

# Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016

## **Reunió de la Comissió de seguiment**

### **Annexos**

**8 d'octubre de 2008**



**Generalitat de Catalunya**

Pacte Nacional per a l'Habitatge



# Índex

<b>Annex I.</b> Decret 171/2008, de 26 d'agost, pel qual es modifica el Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges i s'estableix la seva entrada en vigor. ( <i>Aval·loguer</i> )	Pàg. 4
<b>Annex II.</b> Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge.	Pàg. 6
<b>Annex III.</b> Conveni de col·laboració entre el Departament d'Economia i Finances i el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya i .... (l'entitat financera) .... (entitat financera col·laboradora) per establir línies de finançament preferencials per a l'adquisició d'habitatges protegits i per a les obres de rehabilitació protegides.	Pàg. 19
<b>Annex IV.</b> Acord de Govern, de 29 de juliol de 2008, relativa a la creació d'un grup de treball interdepartamental de lluita contra l'assetjament immobiliari.	Pàg. 25
<b>Annex V.</b> Decret 153/2008, de 29 de juliol, pel qual es crea la Comissió interdepartamental per a l'aplicació del Pacte Nacional per a l'Habitatge.	Pàg. 27
<b>Annex VI.</b> Decret Llei 1/2008, d'1 de juliol, de mesures urgents en matèria fiscal i financera.	Pàg. 29
<b>Annex VII.</b> Real Decreto-Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad econòmica.	Pàg. 31
<b>Annex VIII.</b> Projecte de Decret pel qual es regula la inscripció en el Registre de constructors d'habitatges.	Pàg. 47
<b>Annex IX.</b> Conveni entre l'Institut Català del Sòl i la Fundació Privada per a l'Ordenació del Sector de la Construcció a Catalunya "CONSTA" relatiu a la difusió i posada en marxa del registre voluntari d'empreses constructors.	Pàg. 50



**Annex I. Decret 171/2008, de 26 d'agost, pel qual es modifica el Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges i s'estableix la seva entrada en vigor. (Avalloguer)**

**DECRET**

DOGC núm. 5204 de 28/8/2008

Departament de la Presidència

**DECRET**

171/2008, de 26 d'agost, pel qual es modifica el Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges i s'estableix la seva entrada en vigor.

El Govern de la Generalitat, conscient de les dificultats que troba la ciutadania per a l'accés als habitatges en lloguer, a causa dels temors dels propietaris als problemes d'impagament o de mala utilització dels habitatges, va aprovar el Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges.

Malgrat que l'apartat 3 de la disposició addicional del Decret 54/2008, d'11 de març, preveu la contractació d'una assegurança per donar cobertura a les compensacions que el Decret estableix, l'evolució de la situació econòmica, social i del mercat immobiliari fa necessària una actuació directa i immediata del Govern per a estimular el mercat del lloguer i contribuir a pal·liar la situació del sector. Per aquest motiu, sens perjudici de la futura subscripció d'una assegurança en els termes previstos en la disposició esmentada, cal adoptar les mesures per a fer possible l'entrada en vigor del Decret, sense supeditar-la a la contractació de l'assegurança i assumint inicialment l'Administració de la Generalitat els riscos derivats de l'aplicació de la norma.

La posada en marxa de la nova mesura s'ha d'entendre dins el context d'especials dificultats del sector immobiliari que requereixen d'accions excepcionals d'especial implicació del sector públic; també s'ha d'entendre com la introducció d'un procediment, les derivades finals del qual són difícils d'establir a l'avançada en tot el possible abast, i que, per tant, ha de revestir, forçosament el caràcter d'experimental. Per aquestes dues raons, la mesura es posa en marxa amb una limitació temporal de tres exercicis pressupostaris, i amb la lògica supeditació a les capacitats pressupostàries anuals del Departament competent en matèria d'habitatge. Així mateix, el rigor pressupostari de les circumstàncies actuals aconsella limitar prudencialment l'abast pressupostari de la nova mesura, reduint de sis a cinc mesos la cobertura de risc per part de la Generalitat.

Es preveu la vigència d'aquesta mesura fins al 31 de desembre de 2010, si bé, atès que d'acord amb l'article 67 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en els plans d'habitatge s'han d'incloure totes les mesures de foment en matèria d'habitatge, la mesura s'haurà d'integrar en el pla d'habitatge que s'aprovi abans d'aquesta data, i per aquest motiu la vigència del decret es limita fins a l'aprovació del pla.

Per això, a proposta dels consellers d'Economia i Finances, de Política Territorial i Obres Públiques i de Medi Ambient i Habitatge i d'acord amb el Govern,

**DECRETO:**

**Article 1**

Es modifica l'article 2 del Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges, que passa a tenir el redactat següent:

“El règim de cobertures o avalloguer consisteix a assegurar als arrendadors d'habitatges, amb contractes formalitzats a l'empara de l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, la percepció d'una quantitat equivalent a un màxim de cinc mesos de lloguer en el cas d'instar un procés judicial per a l'obtenció de sentència de desnonament per impagament de la renda per part de l'arrendatari, amb les condicions i els requisits que estableix aquest Decret”.

**Article 2**

S'afegeix un apartat 3 a l'article 9 del Decret 54/2008, d'11 de març, amb la redacció següent:

“3. Eventualment, en cas de que sobrevinguin insuficiències en relació amb el crèdit pressupostari consignat en el pressupost de despeses del Departament de Medi Ambient i Habitatge per fer front a les despeses derivades del que s'estableix en aquest Decret, es tramitarà una transferència de crèdit amb càrrec a baixes d'altres crèdits del pressupost no financer d'aquest departament”.

**Article 3**

Es modifica la disposició final 3 del Decret 54/2008, d'11 de març, que passa a tenir la redacció següent:

“3. Aquest Decret mantindrà la seva vigència fins que s'aprovi el pla d'habitatge que preveu l'article 67 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o bé fins el 31 de desembre de 2010, en cas que en aquesta data no s'hagi aprovat el pla”.

**DISPOSICIÓ FINAL**

El Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges, i aquest Decret entraran en vigor l'endemà de la publicació d'aquest Decret al DOGC.

Barcelona, 26 d'agost de 2008

**JOSÉ MONTILLA I AGUILERA**  
President de la Generalitat de Catalunya

**ANTONI CASTELLS I OLIVERES**  
Conseller d'Economia i Finances

**JOAQUIM NADAL I FARRERAS**  
Conseller de Política Territorial i Obres Públiques

**FRANCESC BALTASAR I ALBESA**  
Conseller de Medi Ambient i Habitatge

**Annex II. Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge.**

**DECRET**

DOGC núm. 5185 de 31/7/2008

Departament de Medi Ambient i Habitatge

**DECRET**

152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge.

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'habitatge, i la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, configura el marc normatiu pel qual s'ha de regir aquesta matèria i, especialment, l'habitatge amb protecció oficial i els ajuts públics en matèria d'habitatge.

La Llei estableix que les diferents modalitats d'habitatge amb protecció oficial i els ajuts públics en aquesta matèria s'han d'establir a través de plans amb vigència temporal. De fet, abans de l'aprovació de la Llei, el Govern de la Generalitat ja planificava la seva acció de foment a través dels plans d'habitatge. Així, el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, regulat pel decrets 454/2004, de 14 de desembre, i 244/2005, de 8 de novembre, i prorrogat pel Decret 288/2007, de 24 de desembre.

En els decrets esmentats, es va definir la figura de l'habitatge de preu concertat com una línia d'habitatges protegits, amb un preu intermedi entre l'habitatge protegit i els preus mitjans dels habitatges del mercat lliure, que s'adreçava especialment a capes de població que no podien ser beneficiàries de la protecció oficial, però que tenien especials dificultats econòmiques per accedir als preus dels habitatges del mercat lliure. Els decrets descriuen la manera de determinar els preus màxims segons zones de la nova figura; estableixen l'origen de les formes de promoció d'aquesta modalitat, i la vinculen, en el cas d'obra nova, amb les reserves de sòl que amb la mateixa finalitat preveu la normativa urbanística de Catalunya, i a la modalitat de lloguer a deu anys sobre sòls lliures. També estableixen subvencions per a la promoció d'aquests habitatges sobre sòls lliures, i línies de finançament convingudes entre el Govern de la Generalitat i les entitats financeres que operen a Catalunya per a l'accés a aquests habitatges.

Recentment, han aparegut en el panorama de l'habitatge de Catalunya diverses circumstàncies que aconsellen donar un pas més en la línia encetada l'any 2004, amb una nova figura que s'emmarca dins la mateixa filosofia d'aconseguir una oferta d'habitatge assequible que s'adigui a les condicions de viabilitat econòmica de l'oferta, però que pugui donar resposta a les necessitats d'unes capes àmplies de població.

Tres àmbits reclamen avui una figura protegida d'aquest tipus, com són la promoció d'habitatges protegits en sòls que no computen dins les reserves de sòl per a habitatge protegit previstes a l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme; la venda d'habitatges promoguts

en els darrers anys que es troben amb dificultats per trobar compradors als preus assolits pel mercat lliure; i la venda d'habitatges de segona mà, per les mateixes raons de distància entre els preus del mercat i la capacitat adquisitiva de moltes llars catalanes.

En aquest sentit, el Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, signat el dia 8 d'octubre de 2007, entre el Govern de la Generalitat i prop de quaranta entitats i organitzacions relacionades amb el sector de l'habitatge de Catalunya, en el seu Repte 1, que planteja millorar l'accessibilitat a l'habitatge, especialment dels joves, preveu en l'Acció 1.12 la creació d'una figura d'habitatges concertats, de preu intermedi entre el del Preu Concertat actual i el del mercat lliure.. Aquesta Acció es concreta en: la Mesura 59: .la Generalitat es compromet a establir una figura pròpia d'habitatge de venda (Preu Concertat de Catalunya), de preu intermedi entre l'habitatge concertat actual i el preu del mercat lliure, amb finançament públic; establint mòduls i preus màxims de venda segons tipus de sòls i zones geogràfiques. I en la Mesura 60: .la Generalitat i les entitats financeres catalanes es comprometen a establir un finançament preferent per als compradors dels habitatges de preu concertat, amb tipus d'interès fix i quotes creixents..

La primera iniciativa en aquest sentit es va portar a terme a través del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Aquesta norma ja constata en la seva exposició de motius que, per fer efectiu el dret a l'habitatge, cal la disposició del sòl residencial necessari per fer front a la demanda social i que les reserves per a habitatge de protecció pública que, en compliment de la Llei d'urbanisme genera l'aprovació del planejament urbanístic, constitueixen una eina essencial per atendre, a mitjà o a llarg termini, aquesta demanda.

A més, la publicació del Reial decret 14/2008, d'11 de gener, pel qual es modifica el Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge, comporta la necessitat d'adaptar i ajustar a les seves mesures les que conté el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

Finalment, l'experiència assolida en aquests anys ha posat de manifest que per tal que les polítiques destinades al foment de l'eficiència energètica en els edificis destinats a habitatge establertes en el Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya, aconseguixin plenament els seus objectius, és necessari introduir diferents ajustaments.

Per tant, aquest Decret s'estructura en tres capítols. Els capítols 1 i 2 regulen, respectivament, l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra de règim general. El capítol 3 conté altres mesures en matèria d'habitatge com són la regulació dels allotjaments col·lectius protegits, la modificació del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, i la modificació del Decret 455/2004, de 14 de desembre, de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.

Per tot això, d'acord amb el Dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, a proposta del conseller de Medi Ambient i Habitatge i d'acord amb el Govern,



Decreto:

Capítol 1

Habitatge concertat

Article 1

Definició i característiques de l'habitatge concertat amb protecció oficial

1.1 Es crea la tipologia de l'habitatge concertat amb protecció oficial, per a aquells habitatges que es construeixin sobre sòl que el planejament urbanístic destini específicament a aquesta finalitat i que compleixin les condicions que s'estableixen en aquest Decret.

1.2 Als efectes del que preveu la disposició addicional dinovena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aquests habitatges tenen la consideració d'habitatges de la nova tipologia d'habitatges amb protecció oficial altra que la de preu concertat que preveu i són computables per al càlcul de les reserves mínimes que s'hi estableixen.

1.3 Poden accedir als habitatges concertats amb protecció oficial les persones o unitats familiars amb ingressos familiars ponderats no superiors a 6,2 vegades l'IRSC. Els preus màxims d'aquests habitatges es regulen als articles 2 i 3.

1.4 L'habitatge concertat amb protecció oficial es pot destinar a venda, lloguer o lloguer amb opció de compra.

1.5 La superfície màxima de l'habitatge concertat amb protecció oficial és de 80 m<sup>2</sup> útils.

1.6 L'habitatge concertat amb protecció oficial ha de ser qualificat pels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge.

Article 2

Preus màxims de l'habitatge concertat amb protecció oficial

2.1 El preu màxim dels habitatges concertats amb protecció oficial destinats a la venda es determina segons les zones geogràfiques establertes en l'article 13.1 del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. La distribució dels municipis de Catalunya que s'inclouen en cada zona geogràfica és la mateixa que s'aplica en el Pla per al dret a l'habitatge per als habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

2.2 Els preus màxims de venda per metre quadrat de superfície útil d'aquests habitatges els fixa semestralment el conseller de Medi Ambient i Habitatge, segons l'evolució del mercat immobiliari. Per a l'any 2008, els preus màxims són els que s'estableixen en l'annex. En la zona A.1 el preu de l'habitatge no pot superar els 300.000 euros.

2.3 El preu màxim per metre quadrat dels garatges i trasters vinculats o venuts en el mateix acte, dins el mateix edifici no pot superar el 42% del preu màxim per metre quadrat de superfície útil de venda de l'habitatge en les zones A i B, i el 50% en les zones C i D. La superfície útil màxima computable per determinar el preu de venda dels garatges i trasters no

pot superar els vint-i-cinc metres quadrats, incloent-hi la part d'elements comuns, en el cas del garatge, i els vuit metres quadrats en el cas del traster.

2.4 Per a les segones transmissions d'aquests habitatges, mentre es mantingui vigent la seva qualificació, el preu màxim de venda és el vigent per a aquesta tipologia i zona geogràfica, l'any en què es produeixi la transmissió.

2.5 La renda anual inicial màxima dels habitatges concertats amb protecció oficial destinats a lloguer és l'equivalent al 3% del preu màxim de venda de la zona on s'ubica l'habitatge i es pot actualitzar anualment d'acord amb l'IPC.

### Article 3

Preu màxim de l'habitatge concertat amb protecció oficial destinat a lloguer amb opció de compra i condicions per a l'exercici de l'opció

3.1 La renda anual inicial màxima d'aquest habitatge és equivalent al 3% del preu màxim de venda de la zona on s'ubica l'habitatge i es pot actualitzar anualment d'acord amb l'IPC.

3.2 Transcorreguts 7 anys des de la data de la qualificació definitiva, i sempre que hagi ocupat l'habitatge ininterrompudament com a mínim cinc anys, l'arrendatari pot exercir el dret d'opció de compra. En aquest supòsit, el promotor ha de descomptar del preu de venda el 40% de les rendes cobrades al llogater durant el període del lloguer.

3.3 El preu màxim de venda d'aquests habitatges és el preu màxim vigent per als habitatges concertats en el moment de l'exercici de l'opció.

3.4 L'adquirent d'aquests habitatges pot accedir als ajuts establerts en l'article 5.

### Article 4

Règim jurídic de l'habitatge concertat amb protecció oficial

4.1 El règim jurídic de l'habitatge concertat amb protecció oficial és el previst a l'article 78 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i als articles 16 i 17 del Decret 244/2005.

4.2 La qualificació d'un habitatge concertat amb protecció oficial no es pot deixar sense efecte a petició del propietari durant el període de protecció.

### Article 5

Ajuts a l'adquisició de l'habitatge concertat amb protecció oficial

Les persones adquirents d'habitatges concertats amb protecció oficial, poden obtenir els ajuts següents:

a) Accedir als préstecs preferencials convinguts amb aquesta finalitat entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres que operen a Catalunya. L'import del crèdit, amb caràcter general, no pot superar el 80% del preu de l'habitatge i dels annexos previstos en l'article 2.3.

Això no obstant, aquest finançament pot ser superior en els casos i segons els criteris que estableixi cada entitat financera.

b) Accedir a préstecs preferencials de fins al 20% del preu de l'habitatge i dels annexos previstos en l'article 2.3, convinguts entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres que operen a Catalunya, amb la finalitat d'ajudar al pagament de l'entrada de l'habitatge. En qualsevol cas, el global dels préstecs concedits no pot ser superior al 100% del preu de l'habitatge i dels annexos.

## Article 6

### Habitatge existent concertat

6.1 Es crea un sistema d'ajuts excepcionals per a l'accés a l'habitatge existent concertat, que inclou els habitatges següents:

a) Habitatges nous, construïts o en construcció, sobre sòls que segons el planejament urbanístic es destinen a ús residencial però sense qualificació específica que impliqui la destinació obligatòria a habitatge amb protecció oficial.

b) Habitatges usats no qualificats en cap tipologia de protecció.

6.2 El preu màxim d'adquisició dels habitatges existents concertats s'ha d'ajustar als preus màxims per metre quadrat previstos als articles 2.2 i 2.3, amb un preu màxim de l'habitatge que no pot superar les quanties següents segons les zones geogràfiques establertes a l'article 13.1 del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007:

Zona A.1: 300.000 euros.

Zona A.2: 280.000 euros.

Zona A.3: 250.000 euros.

Zona B: 200.000 euros.

Zona C: 160.000 euros.

Zona D: 120.000 euros.

6.3 Els adquirents dels habitatges existents concertats poden accedir al finançament previst a l'article 5, si compleixen els requisits exigits a l'article 1.3.

6.4 En el cas d'adquirents amb ingressos familiars ponderats inferiors a 4,3 vegades l'IRSC que compleixin les condicions de primer accés a l'habitatge, tal com es defineix en el primer paràgraf de l'article 21 del Decret 244/2005, poden accedir a una subvenció a fons perdut del 2% del preu de l'habitatge, per fer front a les despeses que genera la formalització de la compravenda, amb les següents limitacions:

a) Els adquirents dels habitatges previstos a l'apartat 1.a) només poden optar a la subvenció si l'habitatge ja està construït o n'ha estat sol·licitada la llicència de construcció abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret.

b) Els adquirents dels habitatges previstos a l'apartat 1.b) només poden optar a la subvenció durant els anys 2008 i 2009. El conseller competent en matèria d'habitatge pot ampliar aquest termini, si les circumstàncies del mercat immobiliari així ho aconsellen.

Aquesta subvenció pot percebre-la directament el promotor, sempre que hagi descomptat la quantitat equivalent del pagament de l'habitatge, o hagi avançat les despeses de formalització de la compravenda, i així ho autoritzi expressament la persona beneficiària.

6.5 També poden accedir als ajuts regulats en aquest article les persones que compleixin els requisits establerts que exercitin el dret d'opció sobre un habitatge existent concertat del qual han gaudit en règim de lloguer amb opció de compra en les condicions descrites a l'article 3.

6.6 A sol·licitud dels promotors dels habitatges previstos a l'apartat 1.a) o dels compradors dels habitatges previstos a l'apartat 1.b), els òrgans competents de la Secretaria d'Habitatge declaren, si escau, que els habitatges compleixen les condicions per ser considerats habitatges existents concertats.

6.7 L'obtenció dels ajuts previstos en aquest article implica, durant un període de 15 anys a comptar des del reconeixement del dret als ajuts, les obligacions següents:

a) Respectar en les posteriors transmissions els preus màxims de venda aplicables a l'habitatge concertat amb protecció oficial.

b) Respectar les condicions d'ús previstes als articles 11.1, 11.2 i 11.5 del Decret 244/2005.

Aquestes obligacions s'han de fer constar expressament en l'escriptura de compravenda, i en l'escriptura de formalització del préstec hipotecari, a efectes de la inscripció en el Registre de la Propietat, on s'han de fer constar mitjançant nota marginal.

## Capítol 2

### Habitatges de lloguer amb opció de compra de règim general

#### Article 7

### Habitatges de lloguer amb opció de compra de règim general

7.1 Es crea la tipologia d'habitatges de lloguer amb opció de compra de règim general, com a habitatges amb protecció oficial. Les persones destinatàries, els requisits i el règim jurídic d'aquests habitatges és el previst a l'article 78 de la Llei 18/2007 i al capítol 2 i 3 del Decret 244/2005.

7.2 El promotor que obtingui la qualificació pot accedir als ajuts previstos per als promotors d'habitatges amb protecció oficial de renda bàsica a 10 anys en el Decret 244/2005. La renda anual màxima inicial a percebre és, també, la prevista per a aquesta tipologia.

7.3 Les persones arrendatàries poden exercir la opció de compra de l'habitatge arrendat, un cop transcorreguts 10 anys des de la data de qualificació definitiva, i sempre que l'hagin ocupat ininterrompudament com a mínim cinc anys.

7.4 El preu màxim de venda d'aquests habitatges és el que resulti d'aplicar un coeficient d'1,7 a la zona A1, d'1,6 a les zones A2 i A3 i d'1,5 a les àrees B, C i D, sobre el preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial de règim general en el moment de la qualificació provisional, incrementat amb l'IPC del període transcorregut. El promotor haurà de descomptar del preu de venda el 60% de les rendes cobrades del llogater durant el període del lloguer.

7.5 Les persones adquirents amb ingressos inferiors a 3,5 vegades l'IPREM, i que reuneixin les condicions de primer accés a l'habitatge, poden accedir als mateixos ajuts que l'adquirent d'un habitatge amb protecció oficial de règim general.

### Capítol 3

#### Altres mesures en matèria d'habitatge

#### Article 8

##### Allotjaments col·lectius protegits

8.1 Als efectes de poder disposar de finançament convingut i de les subvencions previstes en l'article 36.b del Decret 244/2005 i en desplegament del que preveu l'article 73 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol d'acord amb la redacció modificada pel RD 14/2008, d'11 de gener, es regula la figura d'allotjament col·lectiu protegit., per a aquelles construccions d'ús residencial col·lectiu o d'ús d'allotjament comunitari temporal, per donar allotjament a col·lectius amb necessitats especials d'allotjament de caràcter transitori, i necessitats de serveis o tutela.

8.2 Els allotjaments col·lectius protegits han de complir les condicions següents:

a) Disposar d'unes superfícies útils mínimes de 15 m<sup>2</sup> per a les unitats d'allotjament que es destinin a un ocupant, i unes superfícies útils mínimes de 25 m<sup>2</sup>, per a les que es destinin a dos ocupants, sens perjudici que als efectes del finançament protegit o de subvencions al promotor, l'Administració pugui establir paràmetres de superfície de còmput diferents. En qualsevol cas, per acollir-se als ajuts financers per a la promoció de lloguer de renda bàsica a 25 anys, i/o a eventuais ajuts de la Generalitat, les unitats d'allotjament no podran superar mai els 40 m<sup>2</sup> de superfície útil.

b) Ajustar-se a les rendes màximes segons zones, establertes en la normativa del Pla per al dret a l'habitatge per a les promocions de lloguer de renda bàsica a 25 anys. L'arrendador pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi el llogater i siguin satisfets per l'arrendador.

c) Ser promoguts sempre previ conveni com a mínim entre les promotores o gestores, el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, i l'ajuntament corresponent. En el conveni es determinaran les condicions d'accés, i els criteris, sistema i control de l'adjudicació dels allotjaments.

8.3 Els contractes que habilitin la ocupació dels allotjaments col·lectius protegits poden ser de caràcter temporal.

## Article 9

### Modificació del Decret 244/2005

Es modifiquen els articles següents del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007:

a) L'apartat 9 de l'article 3 queda redactat de la manera següent:

#### 9. Habitatges amb protecció oficial.

Són els habitatges de nova construcció que es qualifiquin a instància del promotor pels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge abans o durant la seva construcció, i també els que es qualifiquin dins de l'any següent a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat i que compleixin els requisits que estableix aquest Decret.

b) La lletra a) de l'article 16.1 queda redactada de la manera següent:

a) Noranta anys a comptar de la qualificació definitiva, per a habitatges amb ajuts públics a la promoció construïts sobre sòls sense prescripció urbanística de destinació a habitatge protegit.

a) S'afegeix un apartat 1bis a l'article 16, amb la redacció següent:

16.1.bis El règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial construïts en sòl de titularitat pública o en sòl qualificat per a ésser destinat a protecció oficial es manté per tot el temps que es mantingui la qualificació de sòl per a aquesta destinació, i en cap cas pot tenir una durada inferior a 30 anys..

d) La lletra b) de l'article 17.6 queda redactada de la manera següent:

b) Durant el termini de vinculació al règim de lloguer, tots els habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer no podran ser venuts als llogaters i, un cop transcorregut aquest termini, el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil serà el resultat d'aplicar un coeficient d'1,7 a la zona A1, d'1,6 a les zones A2 i A3 i d'1,5 a les àrees B, C i D, sobre el preu màxim de referència establert en l'article 14.1 d'aquest Decret, establert en la qualificació provisional, un cop actualitzat amb l'increment de l'IPC des de la data de qualificació provisional fins la de venda..

e) L'article 23 queda redactat de la manera següent:

El Departament de Medi Ambient i Habitatge reforçarà la cohesió social fomentant la promoció d'habitatges amb protecció oficial de règim especial. Amb aquesta finalitat, els serveis competents de la Secretaria d'Habitatge concediran una subvenció de 12.000 euros per habitatge que es qualifiqui definitivament en aquest règim en les zones C i D, i de 8.000 euros, en les zones A i B..

f) S'afegeix un apartat 3 a l'article 27 amb la redacció següent:

27.3 En el supòsit de la promoció d'habitatges en arrendament, a instància del promotor, es pot concedir una bestreta de fins al 50 per 100 de la subvenció prevista en l'article 36, sempre que es compleixin les previsions de l'apartat 2 de l'article 39 del Reial Decret 801/2005, d'1 de juliol..

g) L'article 37 queda redactat de la manera següent:

#### Article 37

Subvencions per garantir la cohesió social en l'habitatge amb protecció oficial destinat a lloguer

El Departament de Medi Ambient i Habitatge reforçarà la cohesió social mitjançant l'estímul de la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer a llarg termini. Amb aquest objectiu es concedirà una subvenció per cada habitatge qualificat, addicional als ajuts que preveu l'article 36 d'aquest Decret, en les promocions d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer a 30 anys de 10.000 euros a les zones A i B, i de 15.000 euros a les zones C i D.

Amb idèntic objectiu, en les promocions d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer a 25 anys es concedirà una subvenció de 10.000 euros a la zona B i de 15.000 euros a les zones C i D..

h) La lletra d) de l'article 47.1 queda redactat de la manera següent:

d) Que cap dels membres de la unitat de convivència, no siguin titulars de ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun habitatge a l'Estat espanyol, sens perjudici del que disposa l'article 15.b)..

i) L'apartat 1 de l'article 48 queda redactat de la manera següent:

48.1 Els habitatges que es poden llogar o supervisar a través de la Xarxa de Mediació per el Lloguer Social o de les borses d'habitatge jove que tinguin un conveni amb la Secretaria de Joventut han de ser nous o existents del mercat lliure. També es poden llogar o supervisar habitatges protegits en les condicions previstes en l'article 82.4 de la Llei 18/2007..

j) La lletra b) de l'article 50.1 queda redactada de la manera següent:

b) En el cas d'haver posat al dia l'habitatge, una subvenció de fins a 6.000 euros per les obres realitzades en els dotze mesos anteriors a la signatura del contracte de lloguer, degudament acreditades. Aquesta subvenció també pot cobrir despeses d'un contracte d'assegurança..

k) La lletra b) de l'article 58 queda redactada de la manera següent:

b) En el cas d'haver posat al dia l'habitatge, una subvenció de fins a 6.000 euros per les obres realitzades en els dotze mesos anteriors a la signatura del contracte de lloguer, degudament acreditades. La tramitació dels ajuts s'haurà de fer d'acord amb el que disposa l'article 51..

#### Article 10

##### Modificació del Decret 455/2004

10.1 Es modifiquen els articles següents del Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya:

a) L'apartat 3 de l'article 11 queda redactat de la manera següent:



11.3 En el cas de persones físiques, promotores d'actuacions de rehabilitació en els habitatges 'ús propi previstes en l'article 12.2 , els ingressos de la unitat familiar ponderats no poden superar 3,5 vegades l'IPREM. Aquesta limitació no serà d'aplicació en el supòsit previst en l'apartat 4 de l'article 12.2, referent a la millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic, per poder accedir a les subvencions previstes en l'article 17.1.d)..

b) L'apartat 4 de l'article 12.1 queda redactat de la manera següent:

4. Les obres per a la millora de la sostenibilitat, eficiència i rehabilitació energètica, següents :

a) Millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic per tal d'adaptar els elements rehabilitats energèticament als paràmetres que exigeix la normativa vigent segons els següents graus d'intervenció:

1) Elements dels paraments massissos tant verticals com horitzontals més el forat o buit entès com el conjunt de perfil·leria i vidre.

2) Només els elements que configuren les parts massisses tant verticals com horitzontals de parets, forjats, cobertes.

3) Només els elements que configuren el forat o buit entès com el conjunt de perfil·leria i vidre.

b) Instal·lació de sistemes d'obtenció d'energies alternatives, com plaques d'energia solar, tèrmica i/o fotovoltaica, i d'altres, per a l'obtenció d'aigua calenta sanitària i energia elèctrica, que fomentin l'estalvi energètic i redueixin l'emissió del CO2 en els edificis..

c) L'apartat 4 de l'article 12.2 queda redactat de la manera següent:

4. La rehabilitació energètica en els habitatges amb la millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic, amb l'adaptació dels elements que conformen els tancaments d'un habitatge als paràmetres que exigeixen les normatives vigents segons els diferents graus d'intervenció:

a) Elements dels paraments massissos tant verticals com horitzontals, més el forat o buit, entès com el conjunt de perfil·leria i vidre.

b) Només els elements que configuren les parts massisses tant verticals com horitzontals de parets, forjats, cobertes.

c) Només els elements que configuren el forat o buit, entès com el conjunt de perfil·leria i vidre..

d) L'apartat 4 de l'article 16 queda redactat de la manera següent:

16.4 Per a obres per la millora de la sostenibilitat, eficiència i rehabilitació energètica, següents:

a) En el cas de millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic per tal d'adaptar els elements rehabilitats energèticament als paràmetres que exigeix la normativa vigent segons els diferents graus d'intervenció:

1) Totalitat dels paraments massissos tant verticals com horitzontals més el forat o buit, entès com el conjunt de perfil·leria i vidre: un 60 % del pressupost protegible, amb un màxim de 7.700 euros per habitatge o local.



2) Només els elements que configuren les parts massisses tant verticals com horitzontals de parets, forjats: un 40 % del pressupost protegible, amb un màxim de 4.000 euros per habitatge o local.

3) Només els elements que configuren el forat o buit, entès com el conjunt de perfil·leria i vidre: un 40 % del pressupost protegible amb un màxim de 3.000 euros per habitatge o local.

b) En el cas d'instal·lació de noves energies alternatives: un 40% pressupost protegible amb un màxim de 4.000 euros per habitatge o local..

e) La lletra d) de l'article 17.1 queda redactada de la manera següent:

d) En el cas de millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic per tal d'adaptar els elements rehabilitats energèticament als paràmetres que exigeixen les normatives vigents segons els diferents graus d'intervenció:

1) Totalitat dels paraments massissos tant verticals com horitzontals més el forat o buit, entès com el conjunt de perfil·leria i vidre: un 60 % del pressupost protegible, amb un màxim de 7.700 euros per habitatge o local.

2) Només els elements que configuren les parts massisses tant verticals com horitzontals de parets, forjats, cobertes: un 40% del pressupost protegible, amb un màxim de 4.000 euros per habitatge o local.

3) Només els elements que configuren el forat o buit, entès com el conjunt de perfil·leria i vidre: un 40 % del pressupost protegible amb un màxim de 3.000 euros per habitatge o local..

10.2 Es deroguen els apartats 2 i 3 de l'article 25 del Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.

#### Disposicions addicionals

##### Primera

#### Facultats del conseller de Medi Ambient i Habitatge

Es faculta el conseller de Medi Ambient i Habitatge per fixar els preus màxims per metre quadrat de superfície útil dels habitatges concertats, per actualitzar els preus d'aquests habitatges previstos als articles 2.2 i 6.2 , i per ampliar el termini en què els adquirents dels habitatges previstos a l'article 6.1.b) poden optar a la subvenció prevista a l'article 6.4.

##### Segona

#### Limitació pressupostària

Els ajuts que preveu aquest Decret s'atorguen en funció dels límits que imposin les disponibilitats pressupostàries

##### Tercera

#### Habitatge amb protecció oficial de preu concertat

Els ajuts a l'adquisició de l'habitatge concertat amb protecció oficial previstos a l'article 5 d'aquest Decret poden ser d'aplicació a la tipologia d'habitatge amb protecció oficial de preu concertat, regulada en el Decret 244/2005.

#### Quarta

Inclusió de les noves tipologies d'habitatge i dels ajuts excepcionals a l'habitatge existent concertat en el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

Les noves tipologies d'habitatges amb protecció oficial previstes en aquest Decret i els ajuts excepcionals per a l'accés a l'habitatge existent concertat previstos a l'article 6, formen part del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, amb la vigència del Decret 244/2005.

#### Cinquena

En els procediments de qualificació com a habitatges amb protecció oficial dels habitatges que ja han obtingut la cèdula d'habitabilitat en el termini que indica l'article 3.9 del Decret 244/2005, de 8 de novembre, la cèdula d'habitabilitat substitueix els documents que preveuen les lletres c) i d) de l'apartat 1 de l'article 8 i els que preveu l'apartat 3 de l'article 9 del Decret 244/2005.

#### Disposició final

1. Aquest Decret, llevat el que s'estableix a l'apartat 2, entra en vigor l'endemà de la seva publicació en el DOGC.
2. Als efectes de l'aplicació de les reserves mínimes addicionals establertes en la legislació urbanística vigent, l'entrada en vigor d'aquest Decret es produeix un cop transcorreguts dotze mesos des de la seva publicació en el DOGC, a excepció dels àmbits inclosos dins les àrees residencials estratègiques derivades de l'aplicació del Decret Llei 1/2007..

Barcelona, 29 de juliol de 2008

José Montilla i Aguilera

President de la Generalitat de Catalunya

Francesc Baltasar i Albesa

Conseller de Medi Ambient i Habitatge

Annex

Preus màxims per metre quadrat de superfície útil dels habitatges concertats amb protecció oficial per a l'any 2008:

Zona A.1: 4.000 euros.

Zona A.2: 3.500 euros.

Zona A.3: 3.200 euros.

Zona B: 2.600 euros.

Zona C: 2.100 euros.

Zona D: 1.600 euros.

**Annex III. Conveni de col·laboració entre el Departament d'Economia i Finances i el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya i .... (l'entitat financera) .... (entitat financera col·laboradora) per establir línies de finançament preferencials per a l'adquisició d'habitatges protegits i per a les obres de rehabilitació protegides.**

Barcelona, 9 de juliol de 2008

**REUNITS**

D'una part, l'Honorable Senyor Antoni Castells, conseller d'Economia i Finances, i l'Honorable Senyor Francesc Baltasar i Albesa, conseller de Medi Ambient i Habitatge, en nom de la Generalitat de Catalunya, les circumstàncies personals dels quals no es ressenyen per raó del seu càrrec.

De l'altra, el senyor .... (representant de l'entitat financera) ....., .... (càrrec) ....., en representació de .... (l'entitat financera) .... (entitat financera col·laboradora), les circumstàncies personals del qual no es ressenyen per raó del seu càrrec.

Es reconeixen mútuament la capacitat necessària per atorgar el present Conveni, el qual es fonamenta en els següents :

**ANTECEDENTS**

Que els poders públics, d'acord amb l'article 47 de la Constitució, promouran les condicions necessàries per al gaudiment d'un habitatge digne i adequat per part de tots els ciutadans i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret.

Que l'administració de la Generalitat de Catalunya està afectada pel mandat constitucional expressat en el paràgraf anterior, sent títol competencial suficient per a legitimar el conveni, les clàusules del qual es concretaran més endavant.

L'objecte del present conveni és definir el marc d'actuació de les entitats financeres col·laboradores durant el període 2008-2010 i establir els préstecs preferencials per a l'adquisició d'habitatges protegits a Catalunya i per a obres de rehabilitació protegides, d'acord amb el que determinen els articles 28.2 i 72 del Decret 244/2005, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, el 19 del Decret 455/2004, de regulació del pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya, i el Decret que estableixi la figura de l'habitatge concertat, i d'actualització del Pla per al Dret a l'Habitatge.

L'àmbit territorial d'aplicació d'aquest Conveni serà Catalunya.

L'entitat col·laboradora obrirà unes línies de finançament, consistents en operacions de préstec de caràcter preferencial adreçades a adquirents d'habitatges protegits i a promotors de les actuacions de rehabilitació protegides, d'acord amb el descrit a l'antecedent II, i d'acord amb les condicions que s'estableixen en les estipulacions següents.

L'entitat de crèdit que formalitza aquest Conveni, podrà concedir préstecs preferencials, en les condicions i límits que s'estableixen en els pactes següents, fins el dia 31 de desembre de 2010.

Amb l'objectiu exposat, les parts que intervenen subscriuen el present conveni de col·laboració, de conformitat amb les següents

## ESTIPULACIONS

PRIMERA. Condicions financeres de les operacions de crèdit

Les condicions de les operacions de préstec que concedeix .... (entitat financera) .... a l'empara d'aquest conveni han de ser les següents:

### A. PRÉSTECES PER FINANÇAR L'ADQUISICIÓ D'HABITATGES CONCERTATS.

Per als adquirents d'habitatges concertats, es compromet un finançament ordinari de fins al 80% del preu de venda màxim de l'habitatge definit en el Decret que estableixi la figura de l'habitatge concertat.

Condicions financeres:

El tipus d'interès nominal màxim fix serà el tipus "swap" descrit en el paràgraf següent, més un diferencial del 0,70%.

El tipus d'interès nominal màxim fix serà el tipus "swap" obtingut a les 11 del matí de la data de fixació, de la pantalla EURSFIXA= de Reuters, o de qualsevol altre de les mateixes característiques, que la pugui substituir en el futur, cas que aquesta deixés de publicar-se. Als efectes del càlcul del tipus swap es considerarà que el venciment de les operacions de crèdit correspon al termini mitjà dels fluxes d'amortització d'aquestes operacions (vida mitjana). El tipus d'interès del swap corresponent a aquest termini s'obindrà per interpolació entre els terminis més propers pels quals es disposi de cotització del tipus swap.

Termini: mínim de 30 anys. En el cas de joves de 35 anys o menys, el termini es podrà allargar a 40 anys.

Quotes creixents a l'1%. El prestatari podrà optar per substituir la quota creixent per una quota fixa.

Comissions: exemptes

Excepcionalment, es pot ampliar el percentatge de finançament, a criteri de l'entitat financera, amb les condicions que aquesta determini.

El tipus d'interès a aplicar a la contractació de les operacions incloses en aquest Conveni, es revisarà el primer dia hàbil de cada trimestre i passarà a ésser el corresponent al de mercat vigent en aquell moment, amb l'addició del marge establert. Si el canvi que resultés d'aquesta revisió fos inferior, en valor absolut, a 0,25% no s'aplicarà la modificació corresponent, i es mantindrà fins a la següent revisió el tipus vigent en aquell moment.

En aquestes mateixes condicions, es podran oferir préstecs als adquirents d'habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial i de preu concertat. Aquests préstecs seran alternatius, i per tant, no compatibles, als que estan a disposició dels adquirents d'acord amb l'article 28.1 del decret 244/2005, de 8 de novembre i amb el conveni signat entre l'entitat financera i el Ministerio de Vivienda.

## **B. PRÉSTECES PER A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES**

1. Es compromet un finançament ordinari per a actuacions de rehabilitació protegides, d'acord amb el què estableixen els Decrets 244/2005, de 8 de novembre i 455/2004, de 14 de desembre. L'import màxim de finançament no pot superar el pressupost protegible (import d'obres, direcció tècnica, etc.) reconegut per la Generalitat, i tindrà caràcter de bestreta per a la part d'aquest import corresponent a les subvencions reconegudes.

Condicions financeres:

Les garanties les ha d'establir cada entitat de crèdit.

El termini, en funció del tipus de garantia, podria arribar a:

Fins a 20 anys, inclosos 2 de carència, si és hipotecària.

Fins a 7 anys, inclosos 2 de carència, si és d'altre tipus.

Tipus d'interès màxim, amb revisió anual:

amb garantia hipotecària: Euríbor a un any (índex oficial del mercat hipotecari) + 0,90%

amb altres garanties: Euríbor a un any (índex oficial del mercat hipotecari) + 2%, i per la part de la bestreta corresponent a subvenció reconeguda per la Generalitat: Euríbor a un any (índex oficial del mercat hipotecari) + 0,90%.

Comissions: exempts

2. L'amortització anticipada: el prestatari s'obliga en els casos en què l'import de la subvenció es concedeixi de forma individual destinar-la a l'amortització del capital viu del préstec, en la seva totalitat o en la part equivalent a la subvenció aprovada. Quan l'import del préstec inicial es limiti al de la subvenció sol·licitada, el termini màxim de l'operació serà de tres anys a comptar des de la resolució aprovatòria de la subvenció, i les condicions financeres seran les esmentades.

3. Malgrat que els préstecs sempre seran individuals, en el cas que el tràmit de subvencions s'instrumenti per a projectes d'obres en edificis, a favor de les comunitats de propietaris, el prestatari s'obliga a destinar l'import de la subvenció a l'amortització anticipada del préstec convingut.

4. S'instrumentarà un règim de comunicacions que permeti conèixer a les entitats de crèdit i a la Generalitat de Catalunya, les operacions de crèdit concedides, els comptes dels beneficiaris on es farà el pagament de la subvenció, la data del pagament, i altres dades que interessin a les parts per a un correcte seguiment de les actuacions.

5. Aquest finançament per a actuacions de rehabilitació protegides, es pot oferir a comunitats de propietaris a criteri de l'entitat financera col·laboradora.

#### **C. PRÉSTECES PER A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES QUE S'ACULLEN AL PROGRAMA DE CESSIÓ D'HABITATGES A L'ADMINISTRACIÓ PER POSAR-LOS EN LLOGUER**

1. Es compromet un finançament ordinari per a actuacions de rehabilitació dels habitatges acollits al programa de cessió d'habitatges a l'Administració pública perquè aquesta els destini a lloguer, d'acord amb el que estableixen els articles 56, 57 i 58 del Decret 244/2005, de 8 de novembre.

Condicions financeres:

Les garanties les ha d'establir cada entitat de crèdit.

El termini, en funció del tipus de garantia, podria arribar a:

Fins a 20 anys, inclosos 2 de carència, si és hipotecària.

Fins a 7 anys, inclosos 2 de carència, si és d'altre tipus.

Tipus d'interès màxim, amb revisió anual:

amb garantia hipotecària: Euribor a un any (índex oficial del mercat hipotecari) + 0,75%.

amb altres garanties: Euribor a un any (índex oficial del mercat hipotecari) + 1,50%.

Comissions: exempts

2. Garantia de pagament públic: Per a l'amortització del préstec el propietari de l'habitatge acceptarà que els canons mensuals pactats amb l'Administració pública cessionària, s'abonin directament a l'entitat prestamista, en el seu import total o parcial, segons convingui per cobrir la quota d'amortització

3. L'amortització anticipada: en cas que el prestatari tingués reconegut el dret a percebre una subvenció, s'obliga a destinar l'import de la subvenció a l'amortització del capital viu del préstec, en la seva totalitat o en la part equivalent a la subvenció aprovada. Quan l'import del préstec inicial es limiti al de la subvenció sol·licitada, el termini màxim de l'operació serà de tres anys a comptar des de la resolució aprovatòria de la subvenció, i les condicions financeres seran les esmentades.

4. S'instrumentarà un règim de comunicacions que permeti conèixer a les entitats de crèdit i a la Generalitat de Catalunya, les operacions de crèdit concedides, els comptes dels beneficiaris on es farà el pagament de la subvenció, la data del pagament, i altres dades que interessin a les parts per a un correcte seguiment de les actuacions.

#### **D. PRÉSTECES PER FINANÇAR L'ENTRADA D'HABITATGES PROTEGITS**

Es posen a disposició dels adquirents d'habitatges amb Protecció Oficial de Règim General, de Règim Especial i de preu concertat, sense limitació per edat, línies de préstecs entre 10 i 20

anys, destinats a complementar la diferència entre l'import del préstec hipotecari, concedit a l'empara del R.D. 801/2005 i del Decret 244/2005, de 8 de novembre, fins al 80% del preu màxim de venda, i el valor de compra, amb la finalitat de finançar l'entrada dels habitatges de protecció oficial, que no tingui reconeguda AEDE o qualsevol altre ajut directe, per un import de fins el 20% del seu preu total.

Aquests préstecs es podran aplicar també a la compra d'habitatges concertats.

Condicions financeres:

Import fins el 20% del cost de l'habitatge protegit

Garantia hipotecària (2a. hipoteca)

Termini: entre 10 i 20 anys

Tipus d'interès màxim, amb revisió anual: Euribor a un any (índex oficial del mercat hipotecari) + 1,25%.

Comissió d'obertura: 1,00%.

La concessió d'aquest finançament complementari al previst pel règim de Protecció Oficial en el R.D. 801/2005 i en el Decret 244/2005, estarà en tots el casos supeditat al criteri de cadascuna de les entitats.

Totes les condicions previstes en els apartats anteriors s'han d'incloure en la minuta del contracte que l'entitat financera signarà amb els beneficiaris de la línia, sense cap altra clàusula que les pugui alterar o desvirtuar. A aquest efecte, abans de l'inici de les operacions d'aquestes línies, l'entitat financera ha de trametre un exemplar dels models de les minuts de contracte a la Secretaria d'Habitatge perquè pugui verificar el compliment d'aquest acord.

**SEGONA. Opció de recompra**

Per tal de donar el màxim accés als préstecs protegits als potencials beneficiaris d'habitatges amb protecció oficial de totes les tipologies –de règim especial, de règim general, de preu concertat i habitatges concertats construïts sobre sòls reservats urbanísticament per a aquesta destinació- per reduir al màxim el risc d'insolvència que assumeix l'entitat financera, i per evitar l'incompliment de l'obligació de mantenir els habitatges sota el règim jurídic de la protecció oficial durant tot el temps de la seva qualificació, l'entitat financera comunicarà al Departament de Medi Ambient i Habitatge les situacions d'impagament en les quals vol procedir a l'execució del préstec. El Departament disposarà d'un termini de dos mesos a comptar de la notificació per acordar la recompra de l'habitatge afectat. Passat aquest termini, l'entitat de crèdit restarà lliure de procedir pel sistema d'execució general. El preu de l'opció de recompra vindrà establert per la taxació que es realitzi en el moment i no podrà superar el preu màxim vigent per a cadascuna de les diferents tipologies d'habitatges amb protecció oficial.

**TERCERA. Requisits dels prestataris**

Els requisits que hauran de reunir els beneficiaris d'aquestes operacions són els que estableixen els Decrets 244/2005, d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge, i el Decret que estableixi la figura de l'habitatge concertat, i d'actualització del Pla per al Dret a l'Habitatge i



455/2004, de regulació del pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya per als compradors d'habitatges protegits i per als promotors de les actuacions de rehabilitació protegides, els quals queden acreditats per les resolucions d'ajuts dels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge.

#### QUARTA. Resolució del préstec

Un cop transcorreguts els terminis de deu o cinc anys previstos en els articles 17.1 del Decret 244/2005 i 26.1 del Decret 455/2004, a comptar des de la formalització del préstec preferencial a l'adquirent d'un habitatge o al promotor d'una rehabilitació, la transmissió intervius, o la cessió de l'ús per qualsevol títol, dels habitatges, permetrà que l'entitat concedent pugui determinar la resolució del préstec preferencial.

#### CINQUENA. Compromís de la Generalitat

Un cop formalitzada l'operació de préstec, i cas que el promotor d'una actuació de rehabilitació contemplada en el Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya obtingui una subvenció individual a l'empara d'aquell Decret, la Generalitat de Catalunya farà directament el pagament d'aquesta al compte del titular corresponent a l'entitat de crèdit amb la qual s'hagi formalitzat el préstec.

#### SISENA. Compromisos de difusió i publicitat

... (entitat financera) ... es compromet a divulgar aquesta línia de crèdit i comercialitzar-la activament entre la seva clientela. Per la seva banda, els Departaments d'Economia i Finances i de Medi Ambient i Habitatge es comprometen a portar a terme, durant la vigència del conveni, una campanya institucional de difusió de la línia de crèdit.

#### SETENA. Compromís d'informació

L'entitat col·laboradora informará trimestralment a la Secretaria d'Habitatge sobre l'activitat creditícia resultant d'aquest conveni conforme al que estipuli l'esmentada Secretaria i, en especial, a l'indicat en l'apartat B.3 de la Estipulació primera.

#### VUITENA. Vigència del conveni

El present conveni entrarà en vigor a partir de la data de la seva signatura i estarà vigent fins el 31 de desembre de 2010, i serà prorrogable anualment si cap de les dues parts no manifesta el contrari.

I, en prova de conformitat, les parts signen el present conveni per triplicat exemplar, en el lloc i la data expressats en l'encapçalament.

## **Annex IV. Acord de Govern, de 29 de juliol de 2008, relativa a la creació d'un grup de treball interdepartamental de lluita contra l'assetjament immobiliari.**

Acord de Govern, de 29 de juliol de 2008, relativa a la creació d'un grup de treball interdepartamental de lluita contra l'assetjament immobiliari.

En qualsevulla de les seves diverses formes (laboral, familiar, escolar...) l'assetjament es presenta com una de les més greus i perilloses malalties socials. Les coaccions sistemàtiques exercides sobre una persona fins obtenir la seva submissió i obligar-la a realitzar una conducta no volguda, són actes que repugnen a la dignitat humana i que degraden a la societat en la qual es produeixen, alterant l'ordre polític i la pau social dels quals aquesta dignitat n'és el fonament, com expressament reconeix l'article 10 de la nostra Constitució.

L'anomenat assetjament immobiliari, definit a l'article 45.3-c de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ha estat analitzat recentment a l'àmbit d'Espanya pel relator especial d'assumptes d'habitatge de les Nacions Unides. En el seu informe el relator qualifica aquest assetjament com a extremadament greu i insta a les diferents administracions públiques a treballar urgentment per a posar-li fi.

Es donen en l'assetjament immobiliari alguns aspectes que el fan especialment nociu, tant per la indefensió de les seves víctimes (generalment col·lectius d'edat avançada i rendes baixes) com per l'enorme diversitat de medis i mètodes mitjançant els quals es realitza, que dificulten la seva persecució i el seu càstig. Incentivat pels grans beneficis econòmics que es mouen al voltant de l'especulació immobiliària, aquest tipus d'assetjament està generant ja una nova classe d'indigència summament penosa, desarrelant de barris en què sempre han viscut, a col·lectius de persones altament vulnerables.

Les administracions públiques compten ja amb alguns instruments legals de gran eficàcia per fer front a aquesta xacra social, com és el cas de la delimitació d'àrees en les quals es poden sotmetre als drets de tempteig i de retracte qualsevol transmissió de les finques que hi són compreses. Aquesta possibilitat, recollida a la vigent Llei d'Urbanisme i desplegada àmpliament en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, hauria de significar a la pràctica un fre efectiu a algunes formes d'assetjament immobiliari, però és evident que no és suficient. L'experiència ensenya que l'assetjament immobiliari acostuma a respondre a un pla preconcebut, orientat a desestabilitzar emocionalment a la víctima mitjançant múltiples accions de fustigació sistemàtica que, individualment i aïlladament considerades podrien reputar-se inclús, dins de la legalitat. És per això que qualsevulla actuació dels poders públics que es pretengui eficaç en la lluita contra l'assetjament immobiliari, ha d'atendre aquesta diversitat d'accions i mobilitzar en contra d'elles, de forma coordinada, les diferents àrees de gestió administrativa en què es produeixen.

És per això que es considera necessari constituir un grup de treball interdepartamental de lluita contra l'assetjament immobiliari integrat per un/a representant de cadascun dels departaments interessats.

Atès el que preveu la Llei 13/1989, de 14 de setembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

A proposta del conseller de Medi Ambient i Habitatge, el Govern

ACORDA:

Primer. Creació del grup de treball

Es crea el grup de treball interdepartamental de lluita contra l'assetjament immobiliari.

Aquest grup de treball és integrat per una persona representant de cadascun dels departaments següents: Presidència, Interior, Relacions Institucionals i Participació, Agricultura, Alimentació i Acció Rural, Governació i Administracions Públiques, Justícia, Acció Social i Ciutadania, Política Territorial i Obres Públiques, Economia i Finances i Medi Ambient i Habitatge. Aquests representants hauran de tenir rang de director/a general o assimilat/da.

La presidència del grup de treball correspon a la persona titular de la Secretaria d'Habitatge.

Correspon al Departament de Presidència la vicepresidència del grup de treball.

La presidència designarà una persona, adscrita a la Secretaria d'Habitatge, perquè actuï com a secretari/ària.

Segon. Representants dels departaments

Els representants dels departaments són designats pels/per les consellers/es respectius/ves.

Tercer. Missió del grup de treball

Correspon al grup de treball l'elaboració i avaluació de propostes d'actuació que hauran de ser aprovades pel departament competent per raó de la matèria.

Aquestes propostes s'emmarquen en l'estratègia integrada sota la qual actua la Comissió Interdepartamental per a l'aplicació del Pacte Nacional per a l'Habitatge.

Quart. Funcionament

El grup de treball determinarà les pautes del seu propi règim de funcionament. En el sí d'aquest grup de treball, els representants dels Departaments formularan les seves propostes d'accions i de programes específics i precisaran els instruments de col·laboració que considerin adequats establir amb altres instàncies. Les propostes dels Departaments seran avaluades pel grup de treball i incorporades, en les propostes generals de lluita contra l'assetjament immobiliari que aprovi el grup de treball.

## **Annex V. Decret 153/2008, de 29 de juliol, pel qual es crea la Comissió interdepartamental per a l'aplicació del Pacte Nacional per a l'Habitatge.**

DOGC núm. 5185 de 31/7/2008

Departament de Medi Ambient i Habitatge

### **DECRET**

153/2008, de 29 de juliol, pel qual es crea la Comissió Interdepartamental per a l'aplicació del Pacte Nacional per a l'Habitatge.

El Pacte Nacional per a l'Habitatge, subscrit el passat 8 d'octubre de 2007, esdevé el compromís ferm de tota la societat per donar satisfacció a les necessitats d'habitatge de Catalunya i assegurar la cohesió social i territorial.

Aquest Pacte preveu, entre d'altres mesures, la creació d'una Comissió de Seguiment per vetllar per l'execució i avaluació de les mesures consensuades, que té com a funcions vetllar pel compliment de les propostes que conté el Pacte i fer-ne el seguiment, ajustar periòdicament els objectius a l'evolució del mercat i a les necessitats socials col·lectives, desenvolupar aquelles propostes que, tot i no haver-se pogut concretar en aquest Pacte, es consideren rellevants per incorporarles successivament i preveure noves iniciatives que puguin enriquir el contingut del Pacte a i de millorar-lo i actualitzar-lo de manera contínua. La Comissió de Seguiment està integrada per representants del Departament de Medi Ambient i Habitatge, i dels altres departaments de la Generalitat de Catalunya que tinguin relació amb les diverses temàtiques de la política d'habitatge, representants dels grups parlamentaris i de la resta d'organitzacions signants.

El Pacte Nacional per a l'Habitatge també preveu, amb la finalitat de disposar de totes les eines que garanteixin l'aplicació de les mesures contemplades en aquest instrument, la creació pel Govern d'una comissió interdepartamental que ha de garantir la implementació de les mesures previstes. Aquesta comissió estarà integrada per representants de cadascun dels departaments de la Generalitat de Catalunya competents i serà presidida per la persona titular de la Secretaria d'Habitatge.

Per l'exposat, de conformitat amb l'establert a l'article 51 de la Llei 13/1989, de 14 de setembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i a proposta del conseller de Medi Ambient i Habitatge i d'acord amb el Govern,

### **DECRETO:**

#### **Article 1**

**Comissió Interdepartamental per a l'aplicació del Pacte Nacional per a l'Habitatge**

Es crea la Comissió Interdepartamental per a l'aplicació del Pacte Nacional per a l'Habitatge.

#### **Article 2**

##### **Funcions**

Són funcions de la Comissió:

- a) Vetllar per la correcta aplicació del Pacte Nacional per a l'Habitatge.
- b) Impulsar i coordinar les diverses actuacions previstes, sota una estratègia integrada.

### Article 3

#### Composició

1. La Comissió Interdepartamental per a l'aplicació del Pacte Nacional per a l'Habitatge està integrada per una persona representant de cadascun dels departaments següents, designada per les persones titulars de les respectives conselleries:

- a) Departament de Presidència.
- b) Departament d'Economia i Finances.
- c) Departament de Governació i Administracions Públiques.
- d) Departament de Política Territorial i Obres Públiques.
- e) Departament d'Acció Social i Ciutadania.
- f) Departament de Treball.
- g) Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural.
- h) Departament de Medi Ambient i Habitatge.

2. Els representants han de tenir rang, com a mínim, de director/a general o assimilat/da.

3. La Comissió és presidida per la persona titular de la Secretaria d'Habitatge.

4. La presidència designarà una persona, adscrita a la Secretaria d'Habitatge, perquè actuï com a secretari/ària.

### Article 4

#### Integració en la Comissió de seguiment

Els membres de la Comissió Interdepartamental per a l'aplicació del Pacte Nacional per a l'Habitatge s'integraran com a representants dels respectius departaments a la Comissió de Seguiment del Pacte.

### Article 5

#### Funcionament

El funcionament i el règim d'acords de la Comissió Interdepartamental per a l'aplicació del Pacte Nacional per a l'Habitatge es regeixen per la normativa aplicable als òrgans col·legiats de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

### Article 6

#### Durada

La durada de la Comissió Interdepartamental per a l'aplicació del Pacte Nacional per a l'Habitatge s'estableix per tot el temps de vigència del Pacte.

### DISPOSICIÓ FINAL

#### Entrada en vigor

Aquest Decret entrarà en vigor el dia següent de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Barcelona, 29 de juliol de 2008

JOSÉ MONTILLA I AGUILERA  
President de la Generalitat de Catalunya

FRANCESC BALTASAR I ALBESA  
Conseller de Medi Ambient i Habitatge

## **Annex VI. Decret Llei 1/2008, d'1 de juliol, de mesures urgents en matèria fiscal i financera.**

DOGC núm. 5185 de 31/7/2008

Departament de Medi Ambient i Habitatge

DECRET LLEI 1/2008, d'1 de juliol, de mesures urgents en matèria fiscal i financera.

### Preàmbul

L'economia catalana està experimentant una clara desacceleració de l'activitat econòmica, que s'explica principalment per una caiguda molt forta del sector de la construcció d'habitatges, agreujada per la persistència de les restriccions de liquiditat del sistema financer. Davant d'aquest context, el Govern de Catalunya ha decidit posar en marxa diverses actuacions d'impuls a l'activitat econòmica, financera i empresarial amb l'objectiu de contrarestar, atenuar i pal·liar la situació econòmica catalana actual.

Aquest Decret Llei s'emmarca dins de les 42 mesures de dinamització econòmica i de suport als sectors socials més afectats per la desacceleració que, en data 15 d'abril de 2008, el conseller d'Economia i Finances va presentar al Govern.

L'adopció d'alguna d'aquestes mesures justifica que el Govern faci ús de la facultat legislativa excepcional del decret llei que li reconeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya; concorre el supòsit de fet que l'habilita a recórrer-hi: la necessitat extraordinària i urgent. Així, és necessari actuar de manera immediata i ampliar determinades línies de finançament. D'una banda, s'incrementa el límit d'endeutament autoritzat a l'Institut Català de Finances; d'altra banda, s'amplia l'autorització per prestar avals en relació amb operacions de titulització d'actius, per tal de garantir al sector empresarial l'accés als recursos financers necessaris per dur a terme la seva activitat. A més, s'exercita la capacitat normativa reconeguda a la Generalitat de Catalunya sobre l'impost sobre la renda de les persones físiques, ja que s'introdueix un benefici fiscal en relació amb la rehabilitació de l'habitatge habitual. Perquè les mesures siguin efectives és necessari que s'apliquin ja en l'exercici pressupostari del 2008, en especial la mesura fiscal que ha de ser aplicable a la liquidació per l'impost de la renda de les persones físiques corresponent a l'any 2008.

El Decret Llei conté tres articles: el primer està dedicat a les operacions d'endeutament a llarg termini; el segon, als avals i, per últim, el tercer, a l'establiment d'una deducció per la rehabilitació de habitatge habitual. La disposició transitòria determina l'aplicació d'aquesta deducció ja des de l'1 de gener de 2008 perquè els contribuents en puguin gaudir en la declaració de l'impost sobre la renda de l'exercici esmentat. Finalment, tanquen la llei una disposició derogatòria i una de final.

Per tot això, en ús de l'autorització concedida en l'article 64 de l'Estatut d'autonomia, a proposta del conseller d'Economia i Finances i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Article 1

Ampliació del límit d'endeutament de l'Institut Català de Finances

S'incrementa el límit d'endeutament viu de l'Institut Català de Finances per a l'exercici 2008, que és de 3.500.000.000 d'euros, en 500.000.000 d'euros, de manera que queda fixat en 4.000.000.000 d'euros.

Article 2

Dels avals

S'incrementa en 300.000.000 d'euros, de manera que queda fixat en 1.500.000.000 d'euros, el límit de l'autorització al Govern, l'any 2008, per prestar avals amb l'objecte de garantir valors de renda fixa emesos per fons de titulització d'actius per a les petites i mitjanes empreses de les entitats financeres, constituïts d'acord amb les disposicions vigents, a l'empara dels convenis que, en el cas que es consideri convenient, subscriuguin el Departament d'Economia i Finances i les societats gestores de fons de titulització d'actius inscrites en la Comissió Nacional del Mercat de Valors, amb l'objecte de millorar el finançament de l'activitat productiva empresarial de les petites i les mitjanes empreses, per a projectes localitzats dins o fora de Catalunya, i de les corporacions locals catalanes.

Article 3

Deducció per rehabilitació de l'habitatge habitual

En relació a les despeses destinades a la rehabilitació de l'habitatge habitual, els percentatges de deducció establerts en la lletra a) de l'apartat 2.1 de l'article 1 de la Llei 31/2002, de 30 de desembre, queden fixats en el 4,95% i el 7,95%, respectivament.

La base màxima d'aquesta deducció s'estableix en l'import aprovat per la Llei de l'impost sobre la renda de les persones físiques com a base màxima de la deducció per inversió en l'habitatge habitual.

Disposició transitòria

El que disposa l'article 3 d'aquest Decret llei és aplicable a partir de l'1 de gener de 2008.

Disposició derogatòria

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al que estableix aquest Decret llei.

Disposició final

Aquest Decret llei entra en vigor l'endemà de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Barcelona, 1 de juliol de 2008

José Montilla i Aguilera

President de la Generalitat de Catalunya

Antoni Castells

Conseller d'Economia i Finances

## **Annex VII. Real Decreto-Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica.**

BOE núm. 97 de 22 abril de 2008

REAL DECRETO-LEY 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica.

I

Como resultado del elevado dinamismo de los últimos años y de la orientación de la política económica y presupuestaria, en la actualidad, la economía española goza de unos sólidos fundamentos. En este sentido, es importante destacar tres aspectos: en primer lugar, el aumento del stock de capital al que ha contribuido notablemente la elevada inversión impulsada desde el Estado en capital físico, tecnológico y humano; en segundo lugar, los superávits y la reducción de deuda pública de los últimos años; en tercer lugar, la intensa creación de empleo.

Estos elementos posicionan a la economía española en una situación favorable para hacer frente a la coyuntura adversa derivada de las perturbaciones económicas internacionales, principalmente, las turbulencias en los mercados financieros, la profunda desaceleración de Estados Unidos y el alza de los precios del crudo y de determinadas materias primas y alimentos. A estos factores exógenos se unen en España las dificultades del sector de la construcción de vivienda.

La política económica debe responder a la coyuntura actual. Para ello, es necesario actuar en diversos ámbitos, permitiendo la intervención de los estabilizadores automáticos, adoptando medidas de impulso económico y mejorando la eficiencia de la economía en su conjunto. En el presente Real Decreto-ley se adoptan una serie de medidas a tal fin.

II

Este Real Decreto-ley contiene medidas fiscales en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Sociedades, del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y, en el ámbito de la imposición indirecta, en la del Impuesto sobre el Valor Añadido, del Impuesto General Indirecto Canario y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a fin de contribuir a paliar la situación económica en la que se pueden encontrar las familias con perceptores de rendimientos del trabajo o de actividades económicas, resulta necesario adoptar de forma urgente medidas de naturaleza fiscal que mejoren la renta disponible de las familias.

Con tal finalidad se incorpora un nuevo beneficio fiscal en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas consistente en reducir el importe de la cuota líquida total del impuesto de los perceptores de dichas rentas hasta en 400 euros anuales.

Asimismo, al objeto de que la nueva deducción cumpla con su finalidad y despliegue sus efectos económicos de la forma más inmediata posible, sin demorarlos al momento de presentación de la declaración del Impuesto, es preciso aprobar las modificaciones necesarias para anticipar la aplicación de la deducción por sus beneficiarios.

De esta forma, se modifica, en primer lugar, el artículo 79 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de



las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, incorporando una nueva deducción de la cuota líquida total del Impuesto.

En segundo lugar, se añade un artículo 80 bis a la citada Ley 35/2006 regulando la aludida deducción. De esta manera, los perceptores de rendimientos del trabajo y de actividades económicas podrán minorar la cuota líquida total hasta en 400 euros anuales.

En tercer lugar, con la finalidad de anticipar el impacto de dicha deducción al momento actual, resulta necesario modificar el apartado 1 del artículo 101 de la Ley 35/2006 introduciendo los cambios oportunos que permitan diseñar reglamentariamente el nuevo procedimiento de cálculo del tipo de retención e ingreso a cuenta.

De esta forma, tendrá efectos la nueva deducción en el cálculo de los pagos a cuenta correspondientes al propio periodo impositivo 2008.

Por último, se introduce una disposición adicional para evitar que la nueva deducción afecte a la determinación del rendimiento cedido del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a las Comunidades Autónomas y a las Entidades Locales, asumiendo el Estado el coste total de la medida.

Por lo que hace referencia al Impuesto sobre Sociedades, ha de recordarse que la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, ha culminado un proceso de armonización de las normas contables españolas al marco contable de las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas en el ámbito comunitario. Esta reforma ya se había iniciado en nuestra legislación mercantil en materia contable desde el 1 de enero de 2005 exclusivamente para las cuentas anuales consolidadas de los grupos con sociedades cotizadas, por lo que la Ley 16/2007 ha hecho posible incorporar, con carácter general, criterios convergentes con los contenidos en el marco contable comunitario en las cuentas anuales individuales de todas las compañías españolas, cotizadas o no. La Ley 16/2007 viene así a establecer una aproximación en los marcos contables existentes en función del alcance subjetivo de tales normas, lo cual facilita la comparación de la información económica-financiera de las compañías.

Dicha reforma mercantil tiene efectos respecto de los ejercicios que se inicien a partir de 1 de enero 2008, para BOE núm. 97 Martes 22 abril 2008 20741 cuya aplicación ha sido aprobado el Plan General de Contabilidad (en adelante PGC) regulado en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas, aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre.

Al respecto, la disposición transitoria única de la Ley 16/2007 establece que, para la elaboración de las cuentas anuales que correspondan al primer ejercicio que se inicie a partir de 1 de enero de 2008, las empresas elaborarán un balance de apertura al comienzo de dicho ejercicio, el cual se realizará de acuerdo con las normas establecidas en dicha Ley y en sus disposiciones de desarrollo. En particular, las disposiciones transitorias del PGC desarrollan los criterios para elaborar dicho balance de apertura de acuerdo con los criterios de valoración, calificación y registro incorporados en el nuevo marco contable, lo cual supondrá realizar ajustes como consecuencia de la primera aplicación del PGC, cuya contrapartida, con carácter general, se registrará en cuentas de reservas.

A efectos del Impuesto sobre Sociedades, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (en adelante TRLIS), aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, la determinación de la base imponible toma

como punto de partida el resultado contable que se corrige por la aplicación de los preceptos establecidos en el TRLIS, de manera que cualquier modificación en dicho resultado trasciende al Impuesto sobre Sociedades, salvo que exista una disposición específica en el TRLIS que establezca un criterio distinto al contable.

Los cargos y abonos a cuentas de reservas que se generen con ocasión de los ajustes de primera aplicación tendrán en muchos casos plenos efectos fiscales, es decir, deberán tenerse en consideración para la determinación de la base imponible del ejercicio 2008. No obstante, la novedad de algunos de los criterios incluidos en el nuevo marco legal recomienda otorgar a las empresas un plazo de tiempo razonable que permita analizar el tratamiento de las operaciones, evitando incertidumbres en la aplicación de las normas.

Como se ha señalado, estos efectos fiscales tendrían aplicación práctica de forma inmediata, en particular, al tiempo de realizar los pagos fraccionados a cuenta de la liquidación correspondiente a los períodos impositivos que se inicien durante el año 2008, de forma general en los meses de abril, octubre y diciembre de ese año, en el caso de los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades cuyo ejercicio coincida con el año natural y que estén obligados a determinar dichos pagos en función de la parte de base imponible obtenida en el período de los tres, nueve y once meses del ejercicio.

En consecuencia, teniendo en consideración el corto plazo transcurrido desde la entrada en vigor de la norma contable, el 1 de enero de 2008, hasta la fecha en que se inicia el plazo para efectuar el primer pago fraccionado del Impuesto sobre Sociedades, el 1 de abril, resulta aconsejable por motivos de seguridad jurídica posponer los efectos fiscales de tales ajustes, de manera que no tengan trascendencia en la determinación de los referidos pagos fraccionados.

Por ello, este Real Decreto-ley establece que el obligado tributario, para determinar los pagos fraccionados de los períodos impositivos que se inicien dentro del año 2008, podrá optar por dos alternativas: bien utilizar como base de cálculo del pago fraccionado la cuota del período impositivo anterior, o bien tomar como referencia la parte de base imponible obtenida en los tres, nueve y once primeros meses del año 2008, con la salvedad de no tener que incluir en dicho cálculo los efectos de los ajustes derivados de la primera aplicación del nuevo PGC.

La necesidad de esta solución ha sido también puesta de manifiesto por el sector empresarial, que ha solicitado expresamente la adopción de las medidas necesarias que permitan paliar el impacto fiscal de la reforma contable en la determinación de los pagos fraccionados.

En este sentido, cabe recordar que, por idénticas razones, se estableció una medida similar en la determinación de los pagos fraccionados del ejercicio 2005 respecto de aquellas empresas que en dicho ejercicio se vieron obligadas a formular sus cuentas anuales individuales según los criterios contables adaptados a las normas internacionales de información financiera adoptadas por los Reglamentos de la Unión Europea.

El alcance de esta medida afecta igualmente a los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que desarrollen actividades económicas y estén obligados a efectuar los correspondientes pagos fraccionados, así como a los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimientos permanentes en territorio español.

No obstante, esta medida no supone una alteración de los sistemas de fijación de la base imponible y de determinación de la cuota correspondiente al Impuesto sobre Sociedades, al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y al Impuesto sobre la Renta de no Residentes del ejercicio, toda vez que afecta exclusivamente al sistema de cálculo de los pagos a cuenta del respectivo tributo.

Por último, esta medida va acompañada de una ampliación del plazo para la presentación e ingreso del pago fraccionado del mes de abril de 2008 a efectuar por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, así como de los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimientos permanentes en territorio español, que finalizará el 5 de mayo de 2008, cualquiera que sea el período impositivo en que a cuenta del mismo se realice dicho pago. Igualmente, se amplía hasta el 5 de mayo de 2008 el plazo para la presentación e ingreso del pago fraccionado correspondiente al primer trimestre de 2008 a efectuar por los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que determinen el rendimiento neto de su actividad económica con arreglo al método de estimación directa.

En el Impuesto sobre la Renta de no Residentes se amplía el ámbito de las exenciones en relación con la Deuda Pública y otros instrumentos de renta fija para todos los no residentes con independencia de su lugar de residencia.

Por lo que hace referencia a la imposición indirecta, en primer lugar, en el Impuesto sobre el Valor Añadido se modifica el concepto de rehabilitación al objeto de propiciar un mejor tratamiento de ciertas obras en la imposición indirecta como medida para dinamizar la actividad de la construcción, impulsando así el crecimiento y la creación de empleo. A estos efectos, se dispone la exclusión del suelo del valor de los edificios para computar si una obra supera o no el 25 por ciento de su valor. Esta exclusión supone una modificación sustantiva del concepto respecto a su regulación anterior. Igualmente, se especifica con mayor precisión el valor de las edificaciones con el que ha de efectuarse la comparación y el momento de su determinación.

Esta modificación, que se recoge en el artículo 20.uno.22.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora del impuesto, incide en la consideración como sujetas y no exentas de las entregas de los edificios o partes de los mismos después de su rehabilitación. La ampliación del concepto ha de conducir al incremento en el número de edificios cuya entrega se equiparará a las entregas de edificios nuevos, respondiendo de manera más cercana a la consideración urbanística de los mismos.

Adicionalmente, el tipo impositivo que se aplica a las obras de rehabilitación, que es el 7 por ciento, ve ampliado su espectro al incrementarse el número de obras que recibe esta calificación. Este tratamiento generará una mayor neutralidad en la tributación de estas operaciones y permitirá, asimismo, atender a las demandas formuladas por el sector empresarial en este sentido, al objeto de mejorar el régimen fiscal aplicable a aquellas, lo que contribuirá a favorecer la conveniente renovación del parque de viviendas, en especial en el centro urbano de las ciudades.

Además, se dispone el adecuado régimen transitorio para asegurar que no se producen situaciones de inequidad en la aplicación del nuevo concepto de rehabilitación, que es considerablemente más amplio que el anterior.

En el Impuesto General Indirecto Canario, en línea con los cambios que se introducen en el Impuesto sobre el Valor Añadido, se modifica el concepto de rehabilitación y se regula el pertinente régimen transitorio.

Como medida para favorecer la situación económica de las familias, a la vista del alza experimentada por los índices de referencia que se utilizan para fijar las cuantías de los intereses de los préstamos hipotecarios, en la disposición adicional segunda, se prevé que en las operaciones de ampliación del plazo de préstamos con garantía hipotecaria concedidos para la adquisición, construcción y rehabilitación de la vivienda habitual, los titulares del préstamo podrán disfrutar de la no sujeción de la cuota fija de la modalidad de actos jurídicos documentados, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

Documentados, por el otorgamiento de documentos notariales, que graven estas operaciones, que podrán extenderse en papel común.

Por último, se introduce una disposición final estableciendo un mandato al Gobierno para que modifique, en la regulación reglamentaria del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el concepto de rehabilitación de vivienda, de forma similar al establecido en el Impuesto sobre el Valor Añadido.

### III

El presente Real Decreto-ley aumenta también hasta tres mil millones de euros la dotación máxima prevista en la Ley de Presupuestos Generales para 2008 para el otorgamiento de avales del Estado a bonos de titulización en el marco de la iniciativa FTPYME. Para que el aumento de la dotación se pueda conceder de manera efectiva a lo largo de 2008, se eleva también el límite de aval vivo acumulado a 31 de diciembre fijado en la citada Ley, situándolo en siete mil setecientos millones de euros.

Con esta medida se trata de dar un impulso al programa de apoyo a la financiación de las pequeñas y medianas empresas españolas a través de la constitución de Fondos de Titulización de Activos. El Estado apoya las operaciones avalando una parte de los bonos de mayor calidad crediticia emitidos por el Fondo, y a cambio, las entidades de crédito cedentes se comprometen a reinvertir la liquidez obtenida en la financiación de pequeñas y medianas empresas. El funcionamiento de la iniciativa desde su creación ha sido muy satisfactorio, contribuyendo a sacar al mercado de capitales financiación a pequeñas y medianas empresas por más de treinta y cinco mil millones de euros, un elevado porcentaje de los cuales se ha vuelto a reinvertir en la economía real. En la actual coyuntura de los mercados financieros internacionales, marcada por una restricción muy intensa en las condiciones de financiación a las entidades de crédito, el aumento de la dotación para la iniciativa FTPYME facilitará la adaptación del sistema bancario español al nuevo entorno, a través de la diversificación de las carteras crediticias.

Esta medida supone también un apoyo a la titulización de activos en España en condiciones de transparencia y gestión de riesgo muy rigurosas, generando ganancias de eficiencia considerables.

### IV

Por su parte, y con el objetivo fundamental de hacer frente al actual repunte del volumen de desempleados, contiene el Capítulo II del presente Real Decreto-ley una habilitación al Gobierno para la aprobación de un plan extraordinario de medidas de orientación, formación profesional e inserción laboral.

La gestión de dicho plan extraordinario, que será de aplicación en todo el territorio, ha de ser asumida por el Servicio Público de Empleo Estatal y por las Comunidades Autónomas con competencias estatutariamente asumidas en el ámbito del trabajo, el empleo y la formación.

Se contemplan expresamente en este Capítulo subvenciones para el proceso de búsqueda de empleo y para facilitar la movilidad geográfica, que se integrarán en el plan junto con las medidas de orientación, formación e inserción ya vigentes, que se verán reforzadas.

### V

En la adopción de estas medidas concurre, por su naturaleza y finalidad, la circunstancia de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución para la utilización del real decreto-ley, requisito imprescindible, como ha recordado, por otra parte, la jurisprudencia constitucional.

En su virtud, a propuesta conjunta del Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda y del Ministro de Trabajo e Inmigración, en uso de la autorización contenida en el artículo 86.1 de la Constitución española y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 18 de abril de 2008,

**DISPONGO:**

## **CAPITULO I**

### **Medidas fiscales y financieras**

Artículo 1. Modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Uno. Con efectos desde 1 de enero de 2008, se modifica el artículo 79, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 79. Cuota diferencial. La cuota diferencial será el resultado de minorar la cuota líquida total del impuesto, que será la suma de las cuotas líquidas, estatal y autonómica, en los siguientes importes:

- a) La deducción por doble imposición internacional prevista en el artículo 80 de esta Ley.
- b) La deducción por obtención de rendimientos del trabajo o de actividades económicas prevista en el artículo 80 bis de esta Ley.
- c) Las deducciones a que se refieren el artículo 91.8 y el artículo 92.4 de esta Ley.
- d) Cuando el contribuyente adquiera su condición por cambio de residencia, las retenciones e ingresos a cuenta a que se refiere el apartado 8 del artículo 99 de esta Ley, así como las cuotas satisfechas del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y devengadas durante el período impositivo en que se produzca el cambio de residencia.
- e) Las retenciones a que se refiere el apartado 11 del artículo 99 de esta Ley.
- f) Las retenciones, los ingresos a cuenta y los pagos fraccionados previstos en esta Ley y en sus normas reglamentarias de desarrollo.»

Dos. Con efectos desde 1 de enero de 2008, se añade un artículo 80 bis con el siguiente contenido:

«Artículo 80 bis. Deducción por obtención de rendimientos del trabajo o de actividades económicas.

1. Los contribuyentes que obtengan rendimientos del trabajo o rendimientos de actividades económicas se deducirán 400 euros anuales.

2. El importe de la deducción prevista en este artículo no podrá exceder del resultante de aplicar el tipo medio de gravamen a la suma de los rendimientos netos del trabajo y de actividades económicas minorados, respectivamente, por las reducciones establecidas en los artículos 20 y, en su caso, 32 de esta Ley.

A estos efectos, no se computarán los rendimientos del trabajo o de actividades económicas obtenidos en el extranjero en la medida en que por aplicación de la deducción prevista en el artículo 80 de esta Ley no hayan tributado efectivamente en el Impuesto.

Se entenderá por tipo medio de gravamen el resultante de sumar los tipos medios de gravamen a que se refieren el apartado 2 del artículo 63 y el apartado 2 del artículo 74 de esta Ley.»

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 101, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las retenciones e ingresos a cuenta sobre los rendimientos del trabajo derivados de relaciones laborales o estatutarias y de pensiones y haberes pasivos se fijarán reglamentariamente, tomando como referencia el importe que resultaría de aplicar las tarifas a la base de la retención o ingreso a cuenta.

Para determinar el porcentaje de retención o ingreso a cuenta se podrán tener en consideración las circunstancias personales y familiares y, en su caso, las rentas del cónyuge y las reducciones y deducciones, así como las retribuciones variables previsibles, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

A estos efectos, se presumirán retribuciones variables previsibles, como mínimo, las obtenidas en el año anterior, salvo que concurren circunstancias que permitan acreditar de manera objetiva un importe inferior.

Reglamentariamente podrá establecerse que el porcentaje de retención o ingreso a cuenta se exprese en números enteros, con redondeo al más próximo.»

Artículo 2. Determinación de los pagos fraccionados a cuenta de la liquidación de los períodos impositivos iniciados dentro de 2008.

1. Con efectos exclusivos para los pagos fraccionados que se realicen a cuenta de la liquidación correspondiente a los períodos impositivos que se inicien durante el año 2008, los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, así como los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimientos permanentes en territorio español, podrán optar por cualquiera de las alternativas siguientes:

- a) Aplicar la modalidad prevista en el apartado 2 del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.
- b) Aplicar la modalidad prevista en el apartado 3 del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, sin que, en la determinación de su importe, se tengan en cuenta los efectos fiscales derivados de los ajustes contables cuya contrapartida sea una cuenta de reservas, consecuencia de la primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, o del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas, aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre.

La alternativa por la que se opte será aplicable a todos los pagos fraccionados que deban realizarse a cuenta de la liquidación de los referidos períodos impositivos, que se ejercitará con la presentación de la autoliquidación correspondiente a dichos pagos, cualquiera que sea la modalidad que fuese aplicable al sujeto pasivo.

2. Con efectos exclusivos para el período impositivo 2008, los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 99 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, estuviesen obligados a efectuar pagos fraccionados, determinarán su importe sin tener en cuenta los efectos fiscales derivados de los ajustes contables cuya contrapartida sea una cuenta de reservas, consecuencia de la primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, o del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los



criterios contables específicos para microempresas, aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre.

Artículo 3. Plazo para efectuar el pago fraccionado del mes de abril de 2008.

1. Tratándose de sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, así como de contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimientos permanentes en territorio español, el plazo para la presentación e ingreso del pago fraccionado correspondiente al mes de abril de 2008 finalizará el 5 de mayo de 2008.

2. Tratándose de contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que determinen el rendimiento neto de su actividad económica con arreglo al método de estimación directa, en cualquiera de sus dos modalidades, el plazo para la presentación e ingreso del pago fraccionado correspondiente al primer trimestre de 2008 finalizará el 5 de mayo de 2008.

Artículo 4. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo.

Se modifica el apartado 2 del artículo 14 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. En ningún caso será de aplicación lo dispuesto en las letras c), i) y j) del apartado anterior a los rendimientos y ganancias patrimoniales obtenidos a través de los países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal.

Tampoco será de aplicación lo previsto en la letra h) del apartado anterior cuando la sociedad matriz tenga su residencia fiscal, o el establecimiento permanente esté situado, en un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal.»

Artículo 5. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Se modifica el ordinal 22.º del artículo 20.uno de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, que queda redactado en los siguientes términos:

«22.º Las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen en clava das, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación.

Los terrenos en que se hallen enclavadas las edificaciones comprenderán aquéllos en los que se hayan realizado las obras de urbanización accesorias a las mismas. No obstante, tratándose de viviendas unifamiliares, los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán ex ceder de 5.000 metros cuadrados.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones.

También a los efectos de esta Ley, las obras de rehabilitación de edificaciones son las que tienen por objeto principal la reconstrucción de las mismas mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

Las transmisiones no sujetas al Impuesto en virtud de lo establecido en el artículo 7, número 1.º de esta Ley no tendrán, en su caso, la consideración de primera entrega a efectos de lo dispuesto en este número.

La exención no se extiende:

a) A las entregas de edificaciones efectuadas en el ejercicio de la opción de compra inherente a un contrato de arrendamiento, por empresas dedicadas habitualmente a realizar operaciones de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el compromiso de ejercitar la opción de compra frente al arrendador se asimilará al ejercicio de la opción de compra.

b) A las entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente, siempre que se cumplan los requisitos que reglamentariamente se establezcan.

c) A las entregas de edificaciones que sean objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística.»

Artículo 6. Modificación de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias.

Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias:

Uno. Se modifica el artículo 10.º 1.22), que queda redactado en los siguientes términos:

«22) Las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada la construcción o rehabilitación.

Los terrenos en que se hallen enclavadas las edificaciones comprenderán aquellos en los que se hayan realizado las obras de urbanización accesorias a las mismas. No obstante, tratándose de viviendas unifamiliares, los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán exceder de 5.000 metros cuadrados.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones.



Las transmisiones no sujetas al Impuesto en virtud de lo establecido en el artículo 9, apartado 1.º, de esta Ley no tendrán, en su caso, la consideración de primera entrega a efectos de lo dispuesto en este apartado.

La exención no se extiende:

a) A las entregas de edificaciones efectuadas en el ejercicio de la opción de compra inherente a un contrato de arrendamiento, por empresas dedicadas habitualmente a realizar operaciones de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el compromiso de ejercitar la opción de compra frente al arrendador se asimilará al ejercicio de la opción de compra.

b) A las entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente.

c) A las entregas de edificaciones que sean objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística.»

Dos. Se modifica el artículo 27.º 1.1.º f), que queda redactado en los siguientes términos:

«f) Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, que tengan por objeto la construcción y rehabilitación de las viviendas calificadas administrativamente como protección oficial de régimen especial, así como la construcción o rehabilitación de obras de equipamiento comunitario. A los efectos de esta Ley, se considerarán de rehabilitación las actuaciones dirigidas a la reconstrucción mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

A los efectos de este párrafo y del anterior, se entenderá por equipamiento comunitario aquel que consiste en:

Los edificios de carácter demanial. Las infraestructuras públicas de agua, telecomunicación, ferroviarias, energía eléctrica, alcantarillado, parques, jardines y superficies viales en zonas urbanas.

No se incluyen, en ningún caso, las obras de conservación, mantenimiento, reformas, rehabilitación, ampliación o mejora de dichas infraestructuras.

Las potabilizadoras, desalinizadoras y depuradoras de titularidad pública.»

Artículo 7. Avals para garantir valors de renda fixa emetidos por Fondos de Titulización de Activos.

Se modifica el artículo 57 de la Ley 51/2007, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2008, que queda redactado como sigue:

«Artículo 57. Avals para garantir valors de renda fixa emetidos por Fondos de Titulización de activos.

Uno. El Estado podrá otorgar avales hasta una cuantía máxima, durante el ejercicio de 2008, de 3.000 millones de euros, con el objeto de garantizar valores de renta fija emitidos por Fondos de titulización de activos constituidos al amparo de los convenios que suscriban la Administración General del Estado y las sociedades gestoras de Fondos de titulización de activos inscritas en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con el objeto de mejorar la financiación de la actividad productiva empresarial.

Los activos cedidos al Fondo de titulización serán préstamos o créditos concedidos a todo tipo de empresas no financieras domiciliadas en España.

No obstante, el activo cedido correspondiente a un mismo sector, de acuerdo con el nivel más agrupado de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, no podrá superar el 25 por ciento del total del activo cedido al Fondo de titulización.

Dos. El importe vivo acumulado de todos los avales otorgados por el Estado a valores de renta fija emitidos por los Fondos de titulización de activos señalados en el apartado anterior no podrá exceder de 7.700 millones de euros a 31 de diciembre de 2008.

Tres. El otorgamiento de los avales señalados en el apartado uno de este artículo deberá ser acordado por el Ministerio de Economía y Hacienda, con ocasión de la constitución del fondo y previa tramitación del preceptivo expediente.

Cuatro. Las Sociedades Gestoras de Fondos de titulización de activos deberán remitir a la Dirección General del Tesoro y Política Financiera la información necesaria para el control del riesgo asumido por parte del Estado en virtud de los avales, en particular la referente al volumen total del principal pendiente de amortización de los valores de renta fija emitidos por los Fondos de titulización de activos y a la tasa de activos impagados o fallidos de la cartera titulizada.

Cinco. La constitución de los Fondos de titulización de activos a que se refieren los apartados anteriores estará exenta de todo arancel notarial y, en su caso, registral.

Seis. Se faculta al Ministro de Economía y Hacienda para que establezca las normas y requisitos a los que se ajustarán los convenios a que hace mención el apartado uno de este artículo.»

## **CAPÍTULO II**

### **Plan extraordinario de medidas de orientación, formación profesional e inserción laboral**

#### **Artículo 8. Habilitación al Gobierno.**

Se autoriza al Gobierno a la aprobación, mediante acuerdo del Consejo de Ministros, de un Plan extraordinario de medidas de orientación, formación profesional e inserción laboral destinado a incrementar la contratación laboral y el reforzamiento de la estabilidad profesional tanto de las personas desempleadas como de las expuestas a su exclusión del mercado laboral. Dicho Plan será objeto de aplicación en todo el territorio del Estado y su gestión se realizará por las Comunidades Autónomas con competencias estatutariamente asumidas en el ámbito del trabajo, el empleo y la formación y por el Servicio Público de Empleo Estatal.

Respecto de la gestión por las Comunidades Autónomas de los créditos concedidos mediante esta disposición, se distribuirán territorialmente entre dichas Administraciones, de conformidad con lo establecido en los artículos 14 de la Ley 56/2003, de 16 de diciembre, de Empleo y 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

Además de las medidas de orientación, formación e inserción ya vigentes y que se integrarán y reforzarán en el Plan, este, asimismo, contemplará las subvenciones para el proceso de búsqueda de empleo y para facilitar la movilidad geográfica que se regulan en el presente Real Decreto-ley, de acuerdo con los siguientes artículos.

Artículo 9. Subvenciones durante el proceso de búsqueda de empleo.

Los trabajadores desempleados objeto del Plan, que participen en acciones de orientación que reúnan los requisitos establecidos en este artículo, podrán recibir, durante el tiempo que permanezcan incluidos en dichas acciones, una subvención de 350 euros por mes, o parte proporcional por periodos inferiores, durante un periodo máximo de tres meses. Estas acciones se desarrollarán a través de grupos específicos de búsqueda de empleo, como parte de su itinerario personalizado de inserción, que en todo caso deberán ser tutorizadas por orientadores profesionales, y requerirán una especial dedicación para su presentación a ofertas de empleo y otras actuaciones que determinen los orientadores. El período de tres meses se computará de forma continuada desde el inicio de la primera acción de orientación.

Estas ayudas se dirigirán prioritariamente a los trabajadores con graves problemas de empleabilidad, con el objetivo de lograr, de esta manera, su reinserción en el mercado de trabajo. Serán requisitos necesarios que el trabajador no sea beneficiario de prestaciones y que carezca de rentas superiores al IPREM mensual.

Artículo 10. Subvenciones para facilitar la movilidad geográfica.

1. Estas subvenciones tienen por objeto facilitar la contratación estable de los trabajadores desempleados, objeto del mencionado Plan y sujetos a un itinerario personalizado de inserción, cuando esta contratación implique desplazamientos y traslado de residencia dentro del territorio español.

2. Serán beneficiarios de las subvenciones para facilitar la movilidad geográfica los trabajadores desempleados cuya contratación implique movilidad geográfica, considerándose que existe movilidad geográfica cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Que, como consecuencia de la contratación, se produzca un traslado efectivo de la residencia habitual del trabajador.

b) Que la localidad de destino donde se ubique el puesto de trabajo se encuentre a más de 100 kilómetros de la localidad de origen, excepto cuando se trate de desplazamientos con destino u origen en Ceuta o Melilla o desplazamientos interinsulares, efectuados entre cualquiera de las islas de cada uno de los archipiélagos, en los que la distancia podrá ser inferior.

c) Que la contratación sea mediante un contrato indefinido o temporal, con una duración efectiva del contrato igual o superior a seis meses.

3. Se podrán conceder las siguientes subvenciones:

a) Gastos de desplazamiento. Estas subvenciones se destinarán a cubrir los gastos de desplazamiento del beneficiario, así como los de los familiares a su cargo que convivan con él, desde la localidad de origen a la del nuevo destino.

Cuando el desplazamiento se realice en línea regular de transporte público la cuantía máxima de la ayuda será el importe del billete o pasaje dentro de la tarifa correspondiente a la clase segunda, turista o equivalente.

Si se utiliza para el desplazamiento el vehículo particular la cuantía máxima de la ayuda será la cuantía establecida al efecto en las Administraciones Públicas como indemnización por uso de vehículo particular, a la que se añadirá el importe de los peajes que se justifiquen.

En todo caso, estas subvenciones no podrán superar la cuantía de 4 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) mensual vigente b) Gastos de transporte de mobiliario y enseres. Por el traslado de mobiliario y enseres del trabajador, así como los de los familiares a su cargo que convivan con él, desde la localidad de origen a la del nuevo destino la cuantía de la ayuda será la del coste de dicho traslado, hasta un máximo de 4 veces el IPREM mensual vigente.

c) Gastos de alojamiento. Estas subvenciones se destinarán a cubrir gastos generados durante los doce primeros meses de vigencia del contrato por el alojamiento, incluyendo el alquiler o adquisición de vivienda u otros gastos de hospedaje, del beneficiario y de los familiares a su cargo que convivan con él, en la localidad de nuevo destino. La cuantía máxima de la ayuda será de diez veces el IPREM mensual vigente.

d) Gastos de guardería y de atención a personas dependientes. Estas subvenciones se destinarán a cubrir gastos generados por asistencia a guarderías u otros centros, durante el primer ciclo de educación infantil, de los hijos del beneficiario que dependan económicamente del mismo o por atención de las personas dependientes a su cargo, durante los doce primeros meses de vigencia del contrato. La cuantía máxima de la ayuda será de 4 veces el IPREM mensual vigente.

Artículo 11. Procedimiento de concesión de las subvenciones. Las subvenciones contempladas en los artículos 9 y 10 de esta norma se otorgarán a solicitud de los trabajadores en régimen de concesión directa, atendiendo a su carácter singular por su interés público, económico y social derivado de las particulares circunstancias económicas y sociales del colectivo de trabajadores desempleados, al amparo de lo dispuesto en los artículos 22.2.c) y 28 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y 67 de su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

Artículo 12. Órganos gestores.

1. La gestión de las subvenciones por búsqueda de empleo reguladas en el artículo 9 corresponderá al Servicio Público de Empleo Estatal y a los órganos o entidades correspondientes de las Comunidades Autónomas con competencias en materia de gestión de las políticas activas de empleo respecto de los trabajadores inscritos en las oficinas de empleo de su ámbito territorial.

2. Para la gestión de las subvenciones para facilitar la movilidad geográfica reguladas en el artículo 10 será competente el Servicio Público de Empleo Estatal o los órganos o entidades correspondientes de las Comunidades Autónomas en cuyo ámbito territorial se realice el itinerario personalizado de inserción.

Artículo 13. Competencia de los servicios públicos de empleo.

Corresponde a los servicios públicos de empleo competentes la determinación de la forma y plazos de la presentación de solicitudes de las subvenciones previstas en esta norma. Asimismo, corresponderá a los servicios públicos de empleo la tramitación del procedimiento, respetando la naturaleza jurídica de las subvenciones, la resolución y, en su caso, el pago de las subvenciones y la realización de los controles necesarios.

Artículo 14. Justificación y reintegro de las subvenciones.

1. La justificación por los beneficiarios de las subvenciones percibidas se ajustará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones,

y en el Capítulo II del Título II del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

2. Será de aplicación el artículo 17.3 del texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto.

3. Darán lugar a la obligación de reintegrar las cantidades percibidas las causas de invalidez de la resolución de concesión recogidas en el artículo 36 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. También procederá el reintegro, total o parcial, y la exigencia del interés de demora desde la fecha del pago de la subvención hasta que se acuerde la procedencia del reintegro de la misma, en los supuestos contemplados en el artículo 37 de la citada Ley.

Artículo 15. Gestión por las Comunidades Autónomas. Las subvenciones reguladas en los artículos 9 y 10 de este Real Decreto-ley serán gestionadas por las Comunidades Autónomas que hayan asumido el traspaso de la gestión realizada por el Servicio Público de Empleo Estatal en el ámbito del trabajo, el empleo y la formación y ejercerán las funciones que les correspondan según lo dispuesto en los reales decretos de traspaso.

Dicha gestión se realizará de acuerdo con lo establecido en este Real Decreto-ley y en las normas que dicten las Comunidades Autónomas para su ejecución en función de su propia organización.

Disposición adicional primera. Consideración de la deducción por obtención de rendimientos del trabajo o de actividades económicas a efectos del cálculo del rendimiento cedido del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los Entes Territoriales.

A efectos de lo dispuesto en los artículos 18.2.a).3.º de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, y 113.1.3.º del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se considerarán retenciones soportadas las que se habrían practicado sin tener en cuenta la deducción regulada en el artículo 80 bis de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Disposición adicional segunda. No sujeción al gravamen establecido en el artículo 31.1 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de las escrituras públicas de novación de préstamos con garantía hipotecaria que se refieran a la ampliación del plazo del préstamo.

No obstante lo previsto en el apartado 1 del artículo 31 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no quedarán sujetas a dicho gravamen y se extenderán en papel común las escrituras públicas que documenten la ampliación del plazo de los préstamos con garantía hipotecaria concedidos para la adquisición, construcción y rehabilitación de la vivienda habitual realizadas en el periodo de dos años a contar desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.

Disposición adicional tercera. Habilitación de créditos.

Para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el presente Real Decreto-ley, se realizarán las modificaciones presupuestarias que sean necesarias, de conformidad con lo establecido en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, sin que resulte de

aplicación en su caso las limitaciones a que se refiere en su artículo 52.1.a) de la citada Ley.

Disposición transitoria única.

Régimen transitorio derivado de la nueva redacción dada a los artículos 20.uno.22.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y 27.º 1.1.º f) de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias.

Uno. A los efectos de la aplicación de la nueva redacción del artículo 20.uno.22.º de la Ley 37/1992, tal y como queda redactado por este Real Decreto-ley, se aplicarán los siguientes criterios:

1.º El concepto de rehabilitación, tal y como queda delimitado por el párrafo cuarto del artículo 20.uno.22.º de la Ley 37/1992, será aplicable a las entregas de edificaciones o partes de las mismas que pasen a tener la condición de primeras entregas y se produzcan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.uno.1.º de la misma Ley, a partir de la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley. A estos efectos, será irrelevante el hecho de haber recibido pagos anticipados, totales o parciales, con anterioridad a dicha fecha.

2.º La aplicación del tipo impositivo reducido que establece el artículo 91.uno.3.1.º de la Ley 37/1992 a las ejecuciones de obra que pasen a tener la condición de obras de rehabilitación, no teniéndola con anterioridad, será procedente en la medida en que el impuesto correspondiente a dichas obras se devengue, conforme a los criterios establecidos en el artículo 75.uno de la misma Ley, a partir de la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley. A estos efectos, será irrelevante el hecho de haber recibido pagos anticipados, totales o parciales, con anterioridad a dicha fecha. Los sujetos pasivos deberán rectificar las cuotas repercutidas correspondientes a los pagos anticipados cuyo cobro se hubiera percibido con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley, aun cuando hubieran transcurrido más de cuatro años desde que tuvo lugar dicho cobro.

3.º Los empresarios o profesionales que realicen las entregas a que se refiere el ordinal 1.º podrán deducir íntegramente las cuotas soportadas o satisfechas por los bienes y servicios utilizados directamente en su rehabilitación.

A tales efectos, el derecho a la deducción de dichas cuotas nacerá el día de entrada en vigor de este Real Decreto-ley. En caso de que las citadas cuotas se hubieran deducido con anterioridad, aunque sea parcialmente, los empresarios o profesionales deberán regularizar las deducciones practicadas en la declaración-liquidación correspondiente al último periodo de liquidación de 2008.

Dos. A los efectos de la aplicación de la nueva redacción del artículo 27.º 1.1.º f) de la Ley 20/1991, tal y como queda redactado por este Real Decreto-ley, se aplicarán los siguientes criterios:

1.º El concepto de rehabilitación, tal y como queda delimitado por el artículo 27.º 1.1.º f) de la Ley 20/1991, será aplicable a las entregas de edificaciones o partes de las mismas que pasen a tener la condición de primeras entregas y se produzcan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18.º 1.a) de la misma Ley, a partir de la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley. A estos efectos, será irrelevante el hecho de haber recibido pagos anticipados, totales o parciales, con anterioridad a dicha fecha.

2.º La aplicación del tipo impositivo cero que establece el artículo 27.º 1.1.º f) de la Ley 20/1991 a las ejecuciones de obra que pasen a tener la condición de obras de rehabilitación, no teniéndola con anterioridad, será procedente en la medida en que el impuesto correspondiente



a dichas obras se devengue, conforme a los criterios establecidos en el artículo 18.º 1.a) y b) de la misma Ley, a partir de la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley.

A estos efectos, será irrelevante el hecho de haber recibido pagos anticipados, totales o parciales, con anterioridad a dicha fecha. Los sujetos pasivos deberán rectificar las cuotas repercutidas correspondientes a los pagos anticipados cuyo cobro se hubiera percibido con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley, aun cuando hubieran transcurrido más de cuatro años desde que tuvo lugar dicho cobro.

3.º Los empresarios o profesionales que realicen las entregas a que se refiere el ordinal 1.º podrán deducir íntegramente las cuotas soportadas o satisfechas por los bienes y servicios utilizados directamente en su rehabilitación.

A tales efectos, el derecho a la deducción de dichas cuotas nacerá el día de entrada en vigor de este Real Decreto-ley. En caso de que las citadas cuotas se hubieran deducido con anterioridad, aunque sea parcialmente, los empresarios o profesionales deberán regularizar las deducciones practicadas en la declaración-liquidación correspondiente al último periodo de liquidación de 2008.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto-ley.

Disposición final primera. Título competencial.

Las subvenciones reguladas en los artículos 9 y 10 se dictan al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.7.ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de legislación laboral, sin perjuicio de su ejecución por las Comunidades Autónomas.

Disposición final segunda. Concepto de rehabilitación de vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En el plazo de tres meses el Gobierno llevará a cabo las modificaciones necesarias en la regulación reglamentaria del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para regular el concepto de rehabilitación de vivienda, cuando tenga por objeto la reconstrucción de la misma mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas, de forma similar al establecido en el párrafo cuarto del artículo 20.uno.22.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

Este Real Decreto-ley entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 21 de abril de 2008

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,  
JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ ZAPATERO

## **Annex VII. Projecte de Decret pel qual es regula la inscripció en el Registre de constructors d'habitatges.**

DECRET ...../2008, pel qual es regula la inscripció en el Registre de constructors d'habitatges

La Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, preveu la creació de Registres d'homologació dels agents vinculats amb l'habitatge així com la regulació per reglament, del procediment d'inscripció i dels aspectes relatius al funcionament d'aquests registres.

Segons l'article 52.3 de la Llei del dret a l'Habitatge, el Govern de la Generalitat, amb la finalitat d'afavorir la transparència del sector de l'habitatge i la protecció dels consumidors, ha de promoure la creació d'un Registre de Constructors d'Habitatges que no té naturalesa administrativa.

D'acord amb l'esmentat precepte, correspon al Govern regular els requisits d'inscripció amb la finalitat de garantir la publicitat de les condicions i la forma d'accés al Registre.

Vista la disposició addicional tretzena de la Llei 18/2007 del dret a l'Habitatge, segons la qual el Govern ha de regular per reglament les condicions per les quals s'ha de regir el Registre voluntari de constructors,

D'acord amb el dictamen de la Comissió jurídica assessora, i a proposta del conseller de Medi Ambient i Habitatge,

DECRETO:

Article 1

Objecte

Aquest Decret té per objecte regular els requisits d'accés i la inscripció en el Registre de constructors d'habitatges .

Article 2

Finalitat

La finalitat del Registre de constructors d'habitatges és la d'afavorir la transparència en el sector i també impulsar accions que garanteixin la qualitat dels serveis dels agents de la construcció per a una millor protecció dels consumidors.

Article 3

Naturalesa jurídica

El Registre de constructors d'habitatges no té caràcter administratiu. És un registre voluntari que es regeix per les disposicions contingudes en aquest Decret i per les pròpies normes de funcionament de règim interior que s'hi estableixen.

Article 4

Funcions

Són funcions del Registre les següents:

- a) Tramitar les sol·licituds d'inscripció, de renovació, de modificació de dades i de cancel·lació.
- b ) Atorgar els distintius de qualitat a les empreses i/o constructors inscrits/es que han acreditat els requisits necessaris d'inscripció.
- c) Donar accés a les dades que figuren en el Registre, d'acord amb la normativa vigent.



d) Expedir certificacions sobre les dades de les inscripcions registrades, a sol·licitud de persones, entitats, organismes públics o privats, segons allò previst a la normativa que regula i protegeix l'accés a dades de caràcter personal.

#### Article 5

##### Inscripció

##### Requisits i condicions

5.1 Es poden inscriure en el Registre les persones físiques o jurídiques, amb més d'un any d'experiència professional, que dediquin total o parcialment la seva activitat a la construcció, reforma, manteniment o rehabilitació d'habitatges a Catalunya i que compleixin els requisits i condicions que estableix aquest Decret.

5.2 Per optar a la inscripció cal complir el següent:

- a) Acreditar la personalitat i capacitat jurídica
- b) Estar al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.
- c) Acreditar el compliment de les obligacions en matèria de prevenció de riscos laborals i de seguretat i salut en el treball.
- d) Disposar de pòlissa de responsabilitat civil vigent.
- e) Aportar documentació sobre els compromisos amb els clients referents a la contractació dels serveis i els relatius a l'apartat 4 de l'article 52 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.
- f) Acreditar la inscripció en el Registre obligatori d'Empreses Acreditades de Catalunya, quan sigui procedent.

5.3 Es facilitarà la comunicació entre el Registre que regula aquest Decret i el Registre obligatori d'empreses acreditades de Catalunya, creat pel Decret 102/2008, de 6 de maig per tal d'agilitar els processos d'inscripció quan un mateix sol·licitant demana l'accés a ambdós Registres.

#### Article 6

##### Forma d'inscripció

6.1 La sol·licitud d'inscripció s'ha de presentar, segons model normalitzat que es posa a disposició dels interessats en la pàg. web i en les dependències del Registre de constructors d'habitatge.

Amb la sol·licitud cal acompanyar els documents que acrediten que el sol·licitant compleix les condicions i requisits per a la inscripció segons allò previst a l'article 5 d'aquest Decret.

Per facilitar la inscripció es prioritzarà la utilització de sistemes telemàtics.

6.2 En el cas que la sol·licitud d'inscripció no sigui completa, es comunicarà aquest fet al sol·licitant, als efectes que pugui completar la petició d'inscripció. En un altre cas, no es podrà fer efectiva la inscripció.

6.3 . La inscripció s'efectuarà en el termini màxim d'un mes a partir de la data de presentació de la sol·licitud amb la documentació completa. En el cas de denegar-se la inscripció, cal exposar els motius i raonar la decisió.

#### Article 7

##### Efectes de la inscripció i durada

7.1 La inscripció té efectes en l'àmbit territorial de Catalunya.

7.2 La inscripció suposa l'obtenció d'un distintiu de qualitat en el sector de la construcció d'habitatges, segons el model aprovat per la persona titular del Registre.

7.3 Permet utilitzar el distintiu de qualitat en els serveis relacionats amb la construcció i rehabilitació d'habitatges i fer-ne difusió.

7.4 La inscripció té una durada inicial de dos anys, renovable en períodes successius de cada quatre anys, a petició de l'interessat. En el cas que no s'efectuï la sol·licitud de renovació, s'entendrà cancel·lada automàticament la inscripció.

#### Article 8

##### Comunicacions de variació i modificació de les dades

Els/les constructor/es inscrits/es han de comunicar al Registre qualsevol dada o circumstància que suposi una variació en les condicions que han servit per a la inscripció.

En aquests casos, es decidirà raonadament el manteniment o cancel·lació de la inscripció quan la comunicació suposi una variació substancial de les condicions.

#### Article 9

##### Cancel·lació de la inscripció

9.1 El/la constructor/a inscrit/a ha de sol·licitar expressament la cancel·lació de la inscripció en el Registre quan cessi l'activitat o es modifiquin les condicions per les quals es va fer la inscripció.

9.2 La persona titular del Registre pot cancel·lar d'ofici, prèvia audiència i notificació a l'interessat, la inscripció dels/les constructors/res inscrits/es quan tingui coneixement que han perdut les condicions necessàries per mantenir la inscripció, Igualment, en els casos previstos a l'apartat 4 de l'article 52 de la Llei 18/2007 relatiu als compromisos de documentar les obres que hagin de fer, de prestar una atenció especial a la prevenció de riscos laborals i d'establir un sistema d'atenció al consumidor.

#### Article 10

##### Tractament de dades

El tractament de les dades de caràcter personal es troba subjecte, en qualsevol cas, a la Llei Orgànica 15/1999, de protecció de dades de caràcter personal.

#### Disposicions finals

1. Es faculta la persona titular del Departament de Medi Ambient i Habitatge per adoptar les mesures que siguin necessàries per a l'aplicació d'aquest Decret.

2. Aquest Decret entrarà en vigor en el termini d'un mes a partir de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

## **Annex IX. Conveni entre l'Institut Català del Sòl i la Fundació Privada per a l'Ordenació del Sector de la Construcció a Catalunya "CONSTA" relatiu a la difusió i posada en marxa del registre voluntari d'empreses constructores.**

Barcelona, el dia dos d'octubre de 2008,

D'una part, l'Honorable senyor Francesc Baltasar i Albesa, conseller del Departament de Medi Ambient i Habitatge i president de l'Institut Català del Sòl.

I, d'una altra, el senyor Josep Gassiot i Matas, President de la Fundació Privada per a l'Ordenació dels sectors de la Construcció a Catalunya, titular de la marca Consta del registre voluntari d'empreses constructores, inscrita en el Registre de Fundacions, segons resolució de la Conselleria de Justícia, de data 2 de juny de 2008.

Ambdós es reconeixen mútuament capacitats per contraure els compromisos que es deriven del present document i

### **MANIFESTEN**

1- Que les organitzacions empresarials d'empreses constructores: Gremi de Constructors d'Obres de Barcelona i Comarques i Cambra Oficial de Contractistes d'Obres de Catalunya són les promotores de la Fundació Privada per a l'Ordenació dels sectors de la Construcció a Catalunya (constituïda mitjançant escriptura autoritzada per la Notària de Barcelona senyora Maria-Isabel Gabarró Miquel, el dia 21 de setembre de 2006 sota el número 2776 del seu protocol) i promotores del registre voluntari d'empreses dedicades majoritàriament a la construcció, rehabilitació i manteniment d'habitatges, constructores "Consta" (Registre Consta a partir d'ara).

2- És objecte del Registre Consta la ordenació de la oferta empresarial del sector de la construcció facilitant als clients, en especial als no professionals, la selecció òptima d'empresa constructora que, a més de donar compliment a les disposicions legals, assumeix un triple compromís de documentació de les seves relacions contractuals, d'atenció a les reclamacions que se li puguin formular i de cura especial en matèria de prevenció de riscos laborals.

3- Que l'article 56, de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, preveu la creació de registres d'homologació dels agents vinculats a l'habitatge.

4- Atès que el Pacte Nacional de l'Habitatge, signat el 8 d'octubre de 2007, en el marc de l'objectiu 2.5. Millorar la qualitat de la nova construcció d'habitatges, inclou la mesura 132 que diu:

"La Generalitat es compromet a donar suport tècnic i econòmic al Registre voluntari d'empreses constructores de Catalunya (Consta), impulsat pels gremis de constructors d'obres i la Cambra Oficial de Contractistes d'Obres de Catalunya, amb l'objectiu de donar les màximes garanties de qualitat als consumidors."

5- Que la política d'habitatge definida en el Pacte Nacional, la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i normes que la desenvolupen, mitjançant la secretaria d'habitatge, posen un especial interès en la rehabilitació, conservació, manteniment i millora del parc residencial de Catalunya (d'ara en endavant RiME).

6- Que les activitats de RiME són promogudes majoritàriament pels particulars, propietaris dels habitatges o edificis d'habitatge a renovar, entre els quals hi ha un gran nombre de persones no professionals i desconexades de la pràctica i l'operativa del sector de la construcció.

7- Que el registre Consta ofereix a aquest tipus de client una garantia de professionalitat i d'assumpció de les reclamacions per defectes de construcció, ajudant al client en l'eficient presa de decisions en la selecció de l'empresa a la qual s'encarreguen les feines de RiME.

8- Que el Decret 455/2004 de 14 de desembre, de regulació del Pla de Rehabilitació d'Habitatges a Catalunya establert pel Govern de la Generalitat pot trobar per tant un recolzament important en el funcionament del registre Consta.

9- Que, al mateix temps, els objectius d'ordenació del sector mitjançant el registre Consta pot aportar als òrgans de contractació públics uns elements objectius de referència de les característiques de les empreses licitadores, en especial en temes tant sensibles socialment com la prevenció de riscos laborals i la reducció de la sinistralitat en el sector de la construcció.

10- Que la col·laboració entre el sector públic i el sector privat pot esdevenir una eina eficaç i eficient per a l'ordenació de l'oferta empresarial del sector de la construcció a Catalunya, millorant la seva productivitat, la innovació, la seva tecnologia i mètodes de gestió, l'estabilitat de l'ocupació i la seva formació, objectius tots ells que s'emmarquen en el Pla Estratègic per a la Innovació, la Internacionalització i la Qualitat de l'Ocupació que promou el Govern de Catalunya.

Per tot l'esmentat, les parts, de comú acord, convenen la signatura del present document en base als següents

## PACTES

### PRIMER.- Objecte

L'objecte d'aquest conveni és establir una col·laboració entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge, mitjançant l'Institut català del Sòl, i la Fundació Privada per a l'Ordenació del Sector de la Construcció a Catalunya "Consta", per a la posada en marxa del Registre voluntari d'empreses constructores i la seva difusió.

### SEGON.- Activitats de difusió previstes

Per crear aquest Registre s'han previst dur a terme les següents activitats de difusió inicial:

- . Preparació i creació de la marca, el logotip i la web
- . Confecció del material de difusió a empreses
- . Realització d'un congrés pel col·lectiu Administradors de Finques
- . Dur a terme una campanya publicitària a través dels mitjans de comunicació
- . Atorgament d'una subvenció a les 350 primeres empreses registrades

La Fundació Privada per a l'Ordenació dels sectors de la Construcció a Catalunya, serà la encarregada de dur a terme totes i cadascuna de les activitats de difusió assenyalades.

#### TERCER.- Aportació de l'Incasòl

L'Institut Català del Sòl aportarà fins el 50 per cent del cost de les accions de difusió inicial del registre Consta segons el pressupost que s'adjunta al present document, per un import total de fins a QUATRE-CENTS VINT MIL EUROS (420.000 €).

L'aportació màxima de l'Institut Català del Sòl serà de fins a DOS-CENTS DEU MIL EUROS (210.000 €) IVA inclòs.

En el supòsit de que disminueixi el cost inicialment previst per les accions de difusió i de posada en marxa del Registre, l'aportació de l'Institut Català del sòl s'ajustarà fins al 50% del cost real amb una quantia màxima de fins a 210.000 €.

Dita aportació es farà efectiva durant el període 2008-2009, prèvia justificació de les despeses i un cop aprovat el pressupost per la Direcció Econòmica – Financera de l'Institut Català del Sòl.

La forma de pagament d'aquestes quantitats es farà mitjançant transferència bancària i previ el requeriment de pagament per part de la Fundació Privada per a l'Ordenació dels sector de la Construcció a Catalunya, a seixanta dies del venciment de cadascun dels pagaments.

#### QUART.- Compromisos de la Fundació

a) La Fundació Privada per a l'Ordenació dels sector de la Construcció a Catalunya, informarà semestralment sobre la evolució de la campanya de difusió inicial del registre Consta, mitjans de comunicació emprats i reculls de premsa.

b) La Fundació, en concret, informarà sobre les accions que s'han dut a terme i el resultat de les mateixes, amb una valoració de l'impacte que aquesta ha tingut en el sector i altres indicadors com poden ser:

- Informació sobre el procés de selecció i inscripció de les empreses sol·licitants
- Informació de les empreses registrades i de les no inscrites
- Actualització d'empreses homologades incorporades al registre Consta
  
- Informació del registre d'incidències d'empreses respecte de la sinistralitat
  
- Informació del resultat de les incidències.

Tot això amb la finalitat de poder establir els criteris oportuns respecte a l'activitat contractual de l'Institut Català del Sòl.

c) En la mateixa línia, la Fundació Privada per a l'Ordenació del sector de la Construcció a Catalunya, donarà compte de la evolució econòmica de la campanya, amb la obligació d'exhibir la documentació addicional que se li sol·liciti.

d) La Fundació Privada per a l'Ordenació del Sector de la Construcció a Catalunya, farà constar en tota la difusió de la campanya del Registre Consta, el logotip de l'Incasòl.

e) La Fundació informarà periòdicament dels estàndards d'acompliment dels objectius.

#### CINQUÈ.- Vigència del conveni

El present conveni tindrà efectes des del moment de la seva signatura i durant el termini de dos anys i serà, si fos el cas, prorrogable.

**SISÈ.- Causes de resolució del conveni**

Les causes de resolució del conveni es fixen en:

- . Aconseguiment de l'objecte
- . Pagament de la totalitat
- . Finalització del termini
- . Mutu acord entre les parts
- . Denúncia unilateral amb notificació fefaent i sense oposició en un període de dos mesos

I per a que així consti i en prova de conformitat, signen el present document en la data, lloc i persones dalt esmentades.

CONSELLER DEL DEPARTAMENT  
DE MEDI AMBIENT I HABITATGE  
PRESIDENT DE L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL

PRESIDENT FUNDACIÓ PRIVADA  
PER A LA ORDENACIÓ DEL  
SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓ  
A CATALUNYA

Francesc Baltasar i Albasa

Josep Gassiot i Matas