



## **AL·LEGACIONS AL PROJECTE DE REGLAMENT PER A L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES PER EMEREMERGÈNCIA SOCIAL PER PÈRDUA D'HABITATGE DE BARCELONA**

En Josep Lluís Franco Rabell, major d'edat amb DNI 38481287X, en la seva qualitat de President de la FEDERACIÓ D'ASSOCIACIONS DE VEÏNS I VEÏNES DE BARCELONA en endavant –FAVB-, amb NIF:G08508186 i seu a Barcelona al carrer Obrador, 6-10,

### **EXPOSO:**

Que amb data 9 de maig d'aquest any, es va publicar en el DOGC NÚM. 6619 el projecte de Reglament per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social per pèrdua d'habitatge de Barcelona.

Que dins del termini legal establert a l'efecte, per mitjà del present escrit efectuem les següents:

### **AL·LEGACIONS**

**PRIMERA:** Manca d'un preàmbul a l'inici del reglament.

Coincidint plenament amb l'objectiu del Consorci de la necessitat de dur a terme la regulació de les situacions d'emergències socials que fins ara es vehiculava mitjançant el Reglament del Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Barcelona i tenint present la gravetat de la situació actual en què moltes famílies es veuen privades del seu habitatges i no poden esperar l'adjudicació d'un habitatge a través del Registre de Sol·licitants, es troba a faltar que no s'hagi aprofitat l'ocasió per definir amb més rigor què s'entén per situació de emergència social, la suficiència dels mitjans amb què es compta, i com es garanteix que es pugui donar resposta a una situació que requereix una ràpida resposta per part de les administració .

No té el preàmbul de ser vague en la seva motivació, no cal oblidar que es correspon a l'Administració Pública el servir als " interessos generals" ( CE , art.103.1 ) que s'ha d'interpretar segons l'actual context social i econòmic com interès social de tal manera que correspon als poders públics determinar la prevalença d'uns interessos sobre altres. Perquè, com ha afirmat la doctrina, és l'interès de la comunitat, en el qual el poder públic assumeix com a propi, prestant-li els seus mitjans públics de gestió i tutela .

**SEGONA:** Que en els següents articulats del reglament efectuem les següents consideracions:

### 3.1. Definició de situacions d'emergència

*S'entén per emergència social per pèrdua d'habitatge trobar-se en una situació de vulnerabilitat extraordinària i excepcional que provoca que la unitat de convivència es trobi en situació de pèrdua imminent del seu habitatge habitual legal.*

Terme que en stricto sensu és molt restrictiu, ja que en puritat qualsevol context derivat per un impagament de lloguer o hipoteca, o fins i tot conseqüència de qui amb bona fe fa un negoci jurídic creient qui et lloga o cedeix un immoble és el propietari, podria considerar-se com no legal

*Es considera que existeix emergència social per pèrdua d'habitatge quan la unitat de convivència es troba en alguna de les següents situacions:*

- a) *Que es vegin privades de l'habitatge habitual legal on viuen per decret judicial o sentència judicial ferma. Se n'exclouen, però, les sentències següents:*

*I..... En aquest cas caldrà acreditar la concurrència d'un fet causant, clarament identificat, que justifiqui la impossibilitat sobrevinguda de fer front al pagament del lloguer o hipoteca establert contractualment.*

Considerem que és redundant ja que al llarg de l'articulat ja s'exigeix a qui es troba en aquesta situació que ho demostrï. Entenem que la urgència i necessitat ha de ser un presumptió i en tot cas desvirtua si es considera que hi ha proves suficients per a això.

*II.- Les dictades en processos de desnonament per manca de pagament de les rendes de lloguer quan entre la data del contracte de lloguer i la primera mensualitat impagada hagin transcorregut menys de sis mesos. o, en cas contrari, que quedi completament provat que el motiu que ha provocat l'impagament ha estat una causa sobrevinguda i no previsible.*

Entenem que és excessivament subjectiu i el marge de la discrecionalitat és molt ampli, molt allunyada amb la finalitat que es pretén en aquest Reglament, de tenir un instrument més reglat.

D'altra banda, establir un termini de 6 mesos per considerar que una família o afectat compleix els requisits, manca de fonament legal, sent alguna cosa totalment arbitrària. En aquest cas, creiem que el redactor de la norma ha pecat de ser excessivament audaç en la seva pretensió, per la qual cosa s'hauria de suprimir quant s'esmenta els terminis, o almenys agregar que es tindrà en compte almenys que s'hagi intentat complir amb les obligacions contractuals.

*III.- Les dictades en processos de desnonament per manca de pagament de les rendes quan la part demandant sigui qualsevol dels operadors públics d'habitatge.*

És un terme molt genèric. Es pot entendre que castiga qui es troba en un habitatge protecció oficial i no ha pogut fer front a la seva hipoteca o al lloguer.

*IV. Les dictades en processos de desnonament per precari. S'exclouen de la consideració de precari aquelles situacions en les quals existint prèviament un contracte de lloguer al seu nom o a nom d'un familiar fins al primer grau de consanguinitat i/o afinitat directa, s'acrediti la convivència mínima d'un any, i aquells casos en què l'ús temporal de l'habitatge hagués estat concedit per sentència judicial de separació o divorci i, pel transcurs del temps, s'hagi extingit aquest dret d'ús.*

Potser hagués estat més afortunada un altre expressió, doncs clarament es fa referència a qui es troba ocupant il·legalment un habitatge.

- a. Que es vegin privades del seu habitatge habitual com a conseqüència d'una dació de l'habitatge a una entitat financera o filial immobiliària en pagament del deute hipotecari, sempre i quan s'acrediti que el deute contret sigui bàsicament per la compravenda de l'habitatge i l'entitat adquirent no hagi ofert la possibilitat de formalitzar un lloguer social a un habitatge del seu parc.
- b. Que a l'habitatge visquin menors d'edat en condicions higièniques i sanitàries o de seguretat precàries, comprovades pels Serveis Tècnics de les Oficines de l'Habitatge de Barcelona, i que hi hagi un informe d'intervenció de l'Equip d'Atenció a la Infància i Adolescència (EAIA) que justifiqui que les circumstàncies de l'habitatge juntament amb d'altres indicadors sociofamiliars, que comportin una possible situació de desemparament, i per tant una eventual retirada de la custòdia dels menors.
- d. Que el sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència estigui afectat per problemes de salut greus relacionats i agreujats per les condicions higièniques deficitàries de l'habitatge sempre que aquestes no siguin subsanables pels procediments tècnics habituals per la propietat de l'immoble, i sempre i quan aquestes condicions no existissin quan es va formalitzar el contracte de lloguer, realitat que hauran de comprovar els Serveis Tècnics de les Oficines de l'Habitatge de Barcelona i que s'haurà d'acreditar amb el certificat mèdic oficial corresponent.
- e. Les famílies amb menors o persones d'especial vulnerabilitat que es vegin privades del seu habitatge habitual legal a causa de les males condicions estructurals de l'edifici on viuen, o per causes de força major, i que hagin estat desallotjades de l'immoble per l'autoritat competent, per un perill imminent, sempre que no sigui possible jurídicament l'exigència del reallotjament i el dret de retorn dels ocupants legals a càrrec de la propietat de l'immoble, d'acord amb l'article 34 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Situacions que han de ser previstes amb anterioritat i han de ser tractades pels serveis socials, de no ser així, és una deficiència de l'administració.

Tampoc s'ha tingut en compte persones amb problemes de mobilitat, que es trobin en habitatges amb deficiències d'adaptabilitat.

- f. Excepcionalment, es podran presentar a la mesa altres supòsits de pèrdua d'habitatge per derivació del programa de la Borsa d'habitatge de lloguer de Barcelona gestionada pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona que,

*degudament justificats, la Mesa consideri que l'adjudicació d'un habitatge és un element essencial per evitar el risc d'exclusió social dels afectats i sempre i quan s'acrediti l'existència d'un fet causant no imputable als sol·licitants que provoqui la pèrdua de l'habitatge, i sempre que el propietari es comprometi a mantenir l'habitatge a disposició del programa de la Borsa d'habitatge de Lloguer de Barcelona*

-

En la nostra opinió, si han accedit a l'habitatge amb ajuda de la Borsa de Mediació, s'haurien d'activar abans els mecanismes per evitar arribar a aquesta situació, bé mitjançant la recerca d'un altre habitatge, bé mitjançant la posada en marxa d'ajudes. D'altra banda, considerem que és discriminatori en relació a qui no ha accedit al seu habitatge utilitzant aquest canal, i és un mitjà més però no una obligació.

Tampoc s'entén l'últim paràgraf, perquè pressuposa que aquest supòsit tracte favorable queda condicionat al fet que el propietari continuï deixant l'habitatge en aquest Servei, traslladant una responsabilitat al propietari-particular, com requisit perquè l'afectat pugui accedir a un habitatge d'emergència, enlloc de ser una responsabilitat de l'administració.

#### **Article 4**

##### **4.1. Fons d'Habitatges de Lloguer Social**

*S'entén per Fons d'habitatges de Lloguer Social, el conjunt d'habitatges en els quals la quantitat efectiva a abonar pels adjudicataris es calcula d'acord amb els seus ingressos nets, garantint-se en tot moment que no destinin a l'habitatge, com a màxim, més del 30% dels seus ingressos nets. A aquest efecte es poden aplicar els mecanismes d'ajuts, subvencions o carències per assolir aquest objectiu.*

*Els Fons d'habitatges de Lloguer Social es configura pels immobles següents:*

- *Habitatges propietat de les administracions consorciades o dels seus organismes promotors d'habitatges.*
- *El 5% de tots els habitatges de Lloguer amb protecció oficial de nova construcció promoguts pels promotors públics als quals es refereix el paràgraf anterior .*
- *Altres habitatges que les administracions consorciades hi aportin.*
- *Qualsevol altre habitatge que el Consorci pugui obtenir per cessió, donació, conveni, lloguer o compra, amb aquesta destinació i ús.*

*La Mesa de Valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social per pèrdua d'habitatge adjudica habitatges del Fons d'habitatges de Lloguer Social.*

Creiem que no és la norma adequada per definir i regular què s'entén pel Fons Social d'Habitatges, i com està integrat, sent, a més, pobre en la seva pretensió, i poc clara.

Des del nostre punt de vista aquest primer paràgraf és innecessari, doncs la bondat de la norma està en regular les situacions d'emergència, i en la disponibilitat de mitjans per a cobrir aquestes necessitats. Ja que si no té els mitjans suficients, tindria poc sentit fer una norma que el reguli. Si tenim que fer una crítica respecte els immobles que l'integren, qualsevol dels quatre punts es queda curt, falten els promotors privats, tenint en compte que molts d'ells estan subvencionats amb recursos públics, el 5% és una xifra una mica pobre, i vincular tot, a la voluntat dels promotors públics és atorgar una medalla a qui per responsabilitat ha de fer-ho.

## **4. 2. Règim d'adjudicació i règim econòmic dels habitatges del Fons d'habitatges de Lloguer Social**

- 4.2.1. El règim d'adjudicació dels habitatges serà en lloguer, en règim d'ús i habitació o qualsevol altre forma de cessió d'ús.
- 4.2.2. Els adjudicataris d'un habitatge del Fons d'Habitatges de Lloguer Social hauran d'acceptar la subscripció del contracte social per a formalitzar el contracte de l'habitatge en el règim adjudicat.
- 4.2.3. La renda o cànon dels habitatges del fons d'habitatges de lloguer social adjudicats per emergència social per pèrdua d'habitatge serà el que estableixin els promotors propietaris o gestors de l'habitatge, d'acord amb la qualificació de l'habitatge, si és el cas. La renda o cànon dels habitatges podrà ser reduïda parcialment de manera temporal, mitjançant ajut, subvenció o carència, sempre i quan els adjudicataris compleixin els requisits, les condicions i els compromisos acordats amb l'acceptació del contracte social.

### **4.3. El contracte social**

- 4.3.1. El contracte social és el document annex al contracte d'arrendament, d'ús i habitació o cessió d'ús, d'obligada acceptació i subscripció per als adjudicataris d'un habitatge del Fons d'Habitatges de lloguer social, en el qual es fixen els requisits, condicions i compromisos que han de complir els adjudicataris per poder gaudir de l'ajut, subvenció o carència temporal de la renda de l'habitatge adjudicat que els pot atorgar l'administració per garantir que, com a màxim, la quantitat efectiva a abonar pels adjudicataris no sigui superior al 30% dels ingressos nets de la unitat de convivència.
- 4.3.2. El compliment dels requisits, condicions i compromisos assumits pels adjudicataris amb l'acceptació del contracte social, serà objecte de seguiment per part del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, en col·laboració amb els organismes i ens propietaris dels habitatges i amb els serveis socials.
- 4.3.3. L'incompliment dels requisits, condicions i compromisos establerts al contracte social per part dels adjudicataris, comportarà la pèrdua automàtica i immediata de l'ajut, subvenció o carència de la que estiguessin gaudint, passant a obligar-se al pagament de la totalitat de la renda contractual.

El document marc del contracte social s'adjunta com a annex a aquest Reglament i podrà ser modificat per acord de la Comissió Permanent del Consorci de l'Habitatge de Barcelona. En aquest cas, l'acord es publicarà al web del Consorci de l'Habitatge per al coneixement general.

## ANNEX

### CONTRACTE SOCIAL: AJUT/CARÈNCIA FONDS DE LLOGUER SOCIAL

-

QUARTA.- L'arrendatari declara conèixer que per tenir dret a gaudir de l'ajut/carència parcial de la renda assumeix amb la signatura del present document les següents obligacions:

-

· Complir les directrius, els programes i les pautes de seguiment establertes pels Serveis Socials de l'Ajuntament de Barcelona i per l'Equip de Prevenció, Intervenció i Mediació en habitatges (EPIH) del Consorci de l'Habitatge de Barcelona. Aquestes directrius i pautes de seguiment seran degudament notificades a l'arrendatari.

-

· No causar cap pertorbació en la normal convivència de l'immoble en el que es troba l'habitatge arrendat.

Creiem que tal com està redactat el contracte social s'està estigmatitzant als afectats i estem un altre cop imposant obligacions i pautes de comportament que s'apropa molt al polèmic projecte dels partits de dreta del contracte de ciutadania dirigida als immigrants.

### Article 5

Els articles 5 i 6 regulen els requisits dels sol·licitants i la documentació que han d'aportar. No sembla molt lògic que el caràcter d'urgent -finalitat implícita en la situació que regula l'emergència social- es vegi ralentit per tràmits burocràtics i de documentació, més propis d'una administració decimonònica que l'actual, on la informació és immediata.

Entenem que la situació ja és prou greu, com per carregar a l'afectat amb una responsabilitat que pot generar més angoixa i decepció. Es dediquen a més de 2 fulles a aquesta finalitat.

### Requisits deis sol·licitants

#### 5.1. Unitat de convivència sol·licitant

S'entén per unitat de convivència aquells grups de persones definides a l'article 95.2 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge .

1. Només podrà sol·licitar l'adjudicació de l'habitatge un deis membres de la unitat de convivència major d'edat. L'anàlisi del cas es referirà a totes les persones que conviuen a l'habitatge afectat , realitat que es comprovarà amb el padró municipal d'habitants. Caldrà , tanmateix, que a la sol·licitud hi figurin les persones que conviuran a l'habitatge que se sol·licita.
2. En el cas d'unitats de familiars que es troben separades o divorciades, hauran d'acreditar la separació o divorci amb sentència i/o acord ratificat judicialment. En el cas de presència de menors, s'acreditarà el cobrament/pagament de les pensions compensatòries d'aliments, o en el seu defecte, la reclamació judicial per fer efectiva l'obligació.

En el cas de les separacions de fet, no es té una resolució judicial, tampoc en el cas de parelles de fet. Hauria de suprimir-se.

3. En tot cas, independentment de les circumstàncies particulars de cada unitat de convivència o familiar, la Mesa de Valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social per pèrdua d'habitatge només podrà adjudicar un habitatge del Fons de Lloguer Social per cada habitatge objecte de desnonament o d'execució hipotecaria. A aquests efectes, en cas de més d'una sol·licitud i com a criteri general, es prioritzarà la unitat de convivència que ostenti la custòdia deis menors.

Si es dediquen 3 apartats a definir què s'entén per unitat de convivència, quins requisits ha de complir, i que ha d'aportar, s'entén poc que en l'últim apartat es digui, que és igual tot l'anterior, que prioritzen les situacions amb menors, i sempre que hi hagi habitatges per poder atendre a aquestes necessitat. El que planteja diverses qüestions: què hem d'entendre per menors, tots els de 18 anys, els de 12, 7 o 3 anys?

quants menors com a mínim? I les persones adultes amb discapacitat ? Al nostre entendre, és un nombre que deixa un ampli marge a les discrecionalitat de l'administració i poc d'acord amb la finalitat de la norma.

## 5.2. Requisits d'Admissió

- a) *Tenir la nacionalitat espanyola, la d'un país membre de la Unió Europea o, si es tracta d'altres països, caldrà acreditar l'estar en possessió del permís de residència vigent.*
- b) *Tenir una residència mínima continuada a Barcelona d'un any immediatament anterior a la data de la sol·licitud, acreditada mitjançant el padró municipal d'habitants.*

Són requisits molt formalistes i estrictes, la casuística és d'allò més variada, per la qual cosa considerem convenient que el primer dels supòsits és suficient per demostrar un arrelament suficient en el municipi i en el segon dels casos, un termini de 3 mesos.

- c) *Disposar d'ingressos econòmics mensuals mínims equivalents a 0,376 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) (0,4 vegades l'IPREM) i inferiors als següents :*
  - a) *En cas de persones que visquin soles, la percepció d'uns ingressos bruts mensuals inferiors a 0,94 vegades l'IRSC (1 vegada l'IPREM).*
  - b) *En el cas d'unitats de convivència, la percepció d'ingressos bruts mensuals , ponderats segons els coeficients de ponderació aplicables en els processos d' adjudicació d' habitatges amb protecció oficial, en quantia inferior a 1,88 vegades l'IRSC ( 2 vegades l'IPREM).*
  - c) *Per calcular els ingressos bruts de la unitat de convivència als efectes deis apartats anteriors no es computaran, si s'escau, les quantitats econòmiques corresponents a pensions d'aliments o pensions compensatòries que estigui obligat a abonar sempre i quan hagin estat ratificades judicialment i s'acrediti el seu abonament amb la corresponent documentació .*
- d) *No disposar de recursos econòmics suficients en comptes corrents o d'altres dipòsits anàlegs a entitats financeres. S'entendrà com a recursos suficients els que superin les 0,564 vegades l'IRSC (0,6 IPREM) ponderat en còmput anual.*

Entenem que no s'ha de prendre en consideració que puguis tenir un mínim de diners per subsistir, fruit dels teus estalvis, però que siguin insuficients per poder mantenir-se durant un llarg termini de temps

- e) *Trobar-se empadronats en el domicili afectat tots els membres de la unitat de convivència sol·licitant.*
- f) *No ser propietari, usufructuari o titular de dret real sobre cap altre habitatge ni cap altre bé immoble, ni tampoc ostentar cap dret d'ús o qualsevol altre tinença sobre un habitatge, exceptuant els terrenys de caràcter rústic quan el valor cadastral d'aquests sigui inferior a mil euros (1.000 €) o quan el percentatge de propietat d'aquests sigui inferior al 25%.*

Excessivament baixes les quantitats per les quals s'admeten les excepcions. Sembla respondre a una demanda feta des dels diferents col·lectius socials però que es queda curta.

- g) *No haver renunciat a l'adjudicació d'un habitatge d'emergència social en els darrers dos anys.*

S'hauria de tenir en compte les situacions excepcionals que es puguin al·legar.

- h) *Que la data de presentació de la sol·licitud amb la documentació complerta davant l'oficina de l'habitatge corresponent, sigui en tots els casos, prèvia a la data de l'execució efectiva del llançament.*

Ens remetem a les consideracions prèvies, és una obvietat que ha de ser amb anterioritat, però no s'esmenta amb quant temps d'antelació, per nosaltres aquest termini d'anticipació bastaria que fos de 24h.

En relació a la gran quantitat de documentació i dades que cal aportar, i que en molts altres procediments administratius poden ser facilitats per les pròpies administracions públiques, tant autonòmiques com estatals, mitjançant convenis de col·laboració entre elles, tal com estableix la normativa de procediment administratiu en els seus articulats.

Per tant, considerem que s'ha d'evitar qualsevol duplictat i pèrdua de temps als interessats, ja que és un tràmit burocràtic innecessari i que es podria solucionar mitjançant una declaració de responsable.

- i) *Que l'informe social sobre la situació i evolució de la unitat de convivència sol·licitant acrediti el coneixement per part dels Serveis Socials de la situació de la unitat de convivència així com el seguiment favorable dels plans de treball i de les directrius establertes pels serveis socials i, així mateix, sigui favorable a l'adjudicació d'un habitatge.*
- j) *Que la causa que comporta la pèrdua de l'habitatge no sigui imputable al sol·licitant.*

*Es consideren causes imputables :*

- a. *En el cas de desnonaments per manca de pagament de lloguer o de la quota hipotecaria, no acreditar uns ingressos nets suficients per fer front al pagament del lloguer o de la quota hipotecaria en el moment que van formalitzar el contracte de lloguer o la hipoteca.*
- b. *Que el valor total del deute hipotecari, part del qual s'ha impagat, no s'hagi destinat, majoritàriament, a la compra de l'habitatge.*
- c. *No haver acceptat altres habitatges públics o privats que hagin estat oferts i adequats a la seva situació familiar i econòmica.*
- d. *No haver mobilitzat els recursos disponibles amb l'objectiu de mantenir l'habitatge, no fent front a les obligacions contractuals.*

Són molt subjectius, poc significatius quant a la gravetat de la situació que motiva aquesta norma.



## Article 6

### 6.1. Sol·licituds i documentació

Considerem que s'hauria de suprimir la documentació que es requereix en els següents apartats, ja que considerem que el reglament ha de tenir l'objectiu de facilitar i donar solució a una situació d'emergència social, no fiscalitzar la vida de les persones.

1. Les sol·licituds es presentaran a l'Oficina de l'Habitatge de Barcelona corresponent al districte de residència del sol·licitant, amb caràcter previ a que s'hagi produït el llançament de l'habitatge, en model normalitzat i acompanyades dels documents següents que, prèviament a la presentació i sempre que sigui possible, hauran de ser compulsats per l'Oficina de l'Habitatge:

a. Documentació relativa als membres de la unitat de convivència :

- i. NIF, NIE o Passaport de tots els membres de la unitat de convivència, amb el corresponent permís de residència vigent.
- ii. Si s'escau, certificats de discapacitat i/o mobilitat reduïda de qualsevol dels membres de la unitat de convivència.
- iii. Llibre de família o document que el substitueixi.
- iv. Certificat d'empadronament i de convivència.
- v. En cas de família monoparental: sentència de divorci, document de separació, a més del carnet de família monoparental.
- vi. En el supòsit de l'article 3.1. d) , certificat mèdic i historial clínic.
- vii. Informe socioeconòmic emès pels serveis socials municipals d'atenció primària o especialitzats que valori la situació social dels sol·licitants. Aquest document serà sol·licitat d'ofici per l'oficina de l'habitatge gestora.

b. Documentació acreditativa dels ingressos i situació laboral de tots els membres de la unitat de convivència.

- i. Declaració de la renda de l'any fiscal anterior o certificat d'imputació d'ingressos de tots els membres de la unitat de convivència, majors de 16 anys.
- ii. Informe de vida laboral emès per la Tresoreria General de la Seguretat Social actualitzada de tots els membres de la unitat de convivència majors de 16 anys.
- iii. Contracte de treball i nòmines dels darrers 6 mesos de tots els membres de la unitat de convivència en actiu, així com carta de finalització de contracte i/o d'acomiadament de la darrera feina en cas de trobar-se en situació d'atur el/la sol·licitant i de tantes les persones en edat laboral que hi conviuen.
- iv. Certificat o certificats que acreditin la percepció d'una pensió emesa per l'INSS, en cas que la persona sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència sigui pensionista o, en el seu cas, certificat negatiu.
- v. Certificat de pensions públiques emès per l'organisme corresponent de la Seguretat Social i certificat de prestacions socials emes per Benestar i família
- vi. En el cas d'unitats de familiars que es troben separades o divorciades, hauran d'acreditar la separació o divorci amb sentència i/o acord ratificat judicialment. En el cas de presència de menors, s'acreditarà el cobrament o pagament de les

*pensions compensatòries d'aliments, o en el seu defecte, la reclamació judicial per fer-ne efectiva l'obligació.*

*vii. Resolució d'atorgament i prorrogues dels ajuts i/o prestacions que estiguin percebent (ajuts al lloguer, Renda Mínima d'Inserció, atur, subsidi, ...)*

*Extractes bancaris de tots els comptes dels que siguin titulars qualsevol dels membres de la unitat de convivència i amb declaració jurada. Per als de manca de pagament del lloguer o de la hipoteca, els extractes es referiran des dels 3 mesos anteriors als que es va produir el primer impagament fins a la data actual, acreditant-se que disposaven, en el moment de la formalització del contracte, d'ingressos suficients per fer front al pagament del contracte de lloguer o hipoteca.*

*ix. Demanda d'ocupació en el cas de trobar-se sense feina.*

*x. Declaració jurada d'ingressos reals, en model normalitzat, conforme no es reben més ingressos dels declarats.*

*xi. Si s'escau, informe acreditatiu de la despesa de la unitat de convivència emes pels serveis socials municipals d'atenció primària o especialitzats. Aquest document serà sol·licitat d'ofici per l'oficina de l'habitatge gestora.*

*c. Documentació relacionada amb l'habitatge, el procediment judicial d'emergència a situació*

*i. Demanda judicial o d'execució hipotecària en els supòsits regulats a l'article*

*ii. Decret o sentència judicial ferma, resolució notarial, interlocutòria d'adjudicació de l'habitatge que s'ocupava, o resolució administrativa en els supòsits regulats a l'article 3.1 a) i e).*

*iii. Contracte de lloguer i 3 darrers rebuts o Escripcions de constitució de la hipoteca i de la compra-venda i rebuts hipotecaris.*

*iv. Si s'escau, interlocutòria d'assenyalament de llançament en execució dels títols judicials.*

*v. En el cas de dació en pagament, document validat d'intermediació que acrediti la pèrdua de l'habitatge o, en el seu defecte, informe del tècnic mediador referent a l'acord amb l'entitat financera.*

*vi. Principi de prova, acompanyada de declaració responsable, en els supòsits c, d i e de l'article 3.*

*vii. Informe del servei de gestió de la Borsa d'Habitatges de Lloguer Social en el supòsit f de l'article 3.*

*d. Certificats de la Gerència Cadastral, respecte de tots els membres de la unitat de convivència majors d'edat, que acrediti que no són propietaris ni titulars d'altres drets reals d'ús o gaudi de cap bé immoble, en el termes establerts a l'article 5.2 f).*

*e. Qualsevol altra documentació que es pugui considerar necessària per comprovar que es reuneixen els requisits establerts i/o la situació al·legada.*

2. *Si amb la sol·licitud no s'aporta la documentació necessària o es considera que cal qualsevol altre documentació complementària per poder valorar l'expedient, l'Oficina de l'Habitatge gestora requerirà el sol·licitant perquè resolgui el defecte o acompanyi els documents preceptius en el termini màxim de deu dies, amb l'avertiment que si no ho fa se'l tindrà per desistit de la sol·licitud.*
3. *L'Oficina de l'Habitatge comprovarà la documentació aportada, farà els requeriments necessaris i demanarà els informes i les indagacions que cregui escaients per comprovar la concurrència de la situació d'emergència social al·legada, i d'acord amb l'informe social emes*

Redundant, es perd molt temps i recursos dels quals ni l'administració disposa, ni l'administrat té, ens remetem en les nostres consideracions esmentades en l'apartat 5.2.

## Article 7

### Críteris

#### 7.1. Críteris de valoració de la insuficiència greu de recursos econòmics

*Per valorar la insuficiència greu de recursos econòmics per llogar un habitatge en el mercat immobiliari es tindran en compte les circumstàncies següents:*

- a. *Les dificultats d'inserció en el mercat laboral en funció de l'edat o altres circumstàncies del sol·licitant o dels altres membres de la unitat de convivència, que seran valorades pels Serveis Socials a l'informe que han d'emetre preceptivament.*
- b. *La insuficiència greu de recursos econòmics, que s'acreditarà mitjançant la documentació requerida i amb un informe motivat i documentat dels serveis socials del barri de residència del sol·licitant.*

#### 7.2. Altres críteris de valoració de la Mesa de Valoració per a l'Adjudicació d'habitatges per emergència social per pèrdua d'habitatge

*La Mesa de Valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social per pèrdua d'habitatge tindrà en compte, entre d'altres críteris de valoració, a banda de l'explicitat a l'apartat 7.1 anterior, els següents:*

##### 7.2.1 Críteris de prioritjació generals

1. *Aquelles unitats de convivència de 2 o més membres, especialment quan hi hagi presència de menors.*
2. *Persones majors de 65 anys o amb discapacitats que dificultin la seva inserció laboral.*
3. *La inclusió i desenvolupament favorable en programes de reinserció social de la unitat de convivència (manifestada en l'informe social).*
4. *Que la unitat de convivència sol·licitant no disposi de xarxa social o familiar de suport.*
5. *La proximitat d'una data de llançament judicial.*
6. *Haver gestionat els recursos i ajuts necessaris per evitar arribar a la situació de desnonament o pèrdua de l'habitatge.*

7. *Estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona.*
8. *La disponibilitat per part del Consorci de l'Habitatge d'un habitatge del Fons d'Habitatge de lloguer social adequat a les necessitats de la unitat de convivència.*

Quant a l'edat, creiem que ha d'abastar un col·lectiu més ampli incloent als majors de 55 anys, doncs les dificultats actuals d'accés al mercat laboral i l'edat, fa que pugui considerar-se com un col·lectiu necessitat d'especial protecció.

## **Article 8**

### **Mesa de Valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social per pèrdua d'habitatge.**

*La Mesa és un òrgan tècnic del Consorci de l'Habitatge de Barcelona i té els següents objectius, atribucions, composició i funcionament:*

#### *8.1 Objectius i atribucions de la Mesa*

##### *8.1.1. Objectius*

*L'objectiu de la Mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per a emergència social per pèrdua d'habitatge és donar resposta a través de l'adjudicació d'un habitatge públic o d'un habitatge gestionat en el marc d'un programa públic a aquelles unitats de convivència que es trobin en les situacions d'emergència social per pèrdua d'habitatge establertes en el present Reglament, valorant les sol·licituds i la documentació presentades, prioritzant-les i proposant l'adjudicació d'un habitatge, o bé, denegant-les.*

##### *8.1.2. Atribucions*

*La funció de la Mesa serà valorar i prioritzar entre totes les sol·licituds rebudes que es trobin en alguna de les situacions descrites a l'article 3 i que compleixin els requisits establerts a l'apartat 1 i 2 de l'article 5 i formular la proposta d'adjudicació o denegació d'aquestes.*

*No obstant això, en aquells supòsits que la Mesa consideri, de manera raonada, que no s'acredita suficientment una situació d'emergència o consideri que les causes que motiven la pèrdua d'habitatge són imputables als sol·licitants, el compliment dels requisits a que fa referència el paràgraf anterior, no comportarà necessàriament una valoració positiva i una proposta d'adjudicació d'un habitatge.*

*La Mesa farà la proposta d'estimar o desestimar la sol·licitud a la Gerència del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, per tal que aquesta emeti la resolució corresponent.*

#### *8.2. Composició*

*La Mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per a emergències socials per pèrdua d'habitatge, que es configura com un òrgan col·legiat, es compon dels membres següents:*

- *Presidència:  
El gerent o la gerent del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, o la persona en qui delegui.*

#### *8.3 Funcionament de la Mesa*

*La Mesa es reunirà amb una periodicitat mensual i les reunions les convocarà el/la secretari/secretària amb una antelació mínima de setanta-dues hores.*

*El funcionament de la Mesa serà en ple dels membres que la configuren.*

*Malgrat això, la Mesa podrà crear una comissió de treball per analitzar prèviament totes les sol·licituds presentades i fer proposta d'adopció d'acords a la Mesa sobre l'estimació o desestimació de les mateixes.*

*En aquests supòsits la Mesa, valorada la proposta de la comissió de treball, i un cop adoptat el seu posicionament, les elevarà a la Gerència del Consorci de l'Habitatge de Barcelona per a la seva resolució.*

Entenem que l'òrgan que emet la resolució no ha d'estar en la valoració prèvia de qui entra o no en la Taula d'Emergència.

La periodicitat de la Taula hauria de ser quinzenal, i quan la demanda no ho necessiti, podria ser de caràcter mensual, prèvia valoració del nombre de sol·licituds i data de llançament.

Igualment, creiem oportú que ha de donar-se publicitat de quan es reuneix la taula, doncs el ciutadà ha de conèixer en tot moment quan la seva sol·licitud va a ser estudiada,

#### **Article 9**

##### **Procediment d'adjudicació**

1. *La sol·licitud d'habitatge, en expedient instruït i valorat, s'eleva a la Mesa amb l'informe emès per l'Oficina de l'habitatge. En tot cas, la tramitació de la sol·licitud no genera, per si mateixa, cap dret a l'adjudicació d'un habitatge.*

2. *La Mesa, analitzat el cas concret, farà una proposta de resolució d'estimar la sol·licitud i adjudicar un habitatge o bé la desestimarà fonamentadament i raonada o, si s'escau, sol·licitarà a través de les oficines de l'Habitatge més informació i/o documentació que consideri necessària per acreditar convenientment la situació d'emergència.*

3. *En tot cas, l'adjudicació d'un habitatge del fons d'habitatge de lloguer social es decidirà sempre a criteri de la Mesa de Valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social als sol·licitants que compleixin els requisits establerts i que hagin obtingut un posicionament favorable de la Mesa.*

4. *La Mesa, en cas de manca d'habitatge disponible i si ho creu convenient, podrà derivar les sol·licituds a altres entitats i/o serveis que gestionen altres recursos residencials amb qui el Consorci de l'Habitatge de Barcelona pugui tenir acords o convenis, amb l'objectiu de minimitzar els efectes d'un eventual llançament amb l'oferiment d'altres recursos residencials que aquestes entitats i/o serveis puguin disposar.*

5. *L'adjudicació, igualment, està condicionada a l'existència d'habitatges disponibles adequats a les necessitats del sol·licitant. En el cas que la sol·licitud compleixi amb els requisits i sigui valorada positivament per la Mesa, però no es pugui procedir a l'adjudicació per la no disponibilitat d'un habitatge adequat, la sol·licitud passarà a formar part d'una llista d'espera amb una vigència màxima de sis mesos, a comptar des de la data del llançament. Transcorregut aquest termini es revisarà la situació dels sol·licitants i podrà ser desestimada la sol·licitud d'habitatge per emergència social per pèrdua d'habitatge.*

Partint d'una possible contradicció del paràgraf tercer de l'article 8, i el primer de l'article 9, ja que, en principi és com una mera probabilitat de reunió de la comissió per a una valoració, després resulta ser la dinàmica del funcionament normal de la taula, la resta de l'article 9 emmalalteix de tenir un contingut ambigu, i poc clar. En el número 4 es diu que la Taula si ho creu convenient..., entenem que és una situació de necessitat i d'urgència, requereix de la utilització de tots els mitjans que es disposi.

El número 5 té bastants incoherències i deficiències en la redacció. Primer: ...no indica si la Taula ha de dictar una resolució per a cada cas que es presenta i compleixi les condicions però no hi ha habitatge disponible. Tampoc diu, en cas que així sigui, el temps que té per notificar-ho als sol·licitants. Deixa en un buit jurídic a aquests sol·licitants, que complint els requisits no han entrat per falta de mitjans, doncs no s'indica si la seva sol·licitud es prioritze pel que fa a les noves, o si poden estar en aquest estat els mesos en què s'entén desestimada, entenem que per silenci negatiu. Però és més àdhuc suposant que sigui per silenci de l'administració, els terminis són els de la Llei 30/1992, d'aplicació supletòria

Aprofundint més en aquesta reflexió, si es dicta una resolució positiva, que recurs pot interposar el sol·licitant, la petició del qual ha estat estimada però no atesa, i que pot estar fins a 6 mesos en aquesta situació doncs no se li garanteix que en la propera reunió de la Taula se li faciliti un habitatge. Creiem que genera molta inseguretat jurídica, per la qual cosa hauria d'especificar-ne i definir-se millor la situació en què queden aquestes persones, els mitjans de defensa que disposen, i els terminis.

## **Article 10**

### **Resolució**

1. Serà competent per resoldre, a proposta de la Mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per a emergències socials, el gerent o la gerent del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, en resolució motivada en la qual hauran de quedar acreditats degudament els fonaments de l'adjudicació, o en el seu cas, de la desestimació.

2. La resolució, a més de notificar-se al sol·licitant, serà comunicada en cas que procedeixi l'adjudicació d'un habitatge a l'ens propietari o administrador de l'habitatge perquè aquest posi en marxa els mecanismes escaients per fer efectiva l'adjudicació i la contractació en el temps més breu possible.

Hauria de concretar el termini de notificació i posada a la disposició de l'habitatge.

## **Article 11**

### **Règim de recursos**

*Els actes dictats pel gerent del Consorci de l'Habitatge de Barcelona no posen fi a la via administrativa i són susceptibles de recurs d'alçada davant la Comissió Permanent del Consorci en el termini d'un mes comptador a partir de l'endemà de la recepció de la notificació.*

### **Disposició Transitòria**

*Els processos de sol·licitud d'habitatges d'emergència social per pèrdua d'habitatge que no tinguin resolució definitiva abans de l'entrada en vigor d'aquest Reglament, els serà aplicable la normativa anterior (Capítol IV del Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial de Barcelona aprovat per la Junta General del Consorci en 17 de desembre de 2008).*

En general, la nostra opinió és que es queda curt, que l'única cosa que s'ha buscat és tenir una justificació per desestimar la gran quantitat de peticions que arriben a la Taula, però que l'Administració és incapaç de donar resposta. Són més els col·lectius exclosos que els inclosos, i són més els justificants que ha de presentar l'administrat que els que dona l'administració quan denega la seva sol·licitud.

Una vegada més l'administració retalla quan és incapaç de gestionar els recursos per atendre als interessos públics dels ciutadans

**SOL-LICITO:** Que es tingui en compte tot l'exposat i que s'obri un procés de participació de totes les entitats que interaccionen en la matèria d'habitatge per debatre i consensuar el redactat final.

Barcelona, 27 de maig de 2014

GERENT DEL CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA