

ampliació d'habitatge públic

tanteig i retracte

Guia informativa del Decret Llei
per a l'ampliació d'habitatge públic
en la Comunitat Valenciana mitjançant
els drets de tanteig i retracte

JUNY
2020



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica

**TOTS
A UNA
veu**

La situació actual de l'habitatge a la Comunitat Valenciana, sobretot per a aquelles persones que es troben en una situació econòmica més desfavorida, ha patit recentment una deterioració significativa. L'increment que ha experimentat el preu de l'habitatge, tant en règim de propietat com d'arrendament, juntament amb la sobtada i massiva extinció dels contractes d'arrendament que estaven oferint-se a un preu inferior al de mercat, ha posat de manifest que les polítiques d'habitatge adoptades fins ara resulten insuficients per a fer front a aquesta nova realitat.

A la deterioració patida en l'últim any, se sumen, de manera imprevista i molt perjudicial, les conseqüències que la COVID-19 està causant i, probablement, causarà, en l'activitat econòmica. L'experiència adquirida en anteriors crisis ha evidenciat que això pot desembocar que una part de la ciutadania no pugua fer efectiu el seu dret a l'habitatge, la qual cosa aguditzaria més encara la situació crítica en què ens trobem.

Amb la finalitat d'abordar aquest nou problema de manera satisfactòria, i per a evitar que la nostra ciutadania quede privada d'aquest dret en un context econòmic desfavorable, la Generalitat necessita dotar-se d'instruments més eficaços que els establits fins al moment, a fi de donar alternatives als qui no poden accedir al mercat lliure d'habitatge, tant de compra, com de lloguer, així com donar cobertura als qui pateixen una situació d'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

El present Decret llei pretén donar resposta a aquestes noves situacions amb caràcter urgent i immediat imprimint un nou impuls als drets d'adquisició preferent de l'Administració, de manera que amb l'exercici d'aquests es cree una vertadera xarxa d'habitatge públic que contribuísca de manera eficaça a garantir el dret a l'habitatge en la nostra terra.

1

Oferir una resposta immediata a les necessitats residencials en la Comunitat mitjançant l'adquisició d'habitatge per a la seua posada a la disposició de la ciutadania valenciana.

2

Construir una xarxa d'habitatges públics amb vocació de permanència mitjançant la qualificació permanent dels habitatges adquirits per tanteig i retracte.

3

Descentralitzar les polítiques públiques d'habitatge promovent la seua municipalització a través de diferents mecanismes amb els quals donar resposta a les diferents realitats dels municipis.

4

Impulsar la labor de les entitats sense ànim de lucre que realitzen funcions d'inserció de col·lectius vulnerables exercint els drets d'adquisició preferent a favor seu.

5

Implementar un control reforçat de les transmissions d'habitatges subjectes als drets d'adquisició preferent i millorar els sistemes de col·laboració i comunicació amb organismes i funcionaris públics.

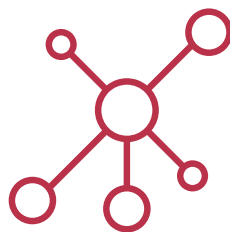
DESCENTRALITZACIÓ DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE I LA SEUA MUNICIPALITZACIÓ

OBJECTIUS ESPECÍFICS

Objectius específics de la descentralització de les polítiques d'habitatge i la seua municipalització

1. Impulsar l'actuació conjunta i coordinada de les administracions públiques de la Comunitat Valenciana en matèria d'habitatge sobre la base de la col·laboració i el suport mutu.
2. Promoure la creació o ampliació del parc públic d'habitatge municipal.
3. Assegurar una gestió més eficient i de proximitat del parc públic d'habitatges de la Generalitat gràcies a la participació dels municipis en aquesta.
4. Identificar les demandes i necessitats de la població de manera més precisa incentivant la participació dels municipis en la identificació d'aquestes necessitats i en la delimitació de les àrees d'actuació d'àmbit territorial.

Mesures per a la descentralització de les polítiques d'habitatge i la seua municipalització



1. Cessió dels drets d'adquisició preferent a favor dels municipis que estiguen interessats per a la creació o ampliació del parc públic municipal d'habitatges.
2. Exercici dels drets d'adquisició preferent a favor del municipi que el sol·licite per a la creació o ampliació del parc públic municipal d'habitatges.
3. Cessió de l'ús dels habitatges titularitat de la Generalitat a favor dels municipis per a la seua gestió.
4. Participació dels municipis en la delimitació de les Àrees de Necessitat d'Habitatge (Àrees ANHA) del seu àmbit territorial.

RESPOSTA A LES DEMANDES D'HABITATGE DE LA SOCIETAT CIVIL VALENCIANA

OBJECTIUS ESPECÍFICS

Objectius específics de resposta a les demandes d'habitatge de la societat civil valenciana

1. Ampliar de manera urgent i immediata l'oferta d'habitatge públic en la Comunitat Valenciana.
2. Construir una xarxa d'habitatge públic permanent que assegure el compliment present i futur de la funció social de l'habitatge en la Comunitat Valenciana.
3. Fer front a les transmissions massives d'habitatges i a aquelles que hagueren sigut adquirides com a conseqüència de procediments de realització patrimonial en les Àrees de Necessitat d'Habitatge.
4. Respondre a la múltiple demanda d'habitatge de la societat civil valenciana, així com atendre les necessitats i realitats particulars de persones i famílies en situació de vulnerabilitat i de les entitats sense ànim de lucre que realitzen funcions de reinserció.

Mesures per a donar resposta a les demandes d'habitatge de la societat valenciana



1. Impuls i consolidació de l'exercici dels drets d'adquisició preferent per les diferents administracions públiques de la Comunitat Valenciana com a mitjà d'ampliar amb caràcter urgent la xarxa d'habitatge públic.
2. Inclusió, per primera vegada en la Comunitat, de la qualificació permanent d'habitatge públic, la qual cosa suposa la incorporació al règim de protecció pública de tota edificació, habitatge o sòl residencial adquirit per la Generalitat, amb caràcter general i sense límit temporal.
3. Intervenció de la Generalitat en les transmissions denominades singulars quan es referisca als habitatges situats en les Àrees de Necessitat d'Habitatge (ANHA) podent exercitar els drets de tanteig i retracte respecte d'aquests habitatges.
4. Possibilitat d'exercir dels drets d'adquisició preferent a favor d'entitats sense ànim de lucre i d'adjudicar els habitatges adquirits tant en propietat com en règim d'arrendament, i, així mateix, les adjudicacions per raons d'emergència o les que es realitzen a favor de les persones que tingueren consolidat un dret subjectiu.

ACTUACIÓ COORDINADA AMB ORGANISMES I FUNCIONARIS PÚBLICS

OBJECTIUS ESPECÍFICS

Objectius específics d'actuació coordinada amb organismes i funcionaris públics

1. Reforçar el control previ i posterior de les transmissions d'habitatges subjectes als drets d'adquisició preferent.
2. Consolidar un sistema de comprovació de les operacions realitzades d'habitatges subjectes als drets d'adquisició preferent.
3. Assegurar una interlocució àgil, constant i directa amb la Generalitat que dote de seguretat jurídica els diferents operadors jurídics.
4. Millorar els canals de comunicació electrònica entre la Generalitat i els organismes i funcionaris públics.

Mesures per a l'actuació coordinada amb organismes i funcionaris públics



1. Col·laboració mitjançant l'exigència de la notificació establida legalment a la Conselleria competent en matèria d'habitatge per a autoritzar o inscriure escriptures que documenten la transmissió de tot habitatge subjecte als drets d'adquisició preferent.
2. Incorporació del deure de facilitar a la Conselleria competent en matèria d'habitatge d'una còpia de l'escriptura pública o decret que documente la transmissió de la propietat de tot habitatge.
3. Inclusió del deure de la Generalitat d'informar el Deganat del Col·legi de Registradors de Comunitat Valenciana i a l'Il·lustre Col·legi Notarial de València dels Convenis subscrits amb els municipis per a la cessió dels drets d'adquisició preferent i de la delimitació de les Àrees de Necessitat d'Habitatge.
4. Implementació d'un Servei Electrònic per a Adquisicions Preferents a través del qual es canalitzaran totes les comunicacions provinents d'organismes i funcionaris públics en matèria d'adquisició preferent.

Esquema del Decret Llei

TÍTOL I.

Regula els drets d'adquisició preferent dels quals és titular la Generalitat respecte dels habitatges de protecció pública.

Capítol I

1. Defineix el procediment per a l'exercici dels drets d'adquisició preferent aclarint els problemes interpretatius de tipus procedimental existents en la normativa prèvia.

2. Inclou per primera vegada un règim de "qualificació permanent" dels habitatges de protecció pública amb l'objecte de construir una xarxa pública d'habitatges estable i no subjecta a termini.

3. Reforça el control de les transmissions subjectes a tanteig i retracte a través de l'enfortiment dels deures de col·laboració d'organismes i funcionaris públics.

4. Incorpora un sistema de notificacions centralitzades per a organismes i funcionaris públics (Servei Electrònic per a Adquisicions Preferents) a fi de garantir una gestió eficient de les comunicacions que s'efectuen en la matèria.

Capítol II

1. S'aposta per la descentralització de les polítiques públiques d'habitatge i la seua municipalització a través de diferents mecanismes amb els quals donar resposta a les diferents realitats dels municipis:

- a. Cessió del dret al municipi. El municipi podrà exercir els drets d'adquisició preferent de manera autònoma, aplicant el procediment legalment establert i adquirint per a si amb càrrec als seus pressupostos.
- b. Exercici del dret a favor del municipi. La Generalitat podrà assumir la tramitació del procediment de tanteig i retracte en benefici del municipi, que adquirirà per a si i amb càrrec als seus pressupostos.
- c. Cessió de l'ús dels habitatges adquirits per la Generalitat. La Generalitat podrà cedir l'ús dels habitatges adquirits mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte als municipis per a la seua gestió d'acord amb els principis de proximitat i eficiència.

TÍTOL II.

Regula els drets d'adquisició preferent en transmissions singulars d'habitatges o edificis situats en les Àrees de Necessitat d'Habitatge declarades (Àrees ANHA).

1. Concepte de transmissions singulars:

- Aquelles transmissions que afecten els habitatges adquirits com a conseqüència de processos de realització patrimonial: execucions hipotecàries, dacions en pagament i vendes extrajudicials.
- Aquelles transmissions que afecten grans operacions: transmissions d'edificis i transmissions de més de 10 habitatges conjuntament.

2. Concepte d'Àrees de Necessitat d'Habitatge declarades:

Totes aquelles àrees en les quals l'accés a l'habitatge resulte afectat negativament per un fenomen social, econòmic, demogràfic, geogràfic, climatològic o de salut pública.



GENERALITAT
VALENCIANA

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica

TOTS
A UNA
veu