

Protocol d'elaboració d'informe per part d'Habicoop per a l'homologació de promotors socials d'habitatge per part de la Generalitat de Catalunya

La Instrucció 2/2025, relativa a l'homologació dels promotors socials d'habitatge desenvolupa l'article 51 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que defineix el concepte de promotor social d'habitatge, i estableix que el Govern, a proposta del departament competent en matèria d'habitatge, ha d'establir el procediment d'homologació dels promotors socials d'habitatge.

En aquesta instrucció s'estableix el tràmit d'homologació per les cooperatives d'habitatges (incloses dins de l'article 51.2.a de la Llei 18/2007). En concret estableix en el punt 3 de la instrucció que *“Les societats cooperatives, d'acord amb el que estableix l'article 51.4 de la Llei, hauran d'aportar l'informe de la Federació de Cooperatives de Catalunya. Aquest informe haurà de contenir un pronunciament explícit sobre la capacitat econòmica i organitzativa de l'entitat, així com de l'acompliment de la Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives i resta de normativa cooperativa aplicable”*.

Així doncs, més enllà de la capacitat econòmica i organitzativa, la pròpia instrucció explicita la necessitat de revisar l'acompliment de la Llei 12/2015 de cooperatives i altra normativa cooperativa aplicable. En aquest sentit la pròpia llei de cooperatives estableix en el seu article 1.2 que *“Els principis cooperatius formulats per l'Aliança Cooperativa Internacional s'han d'aplicar al funcionament i a l'organització de les cooperatives, s'han d'incorporar a les fonts del dret cooperatiu català com a principis generals i aporten un criteri interpretatiu d'aquesta llei”*. També la federació té establert en els seus estatuts com a objectiu *“Vetllar pel compliment dels principis cooperatius i pel compliment de les normatives pròpies del cooperativisme d'habitatges així com del cooperativisme en general”*. Així doncs, la instrucció reforça el paper de la federació per vetllar pel compliment de la normativa cooperativa i dels principis cooperatius, evitant un mal ús de la forma cooperativa o no conforme als principis que li són propis.

Tot i el marge de discrecionalitat que atorga la Llei 18/2007 i la instrucció 2/2025 en la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya, aquesta ha elaborat el present protocol amb l'objectiu de concretar el procés que la federació exigeix per elaborar l'informe i, per tant, vetllar per la transparència i igualtat de tracte de les cooperatives, estiguin o no federades.

Per a l'elaboració d'aquest protocol, la federació ha tingut en compte:

- El marc que estableix la Llei 18/2007, que defineix que *“Als efectes d'aquesta llei, són promotors socials d'habitatges els promotors que, complint els requisits establerts per l'article 50, porten a terme promocions d'obra nova o de rehabilitació d'habitatges que, a l'empara dels plans d'habitatge, s'orienten a incrementar l'oferta d'habitatges amb protecció oficial a Catalunya, de manera principal, habitual,*

estable en el temps i concertada amb el Govern.”

- La instrucció 2/2025 que, tot i contenir requisits que són d'aplicació a altres fórmules jurídiques diferents a les cooperatives, ha servit d'inspiració i model per a la determinació de requisits, amb l'objectiu de cercar la màxima coherència amb la resta de regulació de la figura de promotors socials. D'aquesta manera, en cas de canvi de l'enfocament de la instrucció la federació haurà d'adaptar el present protocol.
- El protocol aprovat per la federació el 2018 i vigent fins al moment, per a l'elaboració de l'informe i que es veu substituït per aquest.
- La realitat específica de les cooperatives d'habitatges a Catalunya, que d'acord amb el que preveu la Llei 12/2015 de cooperatives, associen persones físiques o jurídiques per fer una activitat empresarial de base col·lectiva, procurant habitatges a preu de cost a llurs socis i posant els interessos col·lectius per damunt de tota idea de benefici particular, contribuint d'aquesta manera en la generació d'habitatge social i assequible. En aquest sentit, la mateixa instrucció en l'exposició de motius recorda que *“l'article 80.7 equipara les cooperatives en règim de cessió d'ús al lloguer”* i condiona la seva homologació a que la federació inclogui *“dins el seu informe un pronunciament específic sobre la seva solvència”*. Així mateix també es fa una referència expressa a la necessitat d'un *“tractament específic respecte de les cooperatives que es constitueixen únicament per promoure una sola actuació”*.

En tot cas, la instrucció determina que la durada de l'homologació serà de 3 anys. Passat aquest període si la cooperativa desitja tornar a homologar-se com a promotor social haurà de tornar a sol·licitar-ho i, com estableix la instrucció, tornar a sol·licitar informe perceptiu a la federació de cooperatives.

A) Requisites

Són requisits per l'emissió de l'informe de promotor social els següents:

1. Requisites generals:

- Reunir els requisits establerts per ser promotor d'acord amb l'article 50 de la Llei 18/2007.
- Que la promoció d'habitatges amb protecció oficial figuri com a objecte principal de la seva activitat.
- No haver estat sancionat, ni directament l'entitat sol·licitant ni l'entitat gestora, per incompliment greu o molt greu de la normativa en matèria de seguretat i salut en el treball ni en matèria d'habitatge ni en matèria de normativa cooperativa.
- No tenir un expedient disciplinari obert per part de la federació ni haver estat sancionada per falta greu o molt greu per aquesta en els darrers 4 anys.

- Acreditar estar donada d'alta a l'epígraf 833.2 de promoció d'edificacions de l'IAE o al CNAE 68.12.
- Aportar escriptura de constitució i estatuts vigents, inscrits correctament al registre de cooperatives.
- Acreditar mitjançant memòria d'activitat les actuacions executades i previstes, el model de generació i gestió d'habitatge social, de participació democràtica, transparència, així com polítiques d'impacte social, ambiental i de foment de la intercooperació, i altres que es considerin d'interès.

2. Solvència tècnica

- La solvència tècnica es pot acreditar mitjançant recursos propis o mitjançant contractació externa per part de la cooperativa. En aquest darrer cas, caldrà aportar el contracte on es fixin les condicions de l'encàrrec de gestió integral, que, haurà de tenir una durada mínima de 3 anys, no podent ser inferior en cap cas a tota la fase de promoció (o període equivalent previ a l'adquisició, en els cas que es tracti d'adquisició de tanteig i retracte) i almenys 1 any en fase d'explotació o convivència.
- Acreditar disposar de capacitat organitzativa suficient, destinada a la promoció d'habitatges i la gestió d'aquests (en cas que la cooperativa adjudiqui l'ús dels habitatges i en retengui la propietat). Aquest requisit s'acreditarà aportant una memòria justificativa de la solvència tècnica i professional de l'entitat on es justifiquin els recursos tècnics i humans disponibles per desenvolupar les tasques de promoció, i gestió si s'escau, dels habitatges. En el cas de l'equip tècnic de gestió cal acreditar (mitjançant contractes o similars) que es disposa realment dels recursos humans i tècnics esmentats.
- Acreditar, per part de l'entitat que té la solvència, haver realitzat la promoció d'almenys 2 promocions d'almenys 14 habitatges cada una en els darrers 5 anys i/o gestionar un parc de cessió d'ús/lloguer superior a 100 habitatges. En l'àmbit de la cessió d'ús i en cas que l'entitat que aportï la solvència estigui especialitzada en projectes rurals i/o de petita dimensió es podrà valorar excepcionalment un nombre d'habitatges menor, sempre que hagin fet almenys 3 promocions.
- L'entitat que aporta la solvència, cooperativa o gestora, ha d'acreditar un mínim coneixement i/o experiència en cooperativisme d'habitatge, i quan la cooperativa n'adjudiqui l'ús, específicament en cessió d'ús.

3. Solvència econòmica

- Disposar de capacitat econòmica suficient, en forma de recursos propis, que en garanteixi la solvència econòmica a llarg termini. Aquest requisit s'acreditarà aportant comptes anuals de l'entitat promotora aprovats dels darrers tres exercicis i els corresponents comptes d'auditoria, si l'entitat està obligada a auditar-los, als

efectes d'acreditar la capacitat econòmica suficient, exceptuant que la cooperativa s'hagi constituït posteriorment. En cas de comptar amb entitat gestora, caldrà aportar els comptes també de l'entitat gestora dels darrers tres exercicis.

A aquests efectes, es considerarà que es disposa de capacitat econòmica suficient si la mitjana dels ingressos de l'entitat que aporta la solvència econòmica en els darrers 3 anys és superior als 200.000 €. La capacitat econòmica podrà acreditar-se també per part de l'entitat gestora (amb un contracte de gestió integral que ha de durar 3 anys o més).

En cas que el promotor sigui una cooperativa en cessió d'ús de tipus rural i/o de petita dimensió (fins a 14 habitatges o allotjaments), es podrà valorar, de forma excepcional, una facturació mínima inferior per part de l'entitat gestora. En tot cas, l'entitat que porti la solvència econòmica ha de complir amb el mínim de solvència tècnica de l'apartat anterior.

- Aportar pla econòmic i financer que mostri la viabilitat de la cooperativa i les seves fonts de finançament.

4. Dedicar-se a habitatge de protecció oficial de manera principal i habitual

- Acreditar amb una memòria on es relacionin les promocions realitzades, que més del 60% dels ingressos dels cinc exercicis anteriors a la sol·licitud d'homologació o des de la constitució de l'entitat, si aquesta ha estat posterior, provenguin de la gestió (en promoció o en convivència) d'habitatges de protecció oficial, i/o dotacionals o bé, alternativament, que els ingressos de la gestió en convivència de projectes de protecció oficial del darrer exercici superin els 500.000€, sempre i quan més del 50% dels ingressos provenguin de la promoció i gestió d'habitatge social i assequible en règim cooperatiu. Per efectuar aquest càlcul, els ingressos obtinguts per altres activitats diferents de la promoció i gestió d'habitatge, però complementàries a aquesta i relacionades amb l'habitatge social i cooperatiu (com estudis, assessoraments i similars) no es computaran en el càlcul.
- Acreditar dins dels cinc anys anteriors a la sol·licitud de l'homologació dues promocions en curs d'habitatge protegit que com a mínim estiguin iniciades (tenen sòl, projecte tècnic i qualificació provisional) i/o una promoció de cessió d'ús/lloguer de protecció oficial d'almenys 70 habitatges. En el cas de cooperatives que adjudiquen l'ús dels habitatges, cal acreditar que aquestes promocions s'hagin acollit a convocatòries del Govern de Catalunya els darrers 5 anys per a la promoció d'habitatges socials o assequibles de lloguer/cessió d'ús.

En les cooperatives de cessió d'ús de nova creació l'activitat principal i habitual a habitatge de protecció oficial podrà acreditar-se mitjançant gestora externa amb qui s'hagi contractat la gestió integral de la promoció.

Les cooperatives que adjudiquen la propietat dels habitatges, a més de complir directament amb el requisit anterior de tenir dues promocions en curs d'habitatge protegit, hauran de complir els requisits que estableix la llei 18/2007 en el seu article 51.6 per les promotores en règim de compravenda.

5. Compliment de la Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives i resta de normativa cooperativa aplicable.

S'avaluarà en el formulari, la memòria d'activitat, constitució i estatuts, comptes, declaració responsable i altra documentació addicional que no hi hagi incompliments de la legislació cooperativa i els principis cooperatius aprovats per l'Aliança Cooperativa Internacional.

B) Procés d'emissió de l'informe

1. La cooperativa sol·licitant ha de fer la sol·licitud d'informe, adjuntant tota la documentació necessària. Entre aquesta hi figurarà: formulari, un model de declaració responsable, memòries i documentació societària demanada. En cas de no ser cooperativa federada haurà d'abonar la quota corresponent al cost d'emissió de l'informe.
2. La secretaria tècnica revisarà la documentació aportada i si falta algun document el requerirà. L'assessoria jurídica de la federació revisarà la documentació presentada i altra documentació que pugui ser d'interès i informarà si detecta alguna anomalia o incompliment de normativa cooperativa i principis cooperatius.
3. La comissió de valoració revisarà la documentació lliurada, i amb el suport tècnic i jurídic necessari i d'acord amb els criteris del present protocol, emetran proposta d'informe. Podrà demanar aquella informació que estimi necessària i aclarir amb la cooperativa o amb tercers els elements i proves tècniques que siguin necessàries.
4. El Consell Rector revisarà l'informe i haurà de prendre l'acord de validar-lo, rebutjar-lo o bé retornar-lo a la comissió amb les observacions pertinents.

La federació ha de realitzar aquest procés i emetre l'informe en la major brevetat possible i en tot cas abans de 3 mesos, exceptuant causes de força major.

La comissió de valoració la componen almenys 3 persones representants de cooperatives federades que hagin estat homologades promotors socials. Almenys una d'elles serà membre del Consell Rector, sempre que hi hi hagi cooperatives promotors socials al Consell Rector. La comissió ha de garantir representativitat dels diferents règims d'adjudicació.