Pacto nacional para la vivienda 2007-2016

8 de octubre de 2007

Generalitat de Catalunya
Pacto nacional para la vivenda

Pacto nacional para la vivienda 2007-2016

Después de un amplio proceso de concertación y diálogo social, el Gobierno de Cataluña y 33 organizaciones que incluyen la representación de las administraciones locales, los grupos parlamentarios, las organizaciones sindicales, la patronal y los agentes sociales y económicos del sector de la vivienda han firmado el Pacto nacional para la vivienda 2007-2016.*

El consenso que representa el Pacto significa un compromiso firme de toda la sociedad para dar satisfacción a las necesidades de vivienda de los hogares de Cataluña y asegurar la cohesión social y territorial.

Este Pacto ha materializado una iniciativa consensuada que pretende transformar, de manera progresiva y desde diversos ámbitos, el sector de la vivienda en Cataluña y orientarlo hacia la satisfacción de las necesidades de alojamiento de los hogares catalanes. Es el acuerdo más amplio nunca conseguido en Cataluña que da estabilidad al sector, fortalece la calidad del parque de viviendas e incrementa la cobertura social de los hogares.

Mejorar el acceso a la vivienda, especialmente para los jóvenes, mejorar las condiciones del parque de viviendas, mejorar el alojamiento de la gente mayor y las personas con diversidad funcional, prevenir la exclusión social residencial, y garantizar una vivienda digna y adecuada para los hogares mal alojados son los objetivos que compartimos los firmantes, y son, al mismo tiempo, los cinco retos que el Pacto se propone alcanzar.

Los abajo firmantes nos comprometemos a cumplir los objetivos del Pacto y a velar, por medio de una Comisión de Seguimiento, por la ejecución y la evaluación de las medidas consensuadas.

Palau de la Generalitat, Barcelona, 8 de octubre de 2007

* El documento del Pacto nacional para la vivienda 2007-2016 está integrado por los capítulos siguientes:
0. Presentación
1. Mejorar el acceso a la vivienda, especialmente para los jóvenes
2. Mejorar las condiciones del parque de viviendas
3. Mejorar el alojamiento de la gente mayor y de las personas con diversidad funcional
4. Prevenir la exclusión social residencial
5. Garantizar un alojamiento digno y adecuado a los hogares mal alojados
Anexo I. Inventario de suelos para la construcción de vivienda con protección oficial
Anexo II. Propuestas de fiscalidad (presentadas por los agentes económicos y sociales)
Anexo III. Indicador de referencia de costes de la edificación de vivienda protegida de Cataluña
Anexo IV. Necesidades de vivienda social en cumplimiento del precepto de solidaridad urbana

C) El Pacto nacional para la vivienda 2007-2016

A continuación, se presenta el Pacto nacional para la vivienda 2007-2016, que, una vez analizado por todos los participantes en el proceso de debate compartido con el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, se estructura en: 5 retos, 17 objetivos, 43 acciones y 180 medidas

C.1. Contenidos del Pacto

El **Pacto nacional para la vivienda 2007-2016** parte de un **diagnóstico** riguroso de las **necesidades actuales y estimadas** para el horizonte de referencia en los campos siguientes: suelo y construcción, protección social, rehabilitación, parque desocupado, e infravivienda.

Además, se estructura en **5 retos fundamentales**, cuya ordenación no presupone ninguna jerarquía de importancia y trascendencia social, sino que responde al número de personas u hogares a los que se enfrenta cada uno de ellos. Los retos son los siguientes:

1) Mejorar el acceso a la vivienda, especialmente de los jóvenes

En este primer reto, los objetivos que el Pacto se plantea están orientados, en primer lugar, a la consecución de suelo apto para construir viviendas con protección oficial; en concreto, suelos que, por razones urbanísticas o de mercado, se puedan obtener a unos precios que encajen dentro de los topes máximos que la normativa de protección oficial determina para las viviendas protegidas. Esta política deberá ser sostenible y evitar la concentración de viviendas de protección en sectores concretos de las ciudades, con una distribución compensada por todo el tejido urbano y en mezcla con otros tipos de vivienda. El Pacto prevé **movilizar suelo para 250.000 viviendas con protección oficial (objetivo 1)**, lo que se debe entender como la voluntad de llegar al final del período 2007-2016, con suelos ya edificados o disponibles para ser edificados pero, también, con suelos en fases de preparación que permitan dar continuidad a la construcción de viviendas protegidas más allá de la duración del Pacto. Con este objetivo se prevén las acciones siguientes: 1. Inventariar los suelos movilizables; 2. Territorializar las necesidades potenciales de suelo; 3. Agilizar los procedimientos para la obtención y urbanización de suelo; 4. Ampliar y reforzar el Plan de Suelo que debe llevar a cabo el Instituto Catalán del Suelo; 5. Incrementar las disponibilidades de suelos municipales;

6. Movilizar los suelos de la Administración y empresas del Estado; 7. Conceder ayudas para la compra y urbanización de suelo.

Con respecto a la construcción de viviendas, especialmente para jóvenes que se tienen que emancipar, al Pacto se impone el reto de **haber construido o iniciado las obras de 160.000 viviendas con protección oficial (objetivo 2)**, para las que se tendrá que utilizar buena parte de los suelos que se movilizarán de acuerdo con lo que se ha descrito en el apartado anterior. La distribución temporal de esta construcción partirá de un menor ritmo en el primer cuadrienio (50.000 viviendas iniciadas), para incrementarlo en el período posterior, a medida que la disponibilidad de suelo sea más efectiva. En este ámbito, las acciones impulsadas son: 8. Territorializar las necesidades potenciales de vivienda; 9. Establecer fórmulas de compromiso para la promoción de viviendas con protección oficial; 10. Aumentar la financiación pública de la promoción de alquiler protegido y mejorar su fiscalidad; 11. Mejorar las condiciones jurídicas de las viviendas con protección oficial; 12. Crear la figura de la vivienda de precio concertado en Cataluña, de precio intermedio entre el precio concertado actual y el precio del mercado libre; 13. Controlar las transmisiones de las viviendas con protección oficial.

En el seno también del ámbito de la mejora del acceso a la vivienda, el reto 1 otorga una importancia clave a la utilización del parque ya construido, **movilizando y poniendo en el mercado 62.000 viviendas del parque desocupado (objetivo 3)** e incrementando las ayudas directas a las que podrán acogerse hasta 140.000 hogares (objetivo 4) para el pago del alquiler, para la rehabilitación de la primera vivienda, para la compra de la primera vivienda, para el fomento de la copropiedad o para favorecer la emancipación de los jóvenes. Las acciones que se derivan de estos objetivos son: 14. Consolidar el sistema de fomento de la conversión del parque privado de vivienda hacia el alquiler social; 15. Establecer un sistema de avales públicos al alquiler, que permita incrementar la oferta de viviendas de alquiler y hacerla más asequible para arrendatarios con ingresos bajos, con lo que se dará seguridad a los propietarios ante situaciones de impago, y ante arrendatarios que hayan incumplido con sus obligaciones; 16. Mejorar la fiscalidad del alquiler privado de los pequeños propietarios; 17. Estabilizar el sistema de ayudas al pago del alquiler como fórmula de apoyo al acceso a la vivienda de los jóvenes, tendiendo a incrementar la ayuda del 40 %, que supone ya hoy, hasta el 50 % de los ingresos de los jóvenes; 18. Potenciar las ayudas a la rehabilitación como instrumento para el primer acceso a la vivienda; 19. Establecer un marco efectivo para ayudar al primer acceso a la vivienda con ayudas directas a la compra; 20. Establecer un nuevo sistema de ayuda al acceso a la vivienda de los jóvenes basado en la copropiedad público-privada; 21. Reforzar del sistema de préstamos para la emancipación.

Como consecuencia de toda esta serie de acciones, el reto marca como último objetivo **conseguir un parque suficiente de viviendas para políticas sociales (objetivo 5)**, en correspondencia con el mandato de solidaridad urbana, según el cual todos los municipios de más de 5.000 habi-

tantes y las capitales de comarca deberán disponer, en un horizonte temporal de 20 años, de un parque del 15 % de sus viviendas principales susceptible de ser utilizado para políticas sociales. La acción vinculada a este objetivo es la 22, que establece garantizar la creación de un parque específico de viviendas a un precio asequible a las familias con rentas más bajas y medianas.

2) Mejorar la calidad del parque de viviendas

En el segundo reto, el Pacto se plantea mejorar las condiciones del parque de viviendas ya existente, **rehabilitando y mejorando 300.000 viviendas (objetivo 1)**. Para conseguirlo, propone las acciones siguientes:

1. Potenciar y consolidar el Plan de Rehabilitación de Viviendas de Cataluña;
2. Reforzar los programas de remodelación de barrios y establecer mecanismos de prevención de la degradación en los barrios;
3. Mantener los compromisos de inversión en el parque público de viviendas; y
4. Establecer el sistema de inspección técnica de los edificios.

En segundo lugar, se plantea **garantizar la habitabilidad del parque de viviendas (objetivo 2),** mediante la acción 5, encaminada al control de la habitabilidad.

Uno de los aspectos que el Pacto fija como prioritario es mejorar la accesibilidad física a las viviendas, mediante la **concesión de ayudas para la instalación de 10.000 ascensores e itinerarios practicables que darán servicio a 100.000 viviendas (objetivo 3)**. Para conseguirlo, propone las medidas siguientes: 6. Dotar de ascensor y de itinerario practicable a todos los edificios plurifamiliares de nueva construcción y ayudar a la financiación de la instalación de ascensores en el parque existente; y 7. Garantizar la practicabilidad interior de las nuevas viviendas que se construyan en Cataluña.

Otro ámbito de especial importancia dentro del Pacto es la consideración de la **sostenibilidad en la construcción y en el uso de los edificios de vivienda (objetivo 4)**, mediante la acción 8 de introducción de criterios de eficiencia energética.

Mejorar la calidad de la nueva construcción de viviendas (objetivo 5) es otro de los grandes objetivos del Pacto, para el cual se reforzarán los mecanismos de control de la calidad de la edificación (acción 9).

Finalmente, el Pacto propone **impulsar la innovación en la construcción de viviendas (objetivo 6)** con dos acciones: 10. Aplicar lo que prevé el artículo 34 de la Directiva 2004/18/CE,

Reto 1

Mejorar el acceso a la vivienda, especialmente de los jóvenes,

mediante la provisión de un volumen suficiente de viviendas accesibles y de ayudas al pago del alojamiento

Objetivo 1.1

Movilizar suelo para 250.000 viviendas con protección oficial

Estos suelos deben provenir de:

- Suelos municipales. Patrimonios públicos de suelo y vivienda.
- Suelos municipales. Suelos dotacionales.
- Suelos del Plan de Suelo Incasòl, directos o en concertación Incasòl-privados.
- Suelos de reservas ley urbanismo de Cataluña.
- Suelos de reservas ley del derecho a la vivienda.
- Suelos libres subvencionados.
- Suelos de otras administraciones o empresas públicas.

Acción 1.1	Medidas/Procedimientos
Inventariar los suelos movilizables	1. La **Generalitat de Catalunya**, conjuntamente con la **Administración local**, establecerá un sistema de información público y permanente sobre la localización de los suelos de titularidad pública y de las reservas de suelo para vivienda de protección oficial, basado en las siguientes fuentes: a) El **Plan Territorial Sectorial de Vivienda** durante el año 2007 determinará y localizará en el territorio el stock existente de suelo para vivienda de protección oficial, y mantendrá abierta la línea de actualización de esta información a lo largo de la vigencia de este Pacto. b) Se establecerá un acuerdo de coordinación de las **actuaciones de los ayuntamientos con la DG de Promoción de Vivienda** para conocer, de forma estable y regular, las disponibilidades de suelo de los patrimonios públicos de suelo y vivienda, de los suelos patrimoniales y de los sistemas dotacionales municipales. c) El **Instituto Catalán del Suelo** y los otros promotores públicos de suelo se comprometen a informar de forma permanente sobre la localización de los suelos para vivienda con protección oficial de que dispongan. El anexo I recoge la localización de los suelos detectados y es la base que se actualizará de forma regular, a partir de la firma de este Pacto, para facilitar la información a todos los operadores del sector.

Acción 1.2	Medidas/Procedimientos
Territorializar las necesidades potenciales de suelo	2. **El Plan Territorial Sectorial de Vivienda**, en coordinación con los planes territoriales y el planeamiento director, establecerá y territorializará las necesidades de suelo para viviendas con protección oficial, de acuerdo con las necesidades de vivienda de la población. 3. **Los ayuntamientos —individualmente o de forma consorciada o convenida en ámbitos supramunicipales**, en los **planes locales de vivienda**, las memorias sociales o los instrumentos equivalentes, que elaborarán para convenir la financiación para las políticas de vivienda municipales con la Generalitat de Catalunya— preverán las estrategias de suelo adecuadas a las necesidades municipales de vivienda de protección oficial a medio y largo plazo. En estas previsiones, los ayuntamientos harán constar la estrategia de reservas de suelo para vivienda de protección oficial exigible en los nuevos planeamientos previstos o en el suelo urbano consolidado; la obtención prevista de suelos mediante cesión urbanística; las compras de suelo directas o mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto; y las previsiones de suelos dotacionales que prevén poner a disposición de las necesidades del municipio. El cómputo de estos suelos deberá ser coherente con las necesidades de vivienda de protección oficial municipal y con los objetivos del Reglamento de la solidaridad urbana. 4. La **Generalitat** y las **diputaciones** prestarán su apoyo a los ayuntamientos en la elaboración de los planes locales de vivienda, y colaborarán en la implementación de las políticas de adquisición o expropiación de suelo que deban llevar a cabo los municipios para atender a los compromisos del punto anterior.

Acción 1.3	Medidas/Procedimientos
Agilizar los procedimientos para la obtención y urbanización de suelo para viviendas con protección oficial	5. De acuerdo con los ayuntamientos, la **Generalitat**, **mediante la Dirección General de Urbanismo**, se compromete a establecer sistemas de agilización de los trámites urbanísticos, como por ejemplo la declaración de **Sector de urbanización prioritaria**. En cualquier caso, se considerará Sector de urbanización prioritaria todo ámbito de planeamiento en el que se dedique, como mínimo,

el 60 % del techo residencial de nueva implantación a vivienda con protección oficial. El desarrollo de sectores de urbanización prioritaria no deberá suponer en ningún caso atrasos en las tramitaciones de los otros suelos.

6. El **Instituto Catalán del Suelo** y las **empresas públicas que así lo deseen** intervendrán en calidad de administración actuante en el desarrollo de suelos municipales y privados con presencia importante de vivienda con protección oficial, cuando así se lo soliciten los ayuntamientos, los promotores públicos, los promotores sociales, los promotores privados, las cooperativas, las fundaciones o las entidades financieras, actuando conjuntamente con ellos. Esta actuación conjunta se podrá desarrollar mediante figuras orgánicas como las uniones temporales y otras no societarias, preferentemente con los propietarios de suelo que se comprometan con los objetivos de cohesión social y equilibrio ambiental.

7. La **Generalitat** y los **ayuntamientos** se comprometen a garantizar la tramitación acelerada de los sectores de urbanización prioritaria en los plenos municipales y las comisiones de urbanismo.

8. Con el fin de adaptar los instrumentos de planeamiento urbanístico a la elevada demanda de viviendas con protección oficial de Cataluña, **cada uno de los departamentos de la Generalitat con competencias relacionadas con el planeamiento urbanístico** se compromete a desarrollar formas integradas de tramitación al objeto de agilizar la aprobación y posterior ejecución del planeamiento.

9. Con el fin de adaptar los instrumentos de planeamiento urbanístico a la elevada demanda de viviendas con protección oficial en Cataluña, los **ayuntamientos** se comprometen a fijar plazos de urbanización y edificación en todos sus instrumentos de planeamiento urbanístico y a adoptar los mecanismos de intervención previstos en la legislación urbanística, una vez transcurridos los plazos prefijados sin que la iniciativa privada haya impulsado su ejecución.

10. Con el fin de adaptar los instrumentos de planeamiento urbanístico a la elevada demanda de viviendas con protección oficial en Cataluña, los promotores, **propietarios privados de suelo de reserva para la construcción de vivienda con protección oficial**, se comprometen a desarrollarlos con celeridad o a ceder su desarrollo a otros promotores públicos o privados que garanticen su inmediata ejecución.

	11. La **Generalitat** se compromete a definir, mediante la Ley del derecho a la vivienda, las características del promotor social al objeto de establecer los criterios por los que podrán participar en los concursos de adjudicación de suelos públicos para la promoción y construcción de viviendas con protección oficial. 12. La **Generalitat**, las **diputaciones** y los **ayuntamientos** se comprometen a establecer un sistema ágil y objetivo para las adjudicaciones de suelos de titularidad propia a los promotores sociales.

Acción 1.4	Medidas/Procedimientos
Ampliar y reforzar el Plan de Suelo del Incasòl	13. La **Generalitat**, **mediante el Instituto Catalán del Suelo**, se compromete a ampliar geográficamente, temporalmente y de acuerdo con los ayuntamientos, el alcance del **Plan de Suelo a medio y largo plazo**, para colaborar con los objetivos de construcción de viviendas con protección oficial de este Pacto nacional y adaptándolo y haciéndolo coherente con el Plan Territorial Sectorial de Vivienda. 14. La **Generalitat, mediante el Instituto Catalán del Suelo**, y con la colaboración de las **empresas públicas que así lo deseen**, se compromete a desarrollar un **Programa Inmediato de Gestión de Suelos** en reservas de viviendas con protección oficial, para atender a los objetivos de construcción de viviendas protegidas en la primera fase de este Pacto nacional, identificando los sectores y aplicando los instrumentos de política de suelo y vivienda previstos en la ley de urbanismo. 15. La **Generalitat** se compromete a reforzar los equipos necesarios y a crear un área interna del Instituto Catalán del Suelo para impulsar y coordinar el Plan de Suelo, concertando la gestión con los ayuntamientos y las empresas públicas locales. 16. Para el desarrollo de estos sectores, la **Generalitat** hará uso de la declaración de sectores de urbanización prioritaria o de la adquisición de suelo. Podrá hacer intervenir a operadores privados en la gestión de estos sectores, mediante concursos con sistema «llaves en mano» que garanticen la finalidad social de la actuación,

	en los que podrán participar los promotores públicos, privados o sociales, o las sociedades mixtas que se creen con dicho objeto. 17. Los **ayuntamientos** se comprometen a modificar los estatutos de las empresas públicas de vivienda, al objeto de que puedan ejercer como entidades urbanísticas especiales, y consecuentemente hacer de administración actuante en los ámbitos estratégicos residenciales de urbanización prioritaria. 18. La **Generalitat** se compromete a establecer el marco financiero adecuado para hacer viables las estrategias de producción de suelo de los planes de suelo del **Instituto Catalán del Suelo y del resto de operadores públicos y promotores sociales**, mediante un **contrato-programa** específico. 19. En todas las operaciones de suelo en las que intervenga el **Instituto Catalán del Suelo**, en convenio con ayuntamientos o con promotores privados, el porcentaje mínimo del techo destinado a vivienda de protección oficial será del 60 %. En el nuevo suelo propio movilizado, el **Instituto Catalán del Suelo** destinará a vivienda con protección oficial entre el 60 % y el 75 % del techo. 20. El **Instituto Catalán del Suelo** se compromete a fijar un sistema de adjudicación para poner en manos de los promotores sociales los suelos que no destine a la construcción directa de viviendas. 21. El **Instituto Catalán del Suelo** se compromete a priorizar los sistemas de adjudicación de sus suelos en concesión administrativa o en derecho de superficie, con el fin de asegurar la permanencia a largo plazo de la titularidad pública a largo plazo.

Acción 1.5	Medidas/Procedimientos
Incrementar la disponibilidad de suelos municipales para viviendas con protección oficial	22. Los **ayuntamientos** se comprometen a destinar a vivienda con protección oficial un mínimo del 40 % del techo generado en nuevos suelos municipales movilizados, en especial, en los casos de modificaciones que impliquen nueva clasificación de suelo urbanizable. Y, en el caso de recalificaciones de suelos urbanos de otros usos, un mínimo del 60 %.

23. La **Generalitat**, desde la Dirección General de Promoción de la Vivienda, y las diputaciones se comprometen a crear una **oficina de apoyo técnico a los ayuntamientos** para la constitución y gestión de los patrimonios municipales de suelo y vivienda.

24. Los **ayuntamientos** se comprometen, en los suelos integrantes de los patrimonios públicos de suelo y vivienda, a priorizar los sistemas de adjudicación en concesión administrativa o en derecho de superficie, al objeto de asegurar la permanencia a largo plazo de la titularidad municipal.

25. Los **ayuntamientos**, con el apoyo financiero de la Generalitat, se comprometen a aumentar los **suelos para vivienda dotacional**, donde se combine la producción de equipamientos y de vivienda en régimen de alquiler.

26. La **Generalitat** y los **ayuntamientos** se comprometen a velar para que, tanto en los nuevos planeamientos como en las modificaciones previstas de los vigentes, se incorporen las mejoras adecuadas en las densidades y en las edificabilidades para favorecer el desarrollo de la vivienda protegida. Las modificaciones de planeamiento dirigidas estrictamente al ajuste del parámetro de la densidad para esta finalidad disfrutarán de un trámite preferente en las comisiones territoriales de urbanismo.

27. La **Generalitat** y los **ayuntamientos** se comprometen a que las modificaciones de los planeamientos vigentes que se introduzcan para incrementar densidades y edificabilidades simultáneamente se destinen al 100 % a viviendas con protección oficial.

28. Los **ayuntamientos** se comprometen a considerar en su planeamiento que las fincas incluidas en los registros de solares puedan pasar al patrimonio municipal de suelo y vivienda para ser destinadas a las políticas de vivienda con protección oficial.

29. Los **ayuntamientos** se comprometen a ejecutar programas específicos de actuación para la detección de edificios de vivienda en mal estado y abandonados o en situación de utilización anómala para destinarlos a vivienda con protección oficial.

Acción 1.6	Medidas/Procedimientos
Movilizar los suelos de la Administración del Estado y de las empresas públicas para destinarlos a viviendas con protección oficial	30. La **Generalitat** se compromete a propiciar la firma de convenios con la Administración del Estado y sus empresas públicas para la puesta en el mercado del alquiler protegido de suelos y viviendas en desuso, así como para impulsar la transferencia de la titularidad de estos bienes a la Generalitat o a las administraciones locales. En estos suelos, se priorizarán los sistemas de adjudicación en concesión administrativa o en derecho de superficie, al objeto de asegurar la permanencia a largo plazo de la titularidad pública.

Acción 1.7	Medidas/Procedimientos
Conceder ayudas para la compra y urbanización de suelo destinado a viviendas con protección oficial	31. La **Generalitat** se compromete a aumentar sus subvenciones para la compra y urbanización de suelo destinado a viviendas con protección oficial, y a establecer una línea de préstamo a tipo cero para la financiación de la adquisición o urbanización de suelo, o la compra de edificios, con destino vivienda con protección oficial, priorizando las actuaciones de las empresas promotoras públicas y los promotores sociales. 32. La **Generalitat** se compromete a establecer un acuerdo con las **cajas de ahorros catalanas**, y con las **entidades financieras** que se adhieran a este Pacto, para la creación de una línea de crédito preferencial para los promotores que compren suelo para vivienda con protección oficial, vinculada a su ejecutividad en un plazo prefijado, valorando la certeza del proceso urbanístico. 33. La **Generalitat** se compromete a crear unos indicadores periódicos de precios del suelo, según el tipo de suelo y la zona geográfica, que sirvan como referencia a las adjudicaciones o alienaciones de suelos para la construcción de viviendas con protección oficial, y con el objetivo de fijar las repercusiones máximas según tipo de viviendas con protección oficial. Se planteará la eliminación de la zona geográfica D y la correspondiente reorganización de las restantes zonas geográficas en función de su impacto económico.

Objetivo 1.2

Construir 160.000 viviendas con protección oficial, de ellas 50.000 en cuatro años

Estas viviendas serán, como mínimo en un 40 %, de alquiler:
- de corta duración: a 10 años
- de larga duración: a 25 años o más

Y, como máximo un 60 %, de compra:
- En régimen especial
- En régimen general
- De precio concertado
- De precio concertado en Cataluña
- De alquiler con opción de compra

Las de alquiler, incluirán:
- Viviendas de urgencia, de corta duración
- Viviendas dotacionales, de duración intermedia
- Viviendas universitarias

Acción 1.8	Medidas/Procedimientos
Territorializar las necesidades potenciales de vivienda	34. El **Plan Territorial Sectorial de Vivienda** establecerá y territorializará las necesidades de viviendas con protección oficial de la población. 35. El **Plan Territorial Sectorial de Vivienda** tendrá en consideración los análisis efectuados por los diferentes departamentos de la Generalitat y, especialmente, por el Observatorio de la Juventud y los futuros observatorios del Hábitat y la Segregación Urbana, y el Observatorio de la Inmigración. 36. Los **ayuntamientos**, mediante los planes locales de vivienda, las memorias sociales o instrumentos equivalentes, determinarán las necesidades actuales y potenciales de vivienda con protección oficial de sus poblaciones respectivas. 37. La **Generalitat**, las **diputaciones** y los **ayuntamientos** se comprometen, si es preciso, a impulsar la constitución de mesas

	locales de vivienda, en colaboración con las **asociaciones vecinales**, en los municipios o en los consejos comarcales, a fin de garantizar la participación ciudadana en la discusión de los planes locales de vivienda o en la consulta de los informes consultivos de los nuevos desarrollos para vivienda.

Acción 1.9	Medidas/Procedimientos
Establecer fórmulas de compromiso para la promoción de viviendas con protección oficial	38. La **Generalitat**, las **diputaciones** y los **ayuntamientos** se comprometen a incrementar la promoción de vivienda con protección oficial, en colaboración con los **agentes privados**, para lograr los objetivos establecidos en este Pacto. 39. La **Generalitat** y los **ayuntamientos** se comprometen a destinar mayoritariamente su actividad promotora directa de vivienda con protección oficial a las modalidades de alquiler de larga duración y de venta en régimen especial dirigida a los hogares con ingresos más bajos. 40. La **Generalitat** y los **ayuntamientos** se comprometen a movilizar su patrimonio inmobiliario en desuso y a destinarlo a viviendas de alquiler y de venta dirigidas a los hogares con ingresos más bajos. 41. La **Generalitat** y los **ayuntamientos** se comprometen a agilizar los trámites administrativos para la concesión de licencias de edificación y de primera ocupación a las promociones de viviendas con protección oficial. 42. La **Generalitat** se compromete a crear unos indicadores de referencia periódicos de costes de la construcción de viviendas con protección oficial (véase el anexo III), y a utilizar este indicador como base de las decisiones de regulación de los precios máximos de las viviendas con protección oficial por zonas y tipologías de vivienda. 43. Los **promotores privados** se comprometen a colaborar con los **ayuntamientos** en la promoción y construcción de las viviendas destinadas a políticas sociales que se deriven de las necesidades previstas en los planes locales de vivienda.

44. Los **promotores privados**, propietarios de suelos que se deban destinar a vivienda de protección, se comprometen a edificarlos en el tiempo más breve posible, sin agotar los plazos legales, o a transferirlos a otros operadores interesados en la promoción de este tipo de viviendas.

45. Los **ayuntamientos** se comprometen a establecer mecanismos de control, seguimiento y, en su caso, sanción, para que los suelos que se deben destinar a vivienda con protección oficial se edifiquen dentro de los plazos legales marcados por la Ley de urbanismo.

46. La **Generalitat** se compromete a crear un fondo para financiar las expropiaciones de suelos realizadas por los ayuntamientos por incumplimiento de los plazos de edificación previstos en la ley de urbanismo.

47. La **Generalitat**, los **ayuntamientos**, la **Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña** y los **promotores sociales** se comprometen a estudiar la promoción de vivienda social bajo nuevos modelos de gestión, participación y régimen de tenencia, como las cooperativas en régimen de cesión de uso.

48. La **Generalitat** se compromete a instrumentar un acuerdo de concertación entre operadores públicos y privados para la promoción y gestión de parques de alquiler social y de viviendas de cesión de uso y venta. Para proporcionar las máximas garantías de viabilidad económica a las promociones de viviendas con protección oficial de alquiler públicas y privadas, la **Generalitat** se compromete a aceptar la condición de arrendataria que le sea solicitada por sus promotores.

49. La **Generalitat** se compromete a estudiar la aplicación de un tipo IVA superreducido a todas las viviendas con algún tipo de protección (véase el anexo II, 1).

50. La **Generalitat** se compromete a implementar nuevas formas de gestión del parque de alquiler público en concertación con el sector privado.

Acción 1.10	Medidas/Procedimientos
Aumentar la financiación pública y privilegiada de la promoción de alquiler protegido y de cesión de uso protegido y mejorar su fiscalidad	51. La **Generalitat** se compromete a impulsar la modificación de las condiciones de financiación de las viviendas con protección oficial, adecuándola a las condiciones más favorables del mercado financiero libre. 52. La **Generalitat** se compromete a incrementar la financiación pública para la promoción de viviendas de alquiler con protección oficial; preferentemente para la vivienda de alquiler de larga duración, alquiler de duración intermedia, alquiler con opción de compra y otras formas de cesión de uso en régimen cooperativo. 53. La **Generalitat** se compromete a instrumentar un sistema de cobertura público-privada para desarrollar la promoción de vivienda de alquiler, en derecho de superficie o régimen de concesión de los suelos públicos, que prevea los problemas de riesgo de impago y de gestión, pasando a ser arrendataria de las viviendas que promuevan los agentes públicos y privados. 54. El **Instituto Catalán de Finanzas**, junto con las **cajas de ahorros catalanas** y las **entidades financieras** que se adhieran a este Pacto, se comprometen a establecer un sistema de financiación privilegiada para la promoción de alquiler con protección oficial y viviendas en cesión de uso en régimen cooperativo, promovido y gestionado por promotores sociales, que cuente con la cobertura de riesgo de impago y de gestión por parte de la Generalitat de Catalunya, previsto en el punto anterior. 55. La **Generalitat** se compromete a revisar las zonas de precios de vivienda protegida, y proponer la equiparación de la zona D con la zona C, para absorber el aumento de costes generado por la implantación del Código Técnico de la Edificación, en los tramos de precios más bajos. 56. La **Generalitat** se compromete a estudiar, junto con los **promotores y gestores de viviendas de alquiler protegido**, la reducción del impuesto sobre el valor añadido aplicado a la promoción de viviendas con destino a alquiler y de viviendas de cesión de uso en régimen cooperativo (véase el anexo II, 2). 57. La **Generalitat** se compromete a estudiar otras modificaciones fiscales en relación con la promoción de viviendas con destino a alquiler y de viviendas de cesión de uso en régimen cooperativo (véase el anexo II, 3, 4, 5, 6 y 7).

	58. Las **cajas de ahorros catalanas** y las **entidades financieras** que se adhieran a este Pacto se comprometen a estudiar y proponer fórmulas para hacer más viable la financiación privilegiada de las promociones de alquiler con protección oficial.

Acción 1.11	Medidas/Procedimientos
Mejorar las condiciones jurídicas de las viviendas con protección oficial	59. La **Generalitat** de Catalunya se compromete a revisar las condiciones jurídicas de las viviendas con protección oficial en Cataluña. 60. La **Generalitat** se compromete a realizar una revisión de las condiciones de permanencia de los inquilinos en las viviendas del parque público de alquiler.

Acción 1.12	Medidas/Procedimientos
Crear la figura de vivienda de precio concertado de Cataluña, de precio intermedio entre el precio concertado actual y el precio del mercado libre; y crear un sistema de alquiler con opción de compra	61. La **Generalitat** se compromete a establecer una figura propia de vivienda de venta (precio concertado de Cataluña), de precio intermedio entre la vivienda de precio concertado actual y el precio del mercado libre, con financiación preferencial, estableciendo módulos y precios máximos de venta según tipo de suelos y zonas geográficas. Esta nueva figura no podrá computar como vivienda asequible o protegida a los efectos de los requerimientos de la legislación urbanística, pero se podrá incluir en el cómputo de vivienda protegida para la delimitación de los sectores de urbanización prioritaria.

62. Las **cajas de ahorros catalanas** y las **entidades financieras** que se adhieran a este Pacto, se comprometen a estudiar una financiación preferente para los compradores de viviendas de precio concertado, con tipo de interés fijo, con subsidiación a otros mecanismos de cobertura de riesgo del tipo de interés de las entidades por parte de la **Generalitat**.

63. Las **cajas de ahorros catalanas** y las **entidades financieras** que se adhieran a este Pacto, se comprometen a estudiar, conjuntamente con la **Generalitat**, un sistema de financiación de viviendas con protección oficial de alquiler con opción de compra.

Acción 1.13	Medidas/Procedimientos
Controlar las transmisiones de viviendas con protección oficial	64. Aprobación de la **Ley del derecho a la vivienda** y el **Decreto de desarrollo** que establecen el sistema de **registro de solicitantes de vivienda con protección oficial**, para la adjudicación de las nuevas viviendas con protección oficial en Cataluña, y aplicación de los mecanismos de recuperación de la propiedad de las viviendas desocupadas indebidamente u ocupadas sin cumplir los requisitos legales o transmitidas de forma irregular. 65 Los **colegios de notarios y registradores** se comprometen a controlar y notificar las transmisiones de viviendas con protección oficial. 66. La **Generalitat**, las **diputaciones** y los **ayuntamientos** se comprometen a articular mecanismos de seguimiento, control y sancionadores en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas con protección oficial. 67. La **Generalitat** se compromete a explicitar y detallar, con la máxima precisión y publicidad, los criterios de adjudicación, y a establecer un sistema de indicadores para realizar el seguimiento de cómo evoluciona el acceso de los diversos colectivos al parque de viviendas con protección oficial.

68. La **Generalitat**, conjuntamente con los **ayuntamientos** y las **diputaciones**, se compromete a establecer unos criterios equitativos en todo el territorio para la adjudicación de viviendas de protección, basados en criterios supralocales y de solidaridad interterritorial, que permitan asegurar el acceso a la vivienda con protección oficial no sólo sobre la base del empadronamiento. Estos criterios tienen que ser acordados con los representantes del ámbito local. A tal fin, se tendrá en cuenta la opinión de las **asociaciones vecinales** y, en su caso, se dará conocimiento de los procesos de adjudicación a las mesas locales de vivienda.

69. La **Generalitat** y los **ayuntamientos de la Región Metropolitana de Barcelona** (ámbito metropolitano de las siete comarcas) **y de los otros ámbitos metropolitanos** de Cataluña (Girona, Lleida y Tarragona) se comprometen a coordinar las adjudicaciones de las viviendas con protección oficial en su ámbito territorial, siguiendo el modelo del Consorcio Metropolitano de la Vivienda.

70. La **Generalitat** se compromete a descentralizar la gestión y las segundas adjudicaciones de viviendas del parque público en los promotores públicos, las oficinas locales de vivienda, las bolsas de mediación social y las bolsas jóvenes que así lo soliciten, con objeto de asegurar una mayor agilidad en los procesos. El grado de descentralización se convenirá con cada una de estas entidades, y se aportarán los recursos adecuados a cada caso.

Anexo III

Indicador de referencia de costes de la edificación de vivienda protegida de Cataluña

La **Generalitat**, mediante el Pacto nacional para la vivienda, se compromete a crear un indicador de referencia periódico de los costes de la construcción, por zonas y tipologías, de vivienda protegida.

El **Indicador de referencia de costes de la edificación protegida de Cataluña** que se presenta, por primera vez, conjuntamente con el Pacto nacional para la vivienda, se ha elaborado a partir de una muestra de promociones de vivienda con protección oficial ejecutadas entre el segundo semestre de 2006 y el primer trimestre de 2007.

Es voluntad de la Secretaría de Vivienda que el análisis que aquí se ofrece sirva para la negociación de los precios máximos protegidos de Cataluña con el sector promotor-constructor y con el Ministerio de Vivienda, así como para el establecimiento de los precios de repercusión del suelo en las adjudicaciones y enajenaciones de suelos para construir viviendas protegidas.

Los costes medios de construcción se han calculado a partir de los presupuestos de ejecución material de las diferentes promociones de las que se tiene información. A partir del presupuesto de ejecución material (PEM), se ha aplicado un incremento del 2 % en concepto de gastos en seguridad y salud, y un incremento del 19 % en concepto de beneficio industrial y gastos generales, para obtener el precio de ejecución de contrato (PEC) de cada una de las promociones. Al objeto de contar con valores equivalentes para todas las promociones que configuran la base, se ha ponderado la superficie construida no residencial de las diferentes promociones, para convertir las superficies de los locales comerciales y de los aparcamientos en superficie de vivienda equivalente, considerando como superficie de vivienda el 60 % de la superficie construida no residencial de cada promoción.

Al precio de ejecución material (PEC) hay que añadir los gastos siguientes:

Honorarios: el 5,73 % del PEC; incluye los gastos de proyecto, de dirección de obra, de redacción del programa de control de calidad, del estudio de seguridad y salud, los honorarios de la oficina técnica de control decenal (OTC), etc.

Promoción: el 6,05 % del PEC; incluye el seguro, el levantamiento topográfico, el informe geotécnico, la ejecución del control de calidad, las licencias y los impuestos.

Gestión: los gastos de gestión y financiación se han considerado diferentes según las zonas; zona A: el 12,3 %; zona B: el 11 %; zonas C y D: el 9,4 % del PEC.

Finalmente, para poder comparar el coste unitario por vivienda con el precio máximo reglamentado de las viviendas con protección oficial para los diferentes regímenes y las distintas zonas, se ha transformado el coste por superficie construida en coste por superficie útil, dividiendo los gastos por superficie construida ponderada por 0,74.

Este análisis permite configurar y presentar tres escenarios diferentes del **Indicador de referencia de costes de la edificación protegida de Cataluña** (PEC/m^2 construido ponderado):

- **Escenario bajo:** ha tomado como referencia el Indicador de los costes medios de construcción de las 10 promociones con el coste más bajo de la muestra.
- **Escenario medio:** ha tomado como referencia el Indicador de los costes medios de construcción de la media de todas las promociones de venta.
- **Escenario alto:** ha tomado como referencia el Indicador de los costes medios de construcción de las 10 promociones con el coste más alto de la muestra.

Para cada uno de estos escenarios se ha comparado el coste de construcción con el precio máximo de venta de las viviendas con protección oficial para el año 2007, para los diferentes regímenes y para las diferentes zonas.

Es voluntad de la Secretaría de Vivienda ampliar la base de datos de referencia a fin de obtener unos resultados medios lo más representativos posibles, así como abrir el análisis a los costes de construcción de las promociones de vivienda protegida de alquiler que requieren una metodología distinta basada no sólo en los costes de construcción, sino en los costes financieros y en su comparación, no con el precio de venta estipulado, sino con la recuperación de la inversión mediante los alquileres a cobrar y el valor residual del edificio.

La Generalitat, tal como explícitamente recoge el Pacto nacional para la vivienda, se compromete a actualizar este indicador de referencia de costes de la construcción con una periodicidad semestral, a partir de una base de datos cada vez más amplia de promociones de viviendas con protección oficial.

Costes de construcción para una promoción de viviendas con protección oficial en régimen especial

Escenario medio: 806,28 euros/m² construido

Precio máximo venta de VPO especial 2007 euros/m² útil		ZONA A		ZONA B		ZONA C		ZONA D	
		1.630,72		1.324,96		1.172,08		1.019,20	
		Coste medio euros/m²	Distribución del coste s/ precio de venta %	Coste medio euros/m²	Distribución del coste s/ precio de venta %	Coste medio euros/m²	Distribución del coste s/ precio de venta %	Coste medio euros/m²	Distribución del coste s/ precio de venta %
Gastos por m² construido ponderado	PEC	806,28		806,28		806,28		806,28	
	Honorarios	46,20		46,20		46,20		46,20	
	Promoción	48,78		48,78		48,78		48,78	
	Gestión	99,17		88,69		75,79		75,79	
	Total	**1.000,43**		**989,95**		**977,05**		**977,05**	
Gastos por m² útil ponderado	PEC	1.089,57	66,82	1.089,57	82,23	1.089,57	92,96	1.089,57	106,90
	Honorarios	62,43	3,83	62,43	4,71	62,43	5,33	62,43	6,13
	Promoción	65,92	4,04	65,92	4,98	65,92	5,62	65,92	6,47
	Gestión	134,02	8,22	119,85	9,05	102,42	8,74	102,42	10,05
	Total	**1.351,94**	**82,90**	**1.337,77**	**100,97**	**1.320,34**	**112,65**	**1.320,34**	**129,55**
Diferencia entre costes y precio de venta		**278,78**	**17,10**	**-12,81**	**-0,97**	**-148,26**	**-12,65**	**-301,14**	**-29,55**

Fuente: Elaboración de la Secretaría de Vivienda, a partir de las informaciones facilitadas por varios promotores públicos y privados.