

Dictamen núm. 18/2010, del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears, relatiu al Projecte de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits per part de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)

Dictamen núm. 18/2010, relatiu al Projecte de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits per part de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)

Atès el que disposa l'article 2, núm. 1, lletra a, incís primer, de la Llei 10/2000, de 30 de novembre, del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears i l'article 30, del Decret 67/2010, de 28 de maig, pel qual s'aprova el Reglament que regula l'organització i el funcionament, el Consell Econòmic i Social emet el següent:

DICTAMEN

I. Antecedents

Primer. El dia 27 de juliol de 2010 es registra d'entrada en el Consell Econòmic i Social (CES) la sol·licitud de dictamen de la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques relativa al Projecte de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits per part de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI).

Segon. Aquest mateix dia s'anuncia l'entrada de la sol·licitud als consellers del CES i, seguidament, a les organitzacions que no hi estan representades, donant-los un termini per tal que facin les observacions que considerin adients. Respon a la tramesa La Caixa.

Tercer. L'expedient tramés al CES consta de la següent documentació:

1. Memòria justificativa de la necessitat d'elaborar un esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI, de 16 de desembre de 2009.
2. Esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI, de 16 de desembre de 2009
3. Resolució del conseller d'Habitatge i Obres Públiques, per la qual s'inicia el procediment d'elaboració del decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI, de 21 de gener de 2010.
4. Esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI, de 17 de maig de 2010.
5. Resolució del conseller d'Habitatge i Obres Públiques per la qual es sotmet a audiència el Projecte de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI

6. Esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI, de 27 de maig de 2010.
- 7 a 10. Oficis de remissió als consells insulars del Projecte de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.
11. Tramesa a la Federació d'Entitats Locals de les Illes Balears (FELIB) de l'Esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.
12. Ofici de remissió a l'Ajuntament de Palma, de l'Esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.
13. Ofici de remissió al Col·legi oficial d'Aparelladors i Arquitectes tècnics de les Illes Balears del Esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.
- 14 i 15. Oficis de remissió a la Caixa i a Sa Nostra, de l'Esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.
16. Ofici de remissió al Consell de Joventut de les Illes Balears de l'Esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.
17. Ofici de remissió de l'Esborrany de decret al Col·legi Oficial d'Agents de la Propietat Immobiliària.
18. Ofici de remissió de l'Esborrany de decret al Col·legi Oficial de diplomats en Treball Social.
19. Ofici de remissió a FACUA, Associació de Consumidors i Usuaris de les Illes Balears, de l'Esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.
20. Ofici de remissió al Col·legi Oficial d'Administradors de Finques de l'esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.
21. Ofici de remissió a CAEB de l'esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.
22. Ofici de remissió a CARITAS de l'esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.
23. Ofici de remissió a l'Associació Empresarial de Promotors Immobiliaris de Balears, de l'esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.
- 24 i 25. Oficis de remissió a UGT i a CCOO de l'esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.
26. Ofici de remissió al Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears de l'esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.

27. Ofici de remissió a l'Associació de Constructors de l'esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.

28 a 38. Oficis de remissió a les conselleries del Govern de les Illes Balears de l'esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.

39 a 44. Escrits d'al·legacions presentats per les conselleries d'Agricultura i Pesca, d'Afers Socials, Promoció i Immigració, de Comerç, Indústria i Energia, de Salut i Consum, d'Innovació, Interior i Justícia, i de Presidència

45. Escrit de Sa Nostra pel qual indica que no considera necessari fer cap tipus de suggeriment al Projecte de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.

46. Escrit de suggeriments presentat pel Col·legi Oficial de Treball Social de les Illes Balears.

47. Escrit de la Conselleria de Turisme i Treball pel qual indica que no considera necessari fer cap tipus d'al·legació al Projecte de decret.

48. Suggeriments presentats per la Federació d'Entitats Locals de les Illes Balears (FELIB)

49. Informe de l'IBAVI sobre les al·legacions presentades al Projecte de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.

50. Esborrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI, de 19 de juliol de 2010.

51. 28. Informe jurídic sobre la tramitació de l'Esberrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.

52. Informe de la secretària general sobre la tramitació de l'Esberrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.

53. Ofici de remissió a l'Institut Balear de la Dona de l'Esberrany de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits promoguts per l'IBAVI.

Quart. D'acord amb el procediment aplicable, la Comissió de Treball d'Economia, Desenvolupament Regional i Medi Ambient elabora una proposta de dictamen que es elevada a la Comissió Permanent. Aquest òrgan aprova, finalment, el dictamen el dia 21 de setembre de 2010.

II. Contingut del Projecte de decret

I. El Projecte de decret tramés per dictamen consta d'una part expositiva, una part dispositiva composta per 17 articles, i una part final composta per una

disposició addicional única, una de transitòria, una de derogatòria i dues de finals.

El preàmbul explica breument la voluntat de reforçar els procediments d'adjudicació d'habitatge per part de l'IBAVI amb els principis d'equitat, transparència i seguretat jurídica, la creació de 3 formes d'adjudicació: baremació, sorteig combinat i la combinació d'ambdós; i la substitució de la notificació individual per la publicació emparant-se en els articles 59.6 i 60 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

II. La part dispositiva està estructurada en dos títols, el primer de disposicions generals, amb 3 articles i el segon, del procediment d'adjudicació, amb la resta de l'articulat.

El títol primer regula l'objecte, el règim d'ús dels habitatges i els requisits previs dels sol·licitants. Així, l'objecte és regular el procediment d'adjudicació dels habitatges de protecció pública promoguts per l'IBAVI i d'aquells habitatges promoguts per promotors privats o altres promotors públics, amb els quals l'IBAVI subscriu convenis per adjudicar aquests habitatges.

El habitatges es podran adjudicar en règim de venda, de lloguer i de lloguer amb opció de compra, o qualsevol altre previst per la normativa.

El títol segon compta amb quatre capítols i 13 articles. El capítol I (articles 4 a 11) contempla les disposicions comuns. Es determina que la oferta pública d'habitatge es determinarà per la Comissió Executiva del Consell d'Administració de l'IBAVI i la possibilitat de reservar habitatges a altres entitats públiques o privades sense ànim de lucre, amb la finalitat de pal·liar les dificultats de certs col·lectius per accedir a un habitatge digne y adequat. L'article 6 relaciona els col·lectius que es consideren preferents, com els joves menors de 35 anys i les persones majors de 65, permetent que tant la normativa estatal com l'autonòmica pugui establir-ne d'altres.

L'article 7 estableix els 3 procediments d'adjudicació, la selecció dels quals ha de venir determinada en cada cas per acord de la Comissió Executiva de l'IBAVI.

Els articles 8 a 11 despleguen el procediment, on destaca el règim de publicitat establert, que substitueix les notificacions individuals per aplicació del que disposa l'article 59.6 *b* de la Llei 30/1992, si bé els requeriments de documentació es faran de forma individual.

El capítol II (articles 12 a 14), regula l'adjudicació dels habitatges protegits de promoció pública de nova construcció en tres seccions, una per cada article, les quals regulen la resolució provisional i definitiva d'adjudicatari dins cada una dels procediments d'adjudicació previstos: el de baremació i sorteig combinat, el de baremació, i el de sorteig.

El capítol III (article 15) fa referència a l'adjudicació dels habitatges de protecció pública, prèvia adquisició per l'IBAVI.

El capítol IV (articles 16 i 17) preveu l'adjudicació dels habitatges vacants propietat de l'IBAVI, ja sigui perquè han quedat vacants amb posterioritat a un procediment d'adjudicació, ja sigui perquè han estat adjudicats i posteriorment han quedat vacants. En el primer cas, podran ser objecte d'adjudicació directa a favor dels demandants de la llista de reserva. En el segon cas, seran objecte de nova adjudicació d'acord amb els criteris que aprovi la Comissió Executiva de l'IBAVI.

III. La part final, consta, com s'ha dit, d'una disposició addicional, que remet a la normativa estatal autonòmica de manera supletòria i a la Llei orgànica de protecció de dades de caràcter personal; una disposició transitòria i una de derogatòria que elimina de l'ordenament jurídic el Decret 18/2000, d'11 de febrer, pel qual es regula el procediment d'adjudicació d'habitatges de protecció oficial promoguts per l'IBAVI.

La disposició final primera faculta el conseller d'Habitatge i Obres Públiques per a dictar les normes de desplegament que consideri adequades i la segona disposa que el Decret entra en vigor l'endemà a la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

III. Observacions

Primera. El CES valora de manera positiva tot allò que suposi una simplificació i agilitació dels procediments administratius, cosa que fa aquest Projecte de decret en relació al Decret actualment vigent, 18/2000.

Segona. Entenem que el Registre de Demandants d'Habitatge facilita la gestió de l'IBAVI, i evita que els sol·licitants d'habitatge hagin de presentar sol·licituds per a cada promoció que es faci, cosa que dóna significació plena al dret dels ciutadans recollit en la Llei 30/1992, de no presentar documents que ja consten en poder de l'Administració.

Tercera. Respecte de l'articulat volem fer les següents consideracions:

1. Article 1, objecte del decret. Valoram positivament que l'aplicació d'aquest Decret no es limiti únicament a l'adjudicació dels habitatges promoguts per l'IBAVI, sinó que s'ampliï també als de promotors privats o altres promotors públics amb conveni amb l'IBAVI.
2. L'article 2 amplia el règim d'ús dels habitatges, en relació amb la regulació del decret de 2000, deixant la porta oberta a formes diferents a la compra i el lloguer, sempre que es trobin regulades per l'ordenament jurídic.
3. Article 3, requisit previ dels sol·licitants. El fet que només s'exigeixi la inscripció en el Registre Públic de Demandants consideram que agilita la gestió, suprimint tota la bateria de documents que han de presentar els interessats en un habitatge de protecció pública, d'acord amb la normativa actual. Naturalment, tots aquests documents que ja no s'han de presentar, s'han aportat amb anterioritat per figurar com a demandant d'habitatge en el registre i, per tant, l'Administració ja hi té constància.
4. Pel que fa als procediments d'adjudicació, consideram que la Comissió Executiva (articles 4 i 7) hauria de justificar, atenent a la realitat municipal, la selecció d'un o altre o que el mateix Decret hauria d'establir uns criteris a partir dels quals la dita Comissió fes la selecció.
5. Valoram positivament la creació de llistes de reserva, atès que serveix a la finalitat dels procediments d'adjudicació, és a dir, a que els demandants d'habitatges tinguin un habitatge el més àgilment possible. No obstant això, respecte de l'apartat 3 sorgeix un dubte. Aquest apartat disposa que

La baixa voluntària i/o forçosa del Registre Públic de demandants d'habitatges protegits, implicarà la baixa automàtica de la llista de reserva.

Si la inscripció en el Registre té una durada de 2 anys, i, per tant, la finalització d'aquest termini implica la baixa automàtica del Registre, si el demandant d'habitatge renova la inscripció, perd la seva posició en la llista de reserva o la manté?

En el mateix sentit, si, en el transcurs d'un procediment d'adjudicació, un demandant d'habitatge perd aquesta condició per expiració del termini de 2 anys, perdrà la possibilitat d'obtenir un habitatge, o es considera que una vegada en les llistes del procediment es manté fins que acabi el procediment d'adjudicació del qual en pren part?

6. Pel que fa als terminis, trobam a faltar una indicació dels terminis màxims de resolució dels procediments. S'ha de tenir en compte que si els demandants d'habitatge no són notificats individualment gairebé de res, se'ls exigeix una atenció constant a les informacions que poden aparèixer en les oficines, en la pàgina web de l'IBAVI o en el BOIB, cosa que consideram innecessària. Així, i per aplicació dels principis de seguretat jurídica i transparència a que fa referència el preàmbul del Projecte de decret, s'haurien d'establir els terminis màxims de resolució així com els terminis per a dur a terme cada tràmit, de manera que la informació als interessats sigui el més completa possible.

7. Més encara, consideram que l'IBAVI podria fer us de les eines telemàtiques de què es disposen actualment i, per exemple, enviar missatges curts al mòbil o per correu electrònic quan s'hagin publicat acords o tràmits d'interès pels demandants d'habitatge, de manera que es trobarien puntualment informats de les novetats, sense córrer el risc de perdre alguna oportunitat d'aconseguir un habitatge o de presentar al·legacions a algun Acord de la Comissió Executiva.

IV. Conclusions

El Consell Econòmic i Social de les Illes Balears ha valorat el Projecte de decret pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits per part de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en aquest dictamen.

La secretària general

Vist i plau

El president en funcions

Àngels Bellinfante Torres
(suplent)

Llorenç Huguet Rotger

Palma, 21 de setembre de 2010