Nota jurídica en relació amb el projecte d'Ordre per la qual s'estableixen el preu de venda bàsic i el factor de localització aplicables per determinar el preu de venda màxim dels habitatges amb protecció oficial.

I. Antecedents i marc normatiu

Antecedents

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha tramès a l'Assessoria Jurídica el projecte d'Ordre per la qual s'estableixen el preu de venda bàsic i el factor de localització aplicables per determinar el preu de venda màxim dels habitatges amb protecció oficial, juntament amb la documentació següent:

- Memòria general, signada pel President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en data 29 de març de 2021, en la que s'indica la justificació de la necessitat del projecte d'Ordre, l'objecte de la iniciativa i l'adequació d'aquesta als fins que es persegueixen, el marc normatiu, les disposicions afectades, la competència de la Generalitat sobre la matèria, la descripció de la metodologia per a la determinació del preu de venda màxim dels habitatges amb protecció oficial, la relació motivada de les persones i les entitats a les quals s'ha d'atorgar el tràmit d'audiència, i la procedència de dur a terme el tràmit de participació ciutadana i de sotmetre l'expedient a informació pública.

Així mateix, s'ha fet constar que s'ha dut a terme el tràmit de la consulta pública prèvia des del 12 de març de 2020 al 26 de març de 2020, sense que s'hagi presentat cap aportació a la consulta.

- Memòria d'avaluació d'impacte de les mesures proposades, signada pel President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en data 29 de març de 2021, en la que consten l'anàlisi del context i identificació de les opcions de regulació, l'anàlisi de l'impacte de les opcions de regulació considerades, que inclou l'informe d'impacte pressupostari, l'informe d'impacte econòmic i social, l'informe d'impacte normatiu i l'informe d'impacte de gènere. Finalment, s'inclou una valoració sobre la implementació, seguiment i avaluació de la norma.

- Informe tècnic de l'Àrea TIC, signat pel responsable de Solucions de l'Àrea TIC el 21 de setembre de 2021.

- Informe favorable d'impacte organitzatiu, signat pel cap de l'Àrea d'Organització el 22 de setembre de 2021.

- Informe econòmic signat per la Subdirectora General de Planificació i Gestió Pressupostària el 4 d'octubre de 2021, on es fa constar que aquest projecte d'Ordre no suposa increment de la despesa pública pressupostada.

Marc normatiu

El Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, va modificar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i va afegir l'article 83 bis, entre d'altres.

La modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, mitjançant el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, té com a finalitat configurar un sistema desagregat del nivell d'ingressos dels possibles usuaris i, per tant, sense modalitats fonamentades en aquests. Per configurar aquest nou sistema, es parteix de la premissa que el nou model d'habitatges amb protecció oficial ha de satisfer les necessitats de la població més desafavorida econòmicament i, progressivament, de les classes mitjanes i que se n'ha de potenciar l'accés en règim d'arrendament amb ajuts públics per a la població més vulnerable econòmicament.

L'article 83 bis regula la determinació del preu de venda màxim d'un habitatge amb protecció oficial, el qual es determina aplicant al preu de venda bàsic els factors de localització i de característiques de l'habitatge.

El factor de localització permet corregir a l'alça el preu de venda bàsic atenent la demanda residencial existent en cada municipi.

El factor de característiques de l'habitatge pondera les seves condicions específiques en matèria d'eficiència energètica i, respecte als habitatges usats, les circumstàncies d'antiguitat, així com el seu estat de conservació, que, valorades en el seu conjunt, influeixin significativament en el preu. Correspon a aquest factor un valor entre 0,9 i 1,1, tenint en compte que el valor 1 es correspon amb un habitatge de característiques estàndard.

L'apartat 5 de l'article 83 bis estableix que correspon al conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge establir periòdicament el preu de venda bàsic i el factor de localització mitjançant ordre.

La disposició addicional tercera del Decret llei disposa que a l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona el factor de localització aplicable al preu de venda bàsic per calcular el preu de venda màxim d'un habitatge amb protecció oficial a què fa referència l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ha de ser únic.

La disposició final sisena d'aquest Decret llei disposa que en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge ha d'aprovar l'ordre per establir el preu de venda bàsic i el factor de localització assignat a cada municipi a què fa referència l'apartat 5 de l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquest Decret llei va entrar en vigor el 31 de desembre de 2019.

II. Consideracions al text

Primera. Al darrer paràgraf de la part expositiva s'ha de substituir la referència a la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori per la referència a la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social.

Segona. L'article 2 s'ha de completar amb la referència a l'article 83 bis en els termes següents: "D'acord amb els apartats 1 i 3 de l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de

desembre, del dret a l'habitatge, correspon aplicar al preu de venda bàsic el factor de localització següent:..."

Tercera. Atès que el projecte d'Ordre ha de ser informat per la Comissió de Govern Local s'ha d'afegir a la part expositiva el paràgraf següent:

"Atès l'informe favorable emès per la Comissió de Govern Local;"

Quarta. Així mateix, atès que el projecte d'ordre ha de ser informat per la Comissió Jurídica Assessora, la fórmula promulgatòria és la següent:

"Per tot això, d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, i en ús de les facultats que m'atorga l'article 39.3 de la Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern".

III. Tramitació del Projecte d'Ordre

En relació amb la tramitació de la iniciativa, a banda dels informes emesos d'acord amb el que s'ha fet constar a l'apartat d'antecedents, s'han de dur a terme els tràmits que es detallen a continuació:

- Sol·licitud d'informe d'impacte de gènere a l'Institut Català de les Dones.

- Tràmit d'informació pública, mitjançant la publicació d'un edicte al DOGC, per un termini no inferior a 15 dies hàbils, d'acord amb l'article 68 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

- Tràmit d'audiència, d'acord amb el que estableix l'article 67 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, a les entitats relacionades a la memòria general.

- Consell Assessor de l'Habitatge. D'acord amb l'article 9.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els projectes de disposició general en matèria d'habitatge s'han de sotmetre a informació pública o a audiència del Consell Assessor de l'Habitatge.

- Informe de la Comissió de Govern Local, en els termes previstos per l'article 193 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, atès que la iniciativa té afectació en el règim local.

- Informe del Consell de Governs Locals. Atès que a data d'avui el Consell de Governs Locals no s'ha constituït amb posterioritat a la celebració de les eleccions municipals de 2015, s'haurà d'adjuntar a l'expedient un certificat emès per la secretaria general de l'Associació Catalana de Municipis sobre la impossibilitat d'emetre l'informe esmentat per aquesta circumstància.

- Memòria de les observacions i les al·legacions presentades. La unitat directiva ha d'elaborar un document en el que s'incorporin totes les al·legacions i observacions que s'hagin efectuat durant la tramitació del projecte d'Ordre, així com la seva valoració, indicant de manera justificada si s'accepten o no.

- Informe jurídic, d'acord amb l'article 65 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost.

- Dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. D'acord amb l'article 8.2 b) de la Llei 5/2005, de 2 de maig, de la Comissió Jurídica Assessora, correspon a aquesta Comissió dictaminar preceptivament els projectes de disposicions de caràcter general que es dictin per a desplegar lleis. En aquest supòsit, l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, regula la determinació del preu de venda màxim d'un habitatge amb protecció oficial, el qual es determina aplicant al preu de venda bàsic els factors de localització i de característiques de l'habitatge. L'apartat 5 d'aquest article disposa que correspon al conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge establir periòdicament el preu de venda bàsic i el factor de localització mitjançant ordre.

- Valoració del dictamen de la CJA, i nova versió del text de la iniciativa, si escau.

- Traducció al castellà, correcció, signatura i publicació. La unitat directiva ha de traduir el projecte d'Ordre al castellà, i la Secció de Publicacions i Assessorament Lingüístic del Departament farà la correcció corresponent. Posteriorment, un cop signada l'Ordre per la persona titular del Departament, es tramet per a la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Signat digitalment per:
Fèlix Salaverría Palanca
Advocat en cap

2021.11.17
15:55:19
+01'00'

Advocat en cap