenció, d'acord amb les seves disponibilitats pressupostàries, d'una quantia equivalent al 10% del preu d'adquisició de l'habitatge que figuri en l'escriptura pública de compra venda, als sol·licitants que reuneixin els següents requisits:*

- a) Que hagin adquirit un habitatge ja existent amb les característiques previstes en l'article anterior (aclarim que nosaltres considerem que aquest hauria de ser l'article 7).*

*b) Que els seus ingressos nets familiars corresponents a l'exercici impositiu immediatament anterior al de la compra venda siguin inferiors a 21035,42 Euros (3.500.000 pta.).*

*2.- En qualsevol cas el límit màxim de subvenció és de 8414,17 Euros (1.400.000 pta.) per habitatge.*

*No obstant el que disposa el paràgraf anterior, en els casos que es tracti d'un primer accés a l'habitatge, i que els adquirents tinguin una edat compresa entre els 18 i els 35 anys, l'import de la subvenció equivaldrà a un 12% del preu de l'habitatge amb un límit màxim de subvenció de 9616,19 Euros (1.600.000 pta.)*

*3.- Serà requisit imprescindible per procedir a l'abonament de la subvenció haver formalitzat amb anterioritat escriptura pública de constitució de préstec hipotecari per a l'adquisició de l'habitatge, com a mínim del 50% del preu que figuri en l'escriptura pública de compra venda.*

*4.- En tot cas la subvenció s'ha de destinar a disminuir el preu d'adquisició dels habitatges*

No obstant l'aportació d'aquesta redacció volem fer les següents observacions:

- Quant als límits màxims de subvenció fixats en 8414,17 Euros o 1.400.000.- pta, i 9.616,19 Euros o 1.600.000.- pta., i la seva concordància amb el percentatge de fixació de la quantia inicial de la dita subvenció en un 10% del preu de compra, s'ha de tenir en compte una paradoxa. Si el percentatge s'aplica en el cas de compra d'un habitatge de 90 m2 al preu de 1.081,82 Euros m2 –“compra tipus”–, el preu de l'habitatge és de 97.363,8 Euros i el seu 10% és de 9.736,38 Euros, resultant que el sostre màxim de subvenció és molt inferior al 10 %. Aquesta observació es fa degut a que la “compra tipus” està fixada en preus allunyats –per baixos– de la realitat immobiliària.

Un detall que creiem important remarcar quant a les xifres. Entenem que s'haurien d'arrodonir les expressades en euros, en comptes de les fixades en pessetes.

- Conseqüència del punt anterior, considerem que s'hauria de revisar la disposició de màxims, atesa la carestia de l'habitatge i les rendes baixes de les nostres Illes.
- Tampoc s'acaba d'entendre com es farà la reducció d'un preu d'habitatge prèviament escripturat. Sembla que s'hauria de reflectir de manera més clara l'operació.
- Igualment s'hauria de plantejar la consideració del condicionament del destí de la subvenció exclusivament a la reducció del preu.

## Sobre l'article 10

*Els habitatges existents finançats a l'empara d'aquesta norma no podran ser objecte de transmissió intervivos per cap títol en el termini de cinc anys des de la formalització del préstec, sense haver reintegrat les subvencions realitzades així com els interessos legals des del moment de la seva percepció.*

*Els habitatges acollits als distints règims de protecció o ajudes públiques se regiran per la seva normativa específica.*

*La limitació establerta en l'apartat anterior se farà constar expressament en l'escriptura de compra venda i s'haurà d'inscriure en el registre de la propietat.*

Respecte d'aquest article volem proposar dos canvis:

Primerament quant al paràgraf inicial que entenem poc clar. De la seva lectura pot deduir-se que, en general, les subvencions s'han de retornar. Però ens sembla que l'article vol dir que el retorn de la subvenció és la retribució sancionadora a la infracció de la limitació de transmetre que pesa sobre aquest tipus d'immoble. Per això proposem la següent redacció: ***Els habitatges existents finançats a l'empara d'aquesta norma no podran ser objecte de transmissió intervivos per cap títol en el termini de cinc anys comptadors des de la data de formalització del préstec. La transmissió feta abans del transcurs d'aquest termini comportarà el reintegrament de la subvenció rebuda, així com els interessos legals des del moment de la seva percepció.***

Segonament considerem que els dos paràgrafs finals, perquè l'article tingui sentit, han de girar el seu ordre: el 2on ha de ser el 3er i viceversa.

## Títol III

### Ajudes a la rehabilitació d'edificis per a habitatges de lloguer

## Sobre l'article 11

*1. Als efectes del finançament regulat per aquest Decret, s'entendran per actuacions protegibles de rehabilitació aquelles que havent obtingut la qualificació provisional de rehabilitació de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge tinguin per objecte:*

- a) *Adequació estructural, considerant les obres que proporcionin a l'edifici condicions de seguretat constructiva, de forma que quedi garantida la seva estabilitat, resistència, fermesa i solidesa.*
- b) *Adequació funcional, entenent-ne com la realització de les obres que proporcionin a l'edifici condicions idònies respecte a accessos, estanquitat en front de la pluja i humitat, aïllament tèrmic, xarxes generals d'aigua, gas, electricitat, telefonia, sanejament, serveis generals i seguretat davant accidents i sinistres.*

c) *La remodelació d'un edifici amb o sense habitatges que tingui per objecte modificar la superfície útil destinada a habitatges o modificar el seu nombre, sempre que el planejament ho autoritzi.*

2. *Podran ser promotors les persones físiques o jurídiques, públiques i privades.*

Per tal de donar-li més concreció el paràgraf introductori del núm. 1 hi incorporariem una especificació:

*Als efectes del finançament regulat per aquest Decret, s'entendran per actuacions protegibles de rehabilitació **d'edificis d'habitatges per a lloguer** aquelles que havent obtingut la qualificació provisional de rehabilitació de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge tinguin per objecte:*

### **Sobre l'article 12**

*Per obtenir la qualificació provisional de rehabilitació de les actuacions relacionades en l'article anterior, serà necessari que l'edifici compleixi els següents requisits:*

- a) *Antiguitat superior a 25 anys, excepte en el cas d'habitatges de promoció pública acollits al Reial Decret 3178/78, en aquest cas quedarà reduïda a 10 anys.*
- b) *Que les actuacions excloguin la demolició de les façanes que l'edifici que donin a la via pública.*
- c) *Que l'edifici, una vegada efectuades les actuacions, tingui una superfície útil mínima destinada a habitatges del 70% de la superfície útil total, excloses del còmput les plantes situades sota rasant i plantes baixes. La superfície útil màxima dels habitatges serà de 90 m<sup>2</sup>.*
- d) *Les obres per a les quals se sol·liciten ajudes hauran d'estar sense començar en el moment de realitzar la visita inicial d'inspecció anterior al lliurament de la qualificació provisional.*
- e) *Podran ser objecte d'ajudes aquells edificis existents en els que, mitjançant un canvi d'ús, s'hi promoguin habitatges.*
- f) *S'admetrà l'ampliació fins a 90 m<sup>2</sup> útils sempre que les ordenances municipals ho permetin.*
- g) *El nombre mínim d'habitatges que ha de contenir l'edifici una vegada rehabilitat serà de dos i un màxim de vint.*

En aquest cas volem fer una aportació de redacció més sistemàtica, ja que considerem que s'estan mesclant dues circumstàncies que són, d'una banda, les condicions físiques de l'immoble i, d'altra banda, les circumstàncies o conseqüències de les obres de rehabilitació. Des d'aquest punt de vista considerem més clara la següent redacció:

## Article 12

1.- Per obtenir la qualificació provisional de rehabilitació de les actuacions relacionades en l'article anterior, serà necessari que l'edifici compleixi els següents requisits:

- a) Que tingui una antiguitat superior a 25 anys, excepte en el cas d'habitatges de promoció pública acollits al Reial Decret 3178/78, en aquest cas quedarà reduïda a 10 anys.
- b) Que les actuacions excloguin la demolició de les façanes que l'edifici que donin a la via pública.
- c) Que l'edifici, una vegada efectuades les actuacions, tingui una superfície útil mínima destinada a habitatges del 70% de la superfície útil total, excloses del còmput les plantes situades sota rasant i plantes baixes. La superfície útil màxima dels habitatges serà de 90 m<sup>2</sup>.
- d) Que el nombre mínim d'habitatges que ha de contenir l'edifici una vegada rehabilitat serà de dos i un màxim de vint.

2.- Les obres per a les quals se sol·liciten ajudes hauran d'estar sense començar en el moment de realitzar la visita inicial d'inspecció anterior al lliurament de la qualificació provisional.

Podran ser objecte d'ajudes aquells edificis existents en els que, mitjançant un canvi d'ús, s'hi promoguin habitatges.

S'admetrà l'ampliació fins a 90 m<sup>2</sup> útils sempre que les ordenances municipals ho permetin.

## Sobre l'article 13

Els promotors d'actuacions de rehabilitació d'edificis d'habitatges que obtingui(n) la qualificació provisional de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge podran obtenir préstecs qualificats de les entitats de crèdit signants del conveni amb la comunitat autònoma de les Illes Balears. El termini màxim d'amortització (**dels préstecs**) serà de 20 anys inclosos un màxim de 2 anys de carència d'amortització del principal.

A banda del que ja s'ha dit quant el conveni amb les entitats financeres hem interlineat amb negreta dues rectificacions aclaridores

## Sobre l'article 14

Podran ser promotors de l'actuació les persones físiques o jurídiques, públiques i privades.

Cap comentari.

### **Sobre l'article 15**

*La Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports podrà concedir, amb càrrec als seus pressupostos i segons les seves disponibilitats pressupostàries, una subvenció als promotors que realitzin actuacions de rehabilitació en edificis d'habitatges, que complint els requisits establerts en aquest títol, es destinin una vegada rehabilitats al lloguer per un termini mínim de 5 anys.*

*La limitació temporal de transmissió dels habitatges rehabilitats durant el termini de cinc anys s'haurà d'inscriure en el registre de propietat. L'inici del termini se comptarà a partir de la data d'inscripció en el registre de la propietat.*

En aquest article s'al·ludeix a una limitació temporal de transmissió que no està regulada. Per això entenem que s'hauria d'incorporar, com a paràgraf segon, amb la següent redacció:

*“Els promotors beneficiaris de les subvencions no podran transmetre intervivos, per cap títol, en el termini de cinc anys, l'habitatge rehabilitat destinat a lloguer.”*

### **Sobre l'article 16**

*L'import total de la subvenció d'edificis d'habitatges (**destinats a lloguer**) serà equivalent al 20% del cost de les obres (**de rehabilitació**) de cada habitatge amb un límit màxim de 4808,1 Euros (800.000 pta.). El pressupost mínim de les obres serà de 12020,24 Euros (2.000.000 pta.).*

Fem la incorporació en el propi text de les rectificacions que considerem aclaridores.

### **Sobre l'article 17**

*Els habitatges resultants de la rehabilitació no podran excedir de 90 m2 de superfície útil i els llogaters hauran de pertànyer a unitats familiars amb ingressos inferiors a 21035,42 Euros (3.500.000 pta.).*

*El lloguer màxim dels habitatges no podrà superar el 5 % anual de preu màxim de compra per m2 establert per als habitatges existents.*

Fem la incorporació d'un text alternatiu que incorpora les rectificacions que considerem aclaridores. Igualment entenem que, degut al paral·lelisme normatiu que existeix amb la compra d'habitatges ja existents –article 9 del projecte–, els ingressos que s'han de computar són ingressos nets.

### *Article 17*

*Els habitatges resultants de la rehabilitació no podran excedir de 90 m2 de superfície útil. Els llogaters que accedeixin als habitatges rehabilitats, ho facin*

*individualment o com a unitat familiar hauran de tenir uns ingressos anuals nets inferiors a 21035,42 Euros (3.500.000 pta.).*

*El lloguer màxim dels habitatges no podrà superar el 5 % anual de preu màxim de compra per m2 establert per als habitatges ja existents, és a dir ( i aquí s'ha d'expressar la xifra resultant en nombres absoluts).*

A banda de l'aportació de redacció que hem feta volem obrir a la consideració de la Conselleria sol·licitant una qüestió que ens sembla prou important per a l'èxit de l'aplicació de la norma. Tot i que la norma té un clar component social la lectura de l'article 17 ens fa plantejar si la limitació de la renda de lloguer no pot desincentivar l'ús de la línia creditícia oberta. És a dir entenem que s'hauria de plantejar la recerca d'una quantia o percentatge que satisfaci d'una manera més realista els interessos en joc. D'una banda l'interès dels possibles promotors que veient atractiva la línia financera en facin ús d'ella i d'altra que els llogaters puguin assolir un nivell de renda millor que l'ofert pel mercat sense que això suposi que els promotors hagin d'esperar excessivament per recuperar la inversió.

### **Sobre l'article 18**

*Se procedirà a l'abonament de la subvenció una vegada finalitzada l'obra i aportats els corresponents contractes de lloguer, amb còpia del resguard o rebut de l'ingrés per la propietat de la fiança en el dipòsit de l'Institut Balear de l'Habitatge.*

Cap comentari.

### **Títol IV**

#### **Ajudes al promotor per habitatges de protecció oficial destinats a lloguer**

### **Sobre l'article 19**

*La comunitat autònoma de les Illes Balears concedirà una subvenció addicional del 5% als promotors dels habitatges de protecció oficial regulades en l'article 21.1 **que regula** ..... del RD 1186/1998, de 12 de juny de ..... (**BOE núm. de.....**).*

Unes simples observacions que incorporem al text del precepte.

### **Títol V**

#### **Ajudes per a la implantació de mesures per a l'estalvi energètic i hidric.**

Fem una sèrie d'observacions que incorporem al text dels preceptes.

### **Sobre l'article 20**



*Els promotors d'habitatges de protecció oficial de règim públic, especial i general podran sol·licitar subvenció a fons perdut d'aquelles obres que en aplicació de l'acord del Consell de Govern de dia 18 de gener de 2001(**publicat al BOIB núm.      de**) millorin l'estalvi energètic dels habitatges.*

### **Sobre l'article 21**

*L'import de la subvenció serà el 100% del cost de l'actuació amb un límit màxim de 1803,04 Euros (300.000 pta.) per habitatge acollit al règim de protecció pública.*

Cap comentari.

### **Sobre l'article 22**

*La subvenció s'abonarà una vegada els habitatges hagin obtingut la corresponent qualificació definitiva, atès el que **disposen els articles 38 i següents d'aquest decret** .*

## **Títol VI**

### **Ajudes als allotjaments específics**

#### **Sobre l'article 23**

*Als efectes d'aquest Decret es consideren allotjaments específics, aquelles promocions destinades a lloguer l'objecte del qual sigui albergar a grups socials específics, de conformitat amb el que estableix l'article 1.2 del Reial Decret 1186/98, que s'hauran de concentrar en la sol·licitud de qualificació provisional.*

Per concordància (article 30 del projecte) i claredat de la norma considerem la següent redacció:

#### *Article 23*

*Als efectes d'aquest decret es consideren allotjaments específics, aquelles promocions públiques d'habitatges destinades a lloguer, l'objecte del qual sigui albergar a grups socials específics, de conformitat amb el que estableix l'article 1.2 que regula .....del Reial Decret 1186/98, de 12 de juny de..... (BOE núm.      de                      ) que s'hauran de concretar en la sol·licitud de qualificació provisional.*

#### **Sobre l'article 24**

*La superfície útil màxima de les unitats habitacionals dels allotjaments, no podrà superar 50 m2. A efectes de finançament qualificat només es computaran 40 m2. També serà protegible la superfície útil corresponent als*

*serveis comuns, amb un màxim del 20% de la superfície útil total de les unitats habitacionals de l'allotjament.*

*Totes les dependències hauran de complir el Decret 145/97, sobre condicions d'habitabilitat.*

Igualment amb la intenció de servir el principi de claredat normativa, considerem la següent redacció:

#### *Article 24*

*La superfície útil màxima de les unitats habitacionals dels allotjaments, no podrà superar 50 m<sup>2</sup>.*

*No obstant el que disposa el paràgraf anterior, a efectes de l'obtenció de finançament qualificat només es computaran 40 m<sup>2</sup>.*

*Igualment per obtenir el finançament esmentat es considerarà protegible la superfície útil corresponent als serveis comuns dels edificis dels habitatges, amb un màxim del 20% de la superfície útil total de les unitats habitacionals de l'allotjament.*

*Totes les dependències hauran de complir el Decret 145/97 de ..... (BOIB núm. de ), sobre condicions d'habitabilitat.*

#### **Sobre l'article 25**

*Les persones ocupants de les unitats habitacionals definides en aquesta norma, hauran de pertànyer a unitats familiars amb ingressos compresos entre 3005,06 Euros (500.000 pta.) i 15025,3 Euros (2.500.000 pta.), o en el seu cas, els que es determinen en la qualificació provisional.*

Per concordança (article 17 del projecte) i claredat de la norma considerem la següent redacció:

#### *Article 25*

*Les persones ocupants de les unitats habitacionals definides en aquesta norma, hauran d'acreditar individualment o com a unitat familiar uns ingressos anuals nets compresos entre 3005,06 Euros (500.000 pta.) i 15025,3 Euros (2.500.000 pta.), o en el seu cas, els que es determinen en la qualificació provisional.*

Quant a la fixació d'un mínim d'ingressos anuals considerem que la norma ho hauria d'explicar. Potser el lloc millor sigui l'exposició de motius.

#### **Sobre l'article 26**

*La renda anual màxima que pot percebre el promotor dels lloguers, no superarà el 5% del preu màxim legal de venda establert per als habitatges de règim especial en el moment de la concessió de la qualificació provisional.*

Cap comentari.

### **Sobre l'article 27**

*Les promocions que siguin objecte d'aquest títol, hauran de preveure la prestació de serveis col·lectius, que podran ser de recepció obligatòria o voluntària per l'arrendador.*

*Seran de recepció obligatòria aquells serveis que no siguin susceptibles d'utilització individualitzada, com ara el servei de consergeria, vigilància i neteja.*

*Seran de recepció voluntària els serveis susceptibles d'utilització individualitzada.*

*L'import que podrà percebre l'arrendador de l'arrendatari per aquests serveis no podrà excedir del seu cost real, incrementat en un màxim del 10% en concepte de despeses de gestió.*

Cap comentari.

### **Sobre l'article 28**

*Les promocions d'habitatges de lloguer que es vulguin acollir a la regulació d'aquest Decret hauran de presentar, juntament amb la documentació prevista en la legislació de protecció oficial, una memòria de les característiques dels diferents serveis que es prestaran en la promoció.*

Cap comentari.

### **Sobre l'article 29**

*La durada dels contractes de lloguer serà de dos anys, renovable sempre i quan es compleixin les condicions inicials que determinaren la formalització del contracte.*

Quant en aquesta durada contractual s'ha de concordar amb les disposicions de l'actual Llei d'Arrendaments Urbans.

### **Sobre l'article 30**

*La Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, en funció de les seves disponibilitats pressupostàries, concedirà als promotors públics una*

*subvenció equivalent al 10% del preu màxim de venda al que s'haguessin pogut vendre les unitats habitacionals.*

Cap comentari.

### **Sobre l'article 31**

*El preu màxim de venda, als efectes del càlcul de la subvenció, no superarà l'establert per als habitatges de règim especial en vigor en el moment de la concessió de la qualificació provisional.*

Cap comentari.

## **Títol VII**

### **Tramitació d'expedients**

#### **Sobre l'article 32**

*Les sol·licituds de reconeixement a les ajudes regulades en aquest Decret se formularan pels interessats utilitzant els models que a l'efecte s'estableixin per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, i es **presentaran** davant la mateixa, o per qualsevol dels mitjans prevists i regulats en la Llei 30/92, de 26 de novembre de Règim de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/99, de 13 de gener (BOE núm. i núm. de .....), acompanyats de la documentació detallada en els annexos d'aquest Decret.*

Fem unes observacions en el propi text de l'article.

#### **Sobre l'article 33**

*Si la sol·licitud no reuneix els requisits o no va acompanyada de la documentació **que determina l'article** anterior, se requerirà a l'interessat per què, en un termini de deu dies, esmeni la falta o adjunti els documents preceptius, amb indicació que, si així no ho fes, la seva petició se tindrà per desistida i s'arxivarà l'expedient prèvia resolució a l'efecte.*

Fem unes observacions en el propi text de l'article

#### **Sobre l'article 34**

*La **cèdula de** qualificació provisional és el document **en el qual es reconeixen** els beneficis que inicialment corresponguin a cada actuació, segons el que s'estableix en aquest Decret.*

*La cèdula de qualificació d'actuació de rehabilitació d'edificis haurà de contenir al manco la normativa a que s'acull l'actuació, número d'habitatges afectats i*

*pressupost protegible, termini d'execució de les obres i ajudes que corresponguin al promotor.*

*L'obtenció de la qualificació provisional de rehabilitació d'edificis no eximeix al particular de l'obtenció dels permisos i llicències que siguin pertinents segons la legislació vigent.*

*En el termini màxim de dos mesos, el director general d'Arquitectura i Habitatge, atorgarà o denegarà la qualificació provisional, essent d'aplicació per al no regulat específicament la **citada** Llei 30/92 de 26 de novembre.*

*Donada la incidència pressupostària en cap cas se podrà entendre atorgada la qualificació provisional per silenci administratiu, tindrà efectes desestimatoris la falta de notificació de la resolució en el termini de dos mesos a comptar des de què estigui completa la documentació, segons disposa l'article 18.1 de la Llei 16/2000, de 27 de desembre, de mesures tributàries administratives i de funció pública (**BOIB núm.        de** ).*

*Contra la resolució del director general d'Arquitectura i Habitatge se podrà interposar recurs d'alçada davant l'Honorable Sr. conseller d'Obres Públiques, Habitatge i Transports.*

Fem unes observacions en el propi text de l'article.

### **Sobre l'article 35**

*El termini màxim de realització de les obres és de vint-i-quatre mesos **comptadors** a partir d'obtenir la qualificació provisional de rehabilitació.*

*No obstant, prèvia justificació raonada, el director general d'Arquitectura i Habitatge podrà autoritzar una ampliació del termini.*

*El promotor que no hagi acabat les obres en els terminis fixats en la cèdula de qualificació provisional, quedarà decaigut dels seus drets i s'arxivarà l'expedient mitjançant resolució del director general d'Arquitectura i Habitatge.*

Fem unes observacions en el propi text de l'article.

A banda del que hem rectificat al propi text volem observar que, segons la LDU, respecte del paràgraf segon de la redacció que aportem, la concessió d'una primera prorroga té un caràcter preceptiu i ha de ser automàtica, gratuïta i per la meitat del temps de la llicència d'edificació. La segona prorroga sí que ja serà potestativa.

### **Sobre l'article 36**

*Durant la realització de les obres de rehabilitació d'edificis, el promotor de l'actuació haurà de col·locar en lloc visible de l'obra un cartell **indicador de***

***l'actuació segons model a aprovar mitjançant resolució del director general d'Arquitectura i Habitatge.***

Fem unes observacions en el propi text de l'article.

### **Sobre l'article 37**

*La Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, podrà inspeccionar, en qualsevol moment, les obres objecte de la subvenció, amb la finalitat de comprovar la seva adequació al projecte i a les condicions establertes per al reconeixement de la seva subvenció.*

Cap comentari.

### **Sobre l'article 38**

*Acabades les obres objecte de qualificació provisional de rehabilitació, el promotor ho comunicarà a la Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, per a la pràctica de l'oportuna inspecció i l'atorgament en el seu cas, de la qualificació definitiva, prèvia presentació del corresponent certificat municipal d'acabament de les obres en el cas de ser necessari obtenir la llicència d'obra major.*

*La inspecció a la qual fa referència el paràgraf anterior té per objecte comprovar que l'obra realitzada s'ajusta a les condicions del projecte o pressupost que serviren de base a la qualificació provisional, amb les modificacions autoritzades en el seu cas, mitjançant resolució del director general d'Arquitectura i Habitatge.*

Fem una observació en el propi text de l'article.

### **Sobre l'article 39**

*A la sol·licitud de qualificació definitiva s'hi ha d'adjuntar la llicència municipal d'obres, i el certificat final signat pel tècnic o tècnics directors en cas que s'hagi redactat projecte tècnic.*

*Si la sol·licitud no reuneix els requisits o no va acompanyada de la documentació establerta en l'apartat anterior d'aquest article, serà d'aplicació el que disposa l'article 33 d'aquest Decret.*

*En el termini màxim de dos mesos el director general d'Arquitectura i Habitatge concedirà o denegarà la qualificació definitiva. En cap cas s'entendrà atorgada la qualificació definitiva per silenci administratiu, el qual tindrà efectes desestimadors, segons disposa l'article 18.1 de l'esmentada Llei 16/2000, de 27 de desembre, de mesures tributàries administratives i de funció pública.*

*Contra la resolució del director general d'Arquitectura i Habitatge cabrà interposar recurs d'alçada davant el conseller d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, en la forma i termes previstos en l'esmentada Llei 30/92 de 26 de novembre, modificada per la Llei 4/99, de 13 de gener, de règim jurídic de les Administracions públiques i procediment administratiu comú. La resolució expressa o tàcita esgotarà la via administrativa.*

Fem unes observacions en el propi text de l'article.

A banda d'aquestes observacions al text veiem que no es fa esment, en el paràgraf primer, entre la documentació que s'ha de presentar, a l'assegurança decennal.

#### **Sobre l'article 40**

*L'abonament de les subvencions s'efectuarà una vegada obtinguda la qualificació definitiva, quedant condicionat a les disponibilitats pressupostàries de l'exercici en què acabin les obres. Serà requisit indispensable per al cobrament de la subvenció acreditar l'anotació preventiva en el registre de la propietat corresponent de la limitació establerta en l'article 10 i 15 d'aquest decret.*

Fem unes observacions en el propi text de l'article.

Igualment a banda de les observacions assenyalades en el propi text, volem indicar que s'hauria de cercar una redacció més encertada quant al condicionament de la disponibilitat pressupostària i la resolució de les sol·licituds que, havent entrat en els terminis previstos, no puguin ésser ateses per manca o esgotament de la disposició pressupostària de l'exercici corrent. L'actual redacció crea una incertesa entre els possibles sol·licitants.

#### **Sobre l'article 41**

*L'habitatge pel qual s'hagi obtingut ajuda a càrrec del Govern de les Illes Balears, no podrà ser objecte d'una nova ajuda per a la mateixa actuació fins passats cinc anys des de la concessió de la qualificació definitiva excepte en casos excepcionals com, incendi, esfondrament o altre tipus de catàstrofe.*

Cap comentari.

#### **Sobre l'article 42**

*Quan el promotor incompleixi algun dels requisits necessaris per obtenir la qualificació definitiva de rehabilitació, la resolució que denegui el seu atorgament acordarà el reintegrament de l'import de les subvencions percebudes de les administracions (**percebuda de l'administració de la comunitat autònoma**), amb els interessos legals des del moment de la seva*

*percepció, així com la impossibilitat del promotor de sol·licitar nova qualificació per realitzar obra de rehabilitació en el mateix immoble durant cinc anys.*

*Així mateix quan l'expedient s'arxivi, per no haver aportat el promotor els documents, o subsanat els defectes en els terminis concedits, no podrà sol·licitar la qualificació provisional de rehabilitació durant cinc anys a partir de la resolució d'arxiu d'actuacions (**entenem que aquesta limitació pesa damunt del mateix immoble i que no té caràcter general**).*

Fem unes observacions en el propi text de l'article.

### **Sobre l'article 43**

*Quan es comprovi que les ajudes atorgades hagin estat destinades pel beneficiari a una finalitat diferent de la prevista o se verifiqui l'incompliment de les condicions establertes en aquest Decret, la Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, acordarà la revocació total de la subvenció, amb el reintegrament de les quantitats percebudes més els seus interessos legals des de la seva percepció.*

Cap comentari.

### **Sobre la Disposició adicional primera**

*Les ajudes establertes en aquest Decret s'atorgaran en funció dels límits que imposin les disponibilitats pressupostàries i tindran el caràcter de compatible amb les establertes en la normativa reguladora del Pla estatal d'habitatge.*

Quant en aquesta disposició entenem que hauria d'aclarir la possible compatibilitat dels ajuts amb aquells concedits per altres administracions públiques, com és ara, l'administració local (ajuntaments).

### **Sobre la disposició adicional segona**

*Les ajudes establertes en el títol tercer d'aquest Decret seran incompatibles amb les regulades en el Decret autonòmic 76/2000, de 5 de maig, d'ajudes a la rehabilitació d'habitatges i declaració d'àrees de rehabilitació integrada en les Illes Balears (**BOIB núm. de .....**).*

Fem una observació en el propi text de la disposició.

### **Sobre la disposició final primera**

*Se faculta al conseller d'Obres Públiques, Habitatge i Transports perquè dicti quantes disposicions siguin necessàries per a l'execució i desenvolupament (**desplegament**) d'aquest Decret.*

Fem una observació en el propi text de la disposició.



### **Disposició final segona**

*Aquest Decret entrarà en vigor a partir del dia següent de la seva publicació en el **Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB)**.*

Fem una observació en el propi text de la disposició.

Per acabar entenem que totes les xifres quan s'expressen en número i en la moneda euro han d'incloure el punt que assenyala els milers, tal com es fa respecte dels milers i milions amb les pessetes.

### **IV.- Conclusions**

Al llarg del dictamen s'han anat donant les opinions que de manera consensuada aquest Consell emet, respecte del contingut del projecte de Decret de regulació i desenvolupament del Pla autonòmic balear d'ajudes a la promoció i accés a l'habitatge i a elles en remetem.

Palma, 8 de febrer de 2002.

Vist i Plau El president

El secretari general

Francesc Obrador Moratinos

Pere Aguiló Crespí