



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA

RECULL ANUAL

Consultes dels associats

2024



RECULL ANUAL DE CONSULTES DELS ASSOCIATS 2024
©APCE 2025

Edita:

APCE. Associació de Promotors de Catalunya

Av. Diagonal 472-476, escala A, entresòl

08006 Barcelona

Tel. 93 237 49 67

apce@apcecat.cat

Queden rigorosament prohibides, sense l'autorització escrita dels titulars del "Copyright", sota les sancions establertes en las lleis, la reproducció total o parcial d'aquesta obra per qualsevol mitjà o procediment, compresos la reprografia i el tractament informàtic i la distribució d'exemplars de ella mitjançant lloguer o préstecs públics.



Activitat del sector

7

ACTIVITAT

Com ha evolucionat la producció d'habitatges a Catalunya durant el 2024?	8
Quina ha sigut l'evolució dels principals indicadors de l'Estudi d'Oferta de nova construcció al 2023 respecte 2022?	9
Com van evolucionar les compravendes d'habitatge a Catalunya durant el 2023?	10
Quina ha sigut l'evolució del mercat residencial espanyol segons el rellotge immobiliari de Caixabank Research i que podem esperar en els propers anys?	11
Com ha iniciat la producció d'habitatge a Catalunya per províncies a l'any 2024?	12
Com han evolucionat les compravendes d'habitatge d'obra nova i segona mà a Espanya durant els primers mesos del 2024?	13
Com han evolucionat els principals indicadors de l'Estudi d'Oferta de Nova Construcció de l'APCE al primer semestre de 2024 respecte 2023?	14
Com ha evolucionat la producció d'habitatges en termes de visats d'obra nova a Catalunya per províncies durant el primer semestre de 2024?	15
Com s'han comportat les compra-vendes d'habitatge a Catalunya durant el primer semestre de 2024?	16
Com ha sigut l'evolució dels visats d'obra nova a Catalunya? Quin habitatge es construeix segons tipologia i superfície?	17
Com han evolucionat les compravendes a Catalunya per tipologia i per província fins al tercer trimestre de 2024?	18



Arrendaments

19

ARRENDAMENTS

Quin és el règim legal aplicable per l'arrendament d'un habitatge de més de 300m²?	20
Tenim un llogater que no ha volgut firmar un document d'extinció del contracte d'arrendament i d'entregar de claus de forma formal, només ha expressat verbalment la seva renúncia al contracte i ha marxat. Com podem recuperar la fiança dipositada a Incasòl?	21

Pels habitatges que entrin per primera vegada en el mercat de lloguer o sobre el qual no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els últims cinc anys, s'aplica alguna limitació en la renda del contracte d'arrendament?	22
Quan no s'aplica la limitació del preu del lloguer derivat de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge encara que el municipi hagi estat declarat zona de mercat residencial tensionat?	23
Quin és el termini màxim per retornar la fiança d'un contracte d'arrendament un cop finalitza el contracte? Què passa si l'incasòl excedeix el termini de què disposa per fer la devolució?	24
No són grans tenidors i posarem un habitatge al mercat de lloguer per primera vegada (mai ha estat arrendat) en una zona declarada com a mercat residencial tensionat. La renda del futur contracte d'arrendament d'habitatge habitual tindrà algun tipus de limitació o en aquest cas seria lliure?	25
En quins contractes és d'aplicació el nou índex de referència per a l'actualització d'arrendaments d'habitatge (IRAV)?	26

TAX Fiscalitat 27

FISCALITAT

Acabem de presentar la sol·licitud de llicència d'obres i com a requisit d'admissió de la mateixa ens exigeixen el pagament de la liquidació provisional de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO). És correcte?	28
En que consisteix el concepte de "afecció real" previst a la Llei d'hisendes locals respecte l'Impost sobre béns immobles?	29
Quines són les exempcions previstes a la llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats en relació a escriptures relacionades amb la construcció d'edificis en règim d'habitatges de protecció oficial?	30
Per l'any 2025, respecte del impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana: quins seran els imports màxims dels coeficients a aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació?	31

Jurídic-Habitatge 32

JURIDIC

A càrrec de qui són les despeses de construcció i conservació de la paret mitgera de càrrega?	33
Quina és la regulació dels elements comuns d'ús exclusiu a les comunitats de propietaris en divisió horitzontal de Catalunya?	34
Un cop publicada la <i>Instrucció 1/2024, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial</i> , quins són els mòduls aplicables als habitatges amb protecció oficial que es qualifiquin provisionalment a partir de l'1 de gener de 2024?	35

Quines són les taules d'ingressos de referència per accedir a un habitatge protegit, qualificat a l'empara del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge actualment vigents? (I)	36
Com es classifiquen les obres majors a l'ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres (ORPIMO) de l'Ajuntament de Barcelona?	39
Quina és la regulació dels estatuts comunitaris a la <i>Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals</i> que regula el règim de propietat horitzontal a Catalunya?	40
Que ha succeït finalment amb el <i>Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge</i> que estava pendent de ser convalidat pel Parlament de Catalunya?	41
Quin és el contingut mínim de l'anunci que es fa públic al web del registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya?	42
Ens trobem que en molts dels nostres edificis residencials es rep un excés de publicitat a les bústies, amb les molèsties que genera als veïns. Hi ha alguna forma de limitar-ho?	43
En relació amb la línia d'avalis per a l'adquisició del primer habitatge de joves i famílies amb menors a càrrec activada recentment a través de la web del ICO, quins requisits addicionals han de complir els sol·licitants d'aquest finançament avalat?	44
Quin és el preu de venda del sòl destinat a la construcció d'habitatges amb protecció oficial en la legislació actualment vigent?	45
Els promotors d'obres s'han d'inscriure al Registre d'Empreses Acreditades de Catalunya (REA)?	46
Quina definició li dona la normativa urbanística de Catalunya al concepte d'"aprofitament urbanístic"?	47
Segons la normativa sobre propietat horitzontal actualment vigent a Catalunya, quin són els règims d'adopció d'acords en les comunitats de propietaris? (I)	48
Quines són les taules d'ingressos de referència per accedir a un habitatge protegit vigents a data d'avui? (I)	51
Quins són els municipis que han sigut recentment declarats com a zones de mercat residencial tensionat als efectes previstos a la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge? (I)	53
En que consisteix els Drets de tanteig i retracte regulats al <i>Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària</i> ? Quina vigència temporal tenen aquestes mesures? (I)	55



Laboral

57

LABORAL

¿Qué es el mecanismo de equidad intergeneracional (MEI)?	58
A quina edat es poden jubilar els treballadors en el 2024?	59
Tenim els següents dubtes sobre el Pla de pensions del sector de la construcció	60
Subsidi per incapacitat temporal	61

Quin tipus de contracte hem d'utilitzar per substituir als treballadors de l'empresa que fan vacances?	62
Haig de tenir el protocol LGTBI?	63
Tinc un treballador que em demana acumular la lactància. Li haig de concedir?	64
Quants dies son el permís per naixement de fill?	65
Les empreses poden fer ús de la distribució irregular de la jornada?	66
Si un treballador gaudeix d'unes vacances que l'empresa li ha denegat, se'l pot sancionar?	67
Tinc a un treballador que li han diagnosticat una IPT i el servei de prevenció el qualifica com a "no apte", ¿el puc acomiadar?	68



Normativa Tècnica

69

NORMATIVA

És obligatori disposar de certificat d'eficiència energètica per llogar o arrendar una nau industrial?	70
En quins edificis és obligatori obtenir el certificat d'eficiència energètica?	71
Quina és la dotació o equipament mínim que han de disposar els habitatges de nova construcció?	72
Recentment han sigut publicades les bases reguladores i la convocatòria dels ajuts destinats a la retirada, en origen, de residus de materials d'aïllament i de la construcció que continguin amiant, ubicats a l'àmbit territorial de Catalunya. Quina és la quantia d'aquesta subvenció? Fins quan es podran demanar?	73



Urbanisme

74

URBANISME

A la ciutat de Barcelona en la que estem a l'espera de l'atorgament de la llicència d'obres, es poden autoritzar obres de sotarassant?	75
En la normativa urbanística aplicable a la ciutat de Barcelona, hi ha alguna consideració especial en relació a les reserves de places d'aparcament pels habitatges de protecció oficial (HPO)?	76
Tenim un edifici a Barcelona en el qual volem instal·lar-hi un ascensor. Aquest tipus d'obra quina consideració té segons la normativa local del propi ajuntament?	77
Que es considera "modificacions substancials de la llicència d'obres" segons la normativa urbanística vigent a Catalunya? (I)	78



Activitat del sector

RECULL ANUAL: Consultes dels associats. 2024



COM HA EVOLUCIONAT LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES A CATALUNYA DURANT EL 2024?

La producció a Catalunya de l'any 2023 tanca amb un total de 14.418 habitatges iniciats. Tot i que existeix un decreixement respecte 2022, la xifra s'estabilitza al voltant de la mitjana presentada en els anys 2018 i 2019, previs a la pandèmia. Cal comentar que part de l'increment observat al 2021 i 2022 correspon a la inèrcia de recuperació creada per projectes que van quedar interromputs a l'any 2020. Per aquest motiu, cal analitzar aquest decreixement com el retorn a un equilibri inferior propiciat en part per la nova conjuntura econòmica.

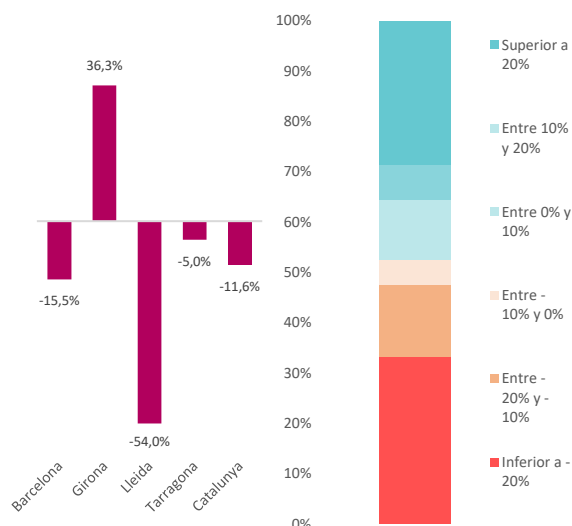
Per províncies, Girona destaca en positiu i accelera el seu ritme de creixement respecte 2022 amb un 36,3% de variació al 2023. Es tracta d'una recuperació respecte els nivells reduïts observats al 2022. Pel que fa la resta de províncies, Barcelona, que constitueix el 75% de tota la producció del territori, impacta negativament sobre el còmput agregat ja que decreix un 15,5%. Per altra banda, Lleida i Tarragona també registren disminucions en els habitatges iniciats del -54% i -5%, respectivament.

Pel que fa les comarques de Catalunya, 20 del total de 43 comarques presenten creixements positius en visats d'obra al 2023. Aquelles amb decreixements més significatius són el Barcelonès

(-53%), el Segrià (-82%), el Bages (-30%), el Maresme (-19%), entre d'altres. En definitiva, un total de 14 comarques presenten decreixements inferiors al 20%. En nivells, les comarques amb més habitatges iniciats al 2023 són el Baix Llobregat (2.714), el Vallès Occidental (2.409) i el Barcelonès (1.867) que concentren gairebé el 50% de la producció anual de Catalunya.

En el còmput agregat del 2023, el 77,6% dels habitatges iniciats a Catalunya són plurifamiliars que incrementen significativament el seu pes respecte 2022 (62,3%). Addicionalment, els habitatges iniciats de tipologia unifamiliar adossat representen la proporció més reduïda (8,6%) seguida pels unifamiliars aïllats (13,8%). Per altra banda, les superfícies construïdes més freqüents es troben entre els 76 m² i 100 m² (33,0%), que obtenen una proporció similar als habitatges amb majors dimensions, de més de 125m² (32,6%). En l'altre extrem, aquells habitatges iniciats de menors dimensions, és a dir, de menys de 75 m², representen una proporció aproximada del 6% del total de producció del 2023.

Figura 1. Creixement d'habitatges iniciats per províncies (esquerra) i per comarques (dreta) al 2023



Taula 1. Habitatges iniciats al 2023 i els corresponents creixements acumulats respecte 2022

	Iniciats 2022	Iniciats 2023	Var % 23/22
Barcelona	12.838	10.845	-15,5%
Girona	1.566	2.134	36,3%
Lleida	761	350	-54,0%
Tarragona	1.146	1.089	-5,0%
Catalunya	16.311	14.418	-11,6%

QUINA HA SIGUT L'EVOLUCIÓ DELS PRINCIPALS INDICADORS DE L'ESTUDI D'OFERTA DE NOVA CONSTRUCCIÓ AL 2023 RESPECTE 2022?

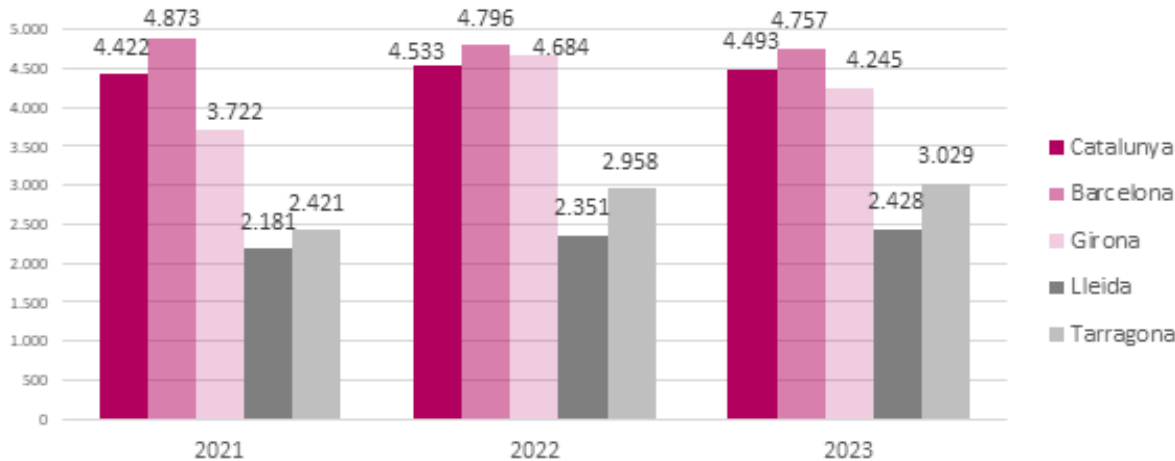
La superfície mitjana dels habitatges a la venda és de 80,6 m² i registra una lleugera variació del -0,2% respecte 2022. Aquesta variació és irregular en els diferents tipus d'habitatges, assolint un descens màxim del -4,1% als habitatges tipus loft i un increment de l'1,9% als de 4 dormitoris.

El preu mitjà de l'habitatge a la venda a Catalunya és de 365.798€ i roman estable respecte 2022 amb una variació mínima del -0,8%. Per categories, el preu mitjà decreix més significativament als habitatges tipus loft (-5,0%) i de 2 dormitoris

(-4,6%). Contràriament, els habitatges de 5 i més dormitoris presenten un increment del seu preu mitjà en un 7,0% i el d'1 dormitori en un 5,1%.

Pel que fa al preu per m² útil, es situa en 4.492,7€, xifra que corrobora la predominança de l'estabilitat de preus en una conjuntura de costos de construcció elevats i inflació encara elevada. El comportament per tipologies es positiu en els habitatges de 5 i més dormitoris i d'1 dormitori, nul en els de 3 dormitoris i negatiu en els casos dels loft i de 2 i 4 dormitoris.

Figura 1. Creixement d'habitatges iniciats per províncies (esquerra) i per comarques (dreta) al 2023



Taula 1. Creixements anuals del preu per m² útil per província i a Catalunya del total d'habitatges en oferta de cada any

Any	Catalunya	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	IPC Catalunya
2019	-2,3%	-13,5%	0,6%	5,1%	8,3%	0,9%
2020	6,3%	4,4%	11,5%	9,7%	-6,8%	-0,4%
2021	14,4%	15,3%	8,8%	2,0%	22,5%	2,9%
2022	2,5%	-1,6%	25,9%	7,8%	22,2%	8,0%
2023	-0,9%	-0,8%	-9,4%	3,3%	2,4%	3,4%

COM VAN EVOLUCIONAR LES COMPRAVENDES D'HABITATGE A CATALUNYA DURANT EL 2023?

Les transaccions d'habitatge al territori català tanquen l'any 2023 amb un total de 90.848 unitats. Si ho comparem amb el còmput agregat de l'any 2022, el decreixement de la demanda arriba al -10,1%. Aquesta tendència negativa es veu reflectida en ambdues tipologies, obra nova (-7,7%) i segona mà (-10,5%). No obstant això, es tracta d'una lleugera correcció de nivells màxims propiciats per unes condicions financeres i econòmiques especialment favorables i, per tant, un retorn a nivells de equilibri inferior però substancialment superiors respecte els anys més recents.

Pel que fa la distribució per províncies, Barcelona concentra el 63,6% de total de compravendes de Catalunya, seguida de prop per Tarragona (16%), Girona (14,9%) i, finalment, Lleida (5,5%). Si analitzem l'evolució respecte 2022, la província de Barcelona lidera les disminucions de demanda sobretot en segona mà (-12,4%) juntament amb

Girona que registra un -7,8% en el còmput agregat i Tarragona en un -8,3%. Contràriament, destaca la província de Lleida que aconsegueix un augment significatiu en les transaccions del segment d'obra nova (+8,1%) que acaba repercutint en el total (+1,8%).

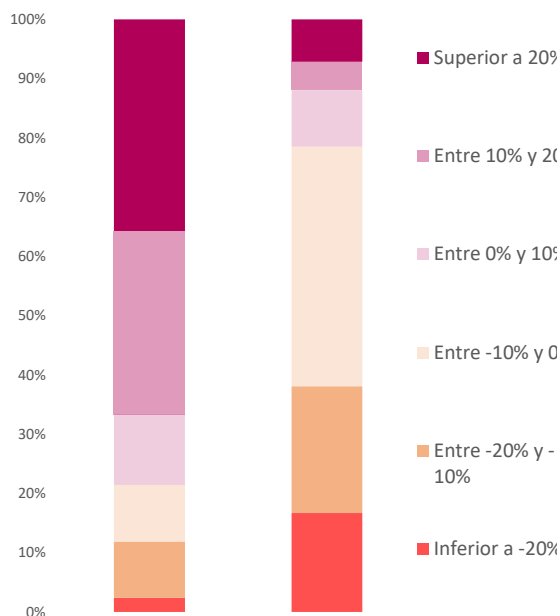
Pel que fa els àmbits territorials, els decreixements al 2023 són generalitzats excepte a Ponent (+6%) i les Terres de l'Ebre (+10,6%). Aquesta tendència negativa es veu reflectida principalment al Penedès, les Comarques Centrals (-11,9%), l'Alt Pirineu i Aran (-11,7%) i l'Àmbit Metropolità (-11,6%).

Quant a les comarques, existeixen diferències significatives entre la distribució de creixements del 2022 i 2023. En particular, mentre al 2022 gairebé el 80% de les comarques presentaven creixements positius, al 2023 només el 20% augmentaven el seu nombre de transaccions.

Figura 1. Creixement de compravendes a Catalunya per província i tipologia al 2023



Figura 2. Distribució de creixements de les compravendes per comarques durant els anys 2023-2022



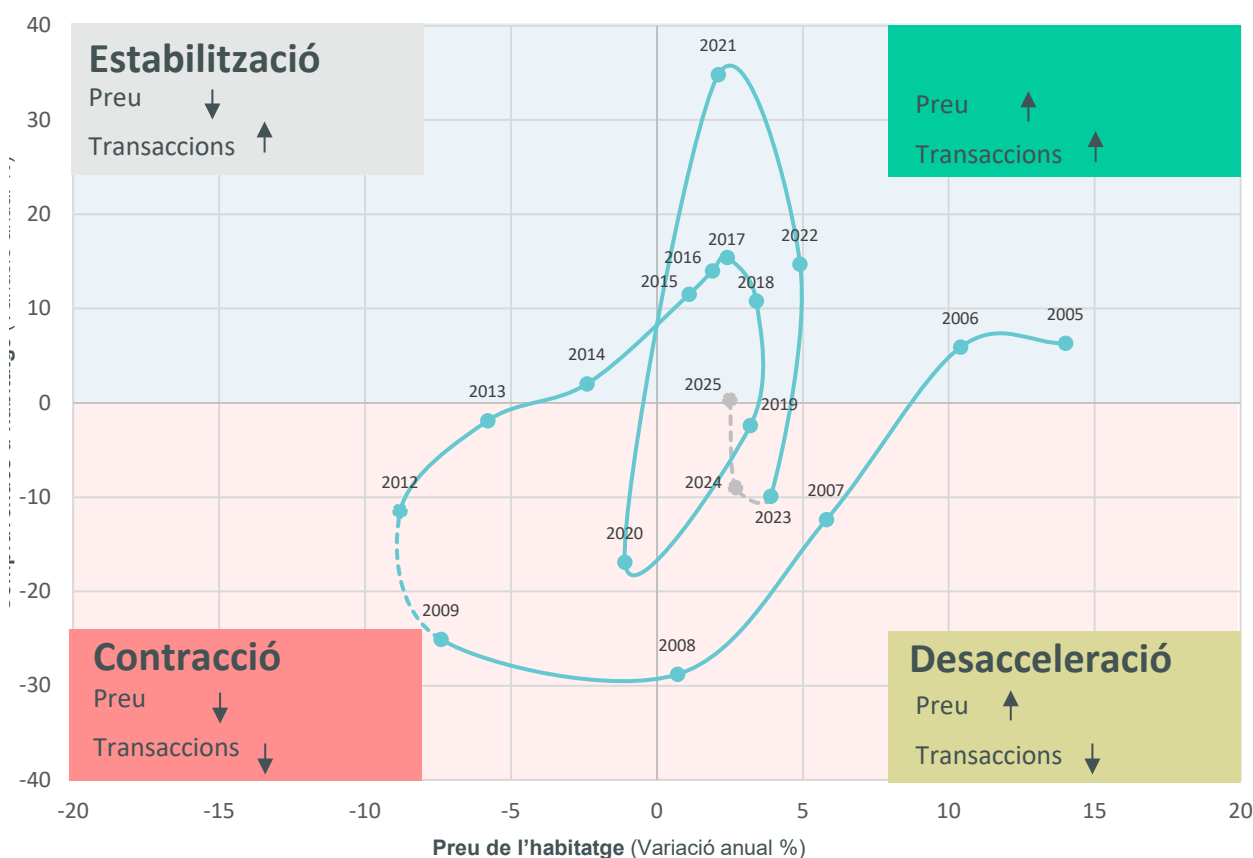
QUINA HA SIGUT L'EVOLUCIÓ DEL MERCAT RESIDENCIAL ESPANYOL SEGONS EL RELLOTGE IMMOBILIARI DE CAIXABANK RESEARCH I QUE PODEM ESPERAR EN ELS PROPERES ANYS?

Malgrat l'increment dels costos de finançament que van experimentar les famílies espanyoles l'any 2023, el mercat immobiliari residencial a Espanya continua marcadament resilient. En particular, una oferta notòriament reduïda i una demanda persistent han sigut factors claus per evitar una contracció al 2023. A més, el dinamisme que ha protagonitzat l'ocupació amb un atur que continua estable al voltant del 12% combinat amb un fluxos migratoris importants (574.000 persones entre el 4T2021 i el 4T2023) han compensat els efectes econòmics adversos en l'àmbit del finançament.

En definitiva, el sector residencial espanyol es troba en una etapa de desacceleració segons el

rellotge immobiliari de CaixaBank Research, indicador que il·lustra l'evolució de la demanda (eix vertical) i el preu de l'habitatge (eix horitzontal) des de l'any 2005. A diferència dels anys anteriors més recents, al 2023 cal destacar un increment de preus generalitzat del 3,9% malgrat la caiguda de les transaccions (-9,9%) respecte els nivells significativament elevats del 2022. No obstant això, aquesta vegada no s'han acumulat desequilibris evidents com va ser el cas de la fase prèvia a la contracció de 2009 – 2013, per tant, es preveu que el cicle pugui arribar a no ser complet evitant la contracció.

Figura 1. Evolució i situació actual del mercat immobiliari residencial a Espanya



Nota: S'exclou el període 2010 – 2011 degut a l'efecte provocat per incentius fiscals

Font: Rellotge immobiliari de CaixaBank Research a partir de dades de l'INE, del Mivau i de les projeccions de CaixaBank Research

PUBLICADA: abril 2024

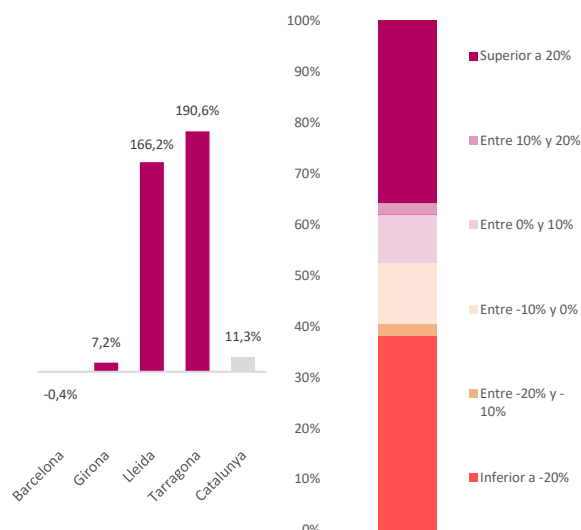
AVÍS LEGAL: Els continguts i informació d'aquesta publicació no són vinculants, ni constitueixen opinions, consells o assessorament legal de cap tipus, doncs es tracta estrictament d'un servei ofert amb caràcter informatiu i divulgatiu.

COM HA INICIAT LA PRODUCCIÓ D'HABITATGE A CATALUNYA PER PROVÍNCIES A L'ANY 2024?

La producció a Catalunya comença l'any 2024 amb una reactivació significativa de la majoria dels territoris perifèrics al metropolità. Com a conseqüència, l'agregat del territori català es va situar en 4.171 visats d'habitatge d'obra nova, xifra que va suposar una variació del interanual del 11,3% respecte el primer trimestre de l'any passat. Cal analitzar les dades del primer trimestre en clau provisional, només han representat un 26% sobre el total anual de mitjana en els últims 5 anys. Si analitzem la suma dels visats d'obra nova dels últims 4 trimestres des del 2023T2, la producció continua estabilitzada en els 14.800 visats d'obra nova, xifra inferior a les projeccions facilitades pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de creació de llars (25.000 de mitjana entre els anys 2023 i 2042).

Per províncies, destaca un fort ressorgiment de la producció de forma generalitzada excepte a Barcelona que es manté estable. En particular, durant el 2024T1, disminueix la proporció d'habitatges iniciats a la província de Barcelona sobre el total respecte la distribució del 2023, en contrast amb l'augment entre 1 i 2 punts percentuals a la resta de províncies. A falta de conèixer l'evolució de la resta de trimestres, les variacions interanuals són notòriament elevades a les províncies de Lleida (166,2%) i Tarragona (190,6%), i contràriament, menys acusades a la província de Girona (7,2%). L'activitat remunta substancialment en totes les capitals de província excepte Barcelona que es manté estable en un nivells similars al primer trimestre de 2023.

Figura 1. Creixement interanual d'habitatges iniciats per províncies (esquerra) i per comarques (dreta) al 2024T1



Taula 1. Habitatges iniciats i creixement interanual al primer trimestre de 2024 i 2023

	2023T1	2024T1	Var% 24T1/23T1
Barcelona	2.858	2.847	-0,4%
Girona	677	726	7,2%
Lleida	74	197	166,2%
Tarragona	138	401	190,6%
Catalunya	3.747	4.171	11,3%

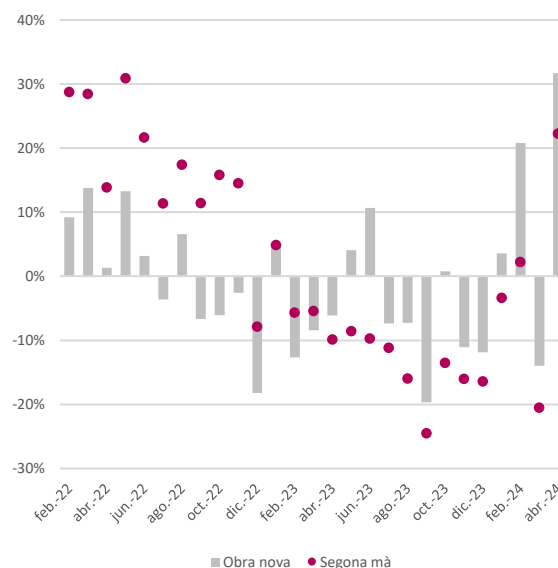
COM HAN EVOLUCIONAT LES COMPRAVENDES D'HABITATGE D'OBRA NOVA I SEGONA MÀ A ESPANYA DURANT ELS PRIMERS MESOS DEL 2024?

Les compravendes a Espanya tendeixen a un nivell inferior als màxims de 2022, però romanen en nivells històricament elevats malgrat el context de tipus d'interès relativament alts. En l'acumulat de compravendes de 12 mesos, el novembre de 2022 es va registrar un màxim de 655.052 transaccions. Actualment, amb dades fins l'abril de 2024, la suma dels últims 12 mesos resulta en 586.377 unitats però continuen significativament per sobre de l'acumulat a desembre de 2019 (505.467 transaccions). Si analitzem els primers trimestres del període 2015-2019, les transaccions van registrar una mitjana de 113.900. En contrast, el primer trimestre de 2024 va mantenir un nivell de compravendes de 152.000 unitats, un 33,4% superior al període mencionat anteriorment, unes dades favorables considerant l'efecte de la setmana santa que va traslladar part de les transaccions del març a l'abril. Cal afegir que per la banda de l'endeutament, el ratio entre hipoteques i transaccions es manté en nivells raonablement reduïts del 65% respecte la mitjana del període 2013-2023 (69,5%) i, sobretot, del període 2007-2012 (134%)

Per tipologia, les compravendes d'obra nova representen un 20,5% sobre el total en el que va d'any 2024, és a dir, 42.043 unitats. Per altra banda, les compravendes d'habitatge de segona mà arriben a les 163.068 unitats. Existeix certa heterogeneïtat

en l'evolució de cada tipologia en el que va d'any 2024, mentre que les compravendes d'habitatge usat decreixen un -1,3% fins l'abril, les transaccions d'habitatge d'obra nova experimenten un creixement notable del 9%. Per tant, el còmput agregat es manté estable respecte el mateix període de 2023 (aproximadament un 0,6% superior).

Figura 1. Evolució de la variació anual de les transaccions d'habitatge per tipologia a Espanya



COM HAN EVOLUCIONAT ELS PRINCIPALS INDICADORS DE L'ESTUDI D'OFERTA DE NOVA CONSTRUCCIÓ DE L'APCE AL PRIMER SEMESTRE DE 2024 RESPECTE 2023?

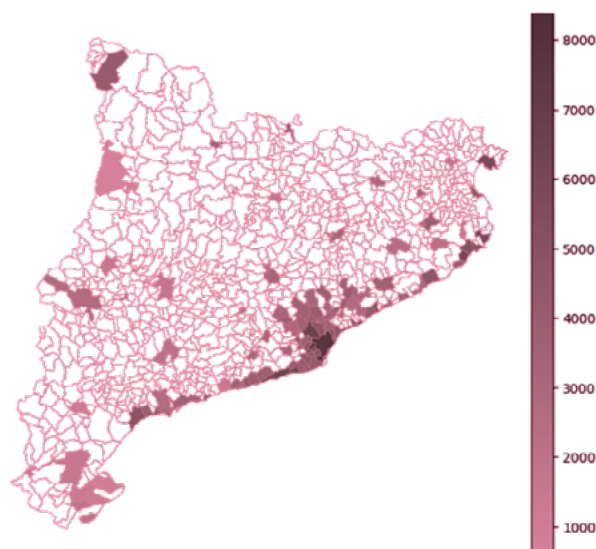
Els principals indicadors mostren un mercat residencial estable en termes d'evolució de preus. No obstant això, la incorporació d'oferta d'habitatges provinents de municipis localitzats fora de l'àrea metropolitana amb preus més reduïts provoca diferències mostrals que repercuteixen en el preu mitjà de la província de Barcelona. En conseqüència, el preu mitjà de l'habitatge a la venda en Catalunya és de 359.315 € al 1S2024 (-1,8% respecte finals de 2023). Per raons ja exposades, el preu mitjà de venda de l'habitatge baixa només a la província de Barcelona, en concret un -2,3%. A la resta de províncies el preu de venda puja en relació a 2023, en el cas de Lleida un 14,6%, un 3,3% en el cas de Tarragona i un 2,4% en el cas de la província de Girona. Els habitatges tipus loft, són els que més han baixat el preu (-55,0%), si bé es tracta d'una situació directament relacionada amb la localització dels habitatges censats. En el cas de la tipologia més habitual, 3 dormitoris, es produeix un descens de -1,6%. Els habitatges de 4 dormitoris baixen un -2,9%, els d'1 dormitori, són l'única tipologia amb un increment de preu, en concret, +5,9%.

La superfície mitjana dels habitatges a la venda ha incrementat lleugerament, en concret, un 0,6%, passant dels 80,6 m² de 2023 als actuals 81,0 m². Els habitatges de 4 i de 5 o més dormitoris incrementen la seva superfície en un 0,8% i 2,2% respecti-

vament. Els habitatges amb més presència, els de 3 dormitoris, baixen en termes de superfície útil un -0,2%.

El preu de venda per m² útil varia en el conjunt de Catalunya un -1,4% de 2023 a juny de 2024. Per tipologies, totes presenten un descens en el preu de venda per m² útil, a excepció dels habitatges d'1 dormitori que presenten un increment del 6,2%.

Figura 1. Preu per m² útil als municipis de l'Estudi d'Oferta del primer semestre de 2024



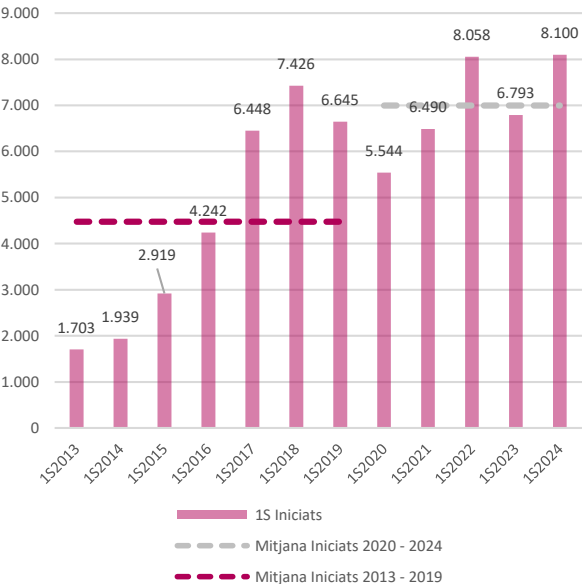
COM HA EVOLUCIONAT LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES EN TERMES DE VISATS D'OBRA NOVA A CATALUNYA PER PROVÍNCIES DURANT EL PRIMER SEMESTRE DE 2024?

La producció a Catalunya en forma de visats d'obra nova va presentar un dinamisme important fins al primer semestre de 2024. En particular, el nombre de visats d'obra nova assolix el nivell de 8.100 unitats amb un increment acumulat interanual notable del 19,2%. Per tant, si analitzem l'evolució dels primers semestres dels últims anys, corroborem que la producció assolix una xifra màxima al 2024 respecte al període de recuperació 2013-2024. Addicionalment, supera l'elevat registre del primer semestre de 2022 (8.058) i, de forma evident, la mitjana del període més recent posterior a la crisi sanitària (7.000 visats aproximadament).

El creixement és generalitzat a totes les províncies però de forma més notable a Lleida (86,9%) i Tarragona (54,0%). No obstant això, en termes absoluts, la província de Barcelona experimenta la variació

més significativa, en total 856 visats més al primer semestre de 2024 respecte el mateix període de l'any passat. Pel que fa a la província de Girona, la producció es manté gairebé estable (+3,6%) i augmenta solament en 45 unitats. Similarment, l'activitat immobiliària remunta substancialment en totes les capitals de província excepte Girona que redueix el nombre de visats lleugerament en 8 unitats (-4,6%).

Figura 1. Evolució dels habitatges iniciats al primer semestre durant el període 2013 - 2024



Taula 1. Habitatges iniciats i creixement interanual al primer semestre de 2024 i 2023

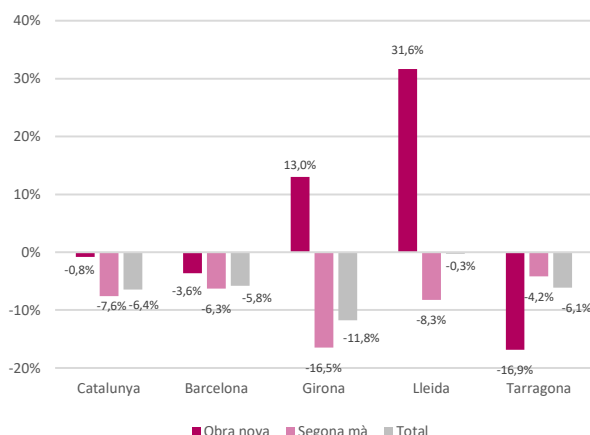
	Iniciats 1S2023	Iniciats 1S2024	Var% 1S24/1S23
Barcelona	4.930	5.786	17,4%
Girona	1.251	1.296	3,6%
Lleida	229	428	86,9%
Tarragona	383	590	54,0%
Catalunya	6.793	8.100	19,2%

COM S'HAN COMPORTAT LES COMPRA-VENDES D'HABITATGE A CATALUNYA DURANT EL PRIMER SEMESTRE DE 2024?

Durant l'any 2024, les compra-ventes del mercat immobiliari català han experimentat un lleuger descens. En conjunt del primer semestre de 2024, el total de compravendes ha arribat a 46.055 operacions, un -6,4% menys respecte al primer semestre de 2023. Aquest comportament ha estat influenciat principalment pel lleuger retrocés del segment de la segona mà (-7,6%) que registren 37.725 transaccions, mentre que l'obra nova s'ha mantingut relativament estable al voltant de les 8.300 unitats (-0,8%). Tot i que la reducció dels tipus d'interès incentiva la compra d'habitatge, les expectatives de futures baixades fan que una part dels compradors i venedors optin per esperar uns mesos més amb l'esperança d'aconseguir millors condicions. Això podria haver contribuït a aquesta estabilització en el nombre de transaccions, especialment en el mercat de segona mà durant el segon trimestre de 2024.

Per províncies, els decreixements de les compra-ventes són generalitzats excepte a Lleida que es mantenen estables pel bon comportament de les transaccions d'obra nova (+31,6%). El segment de segona mà disminueix més a Girona (-16,5%) i de forma menys significativa a Tarragona (-4,2%). El

Figura 2. Creixement interanual de les compravendes a Catalunya per província i tipologia al primer semestre de 2024

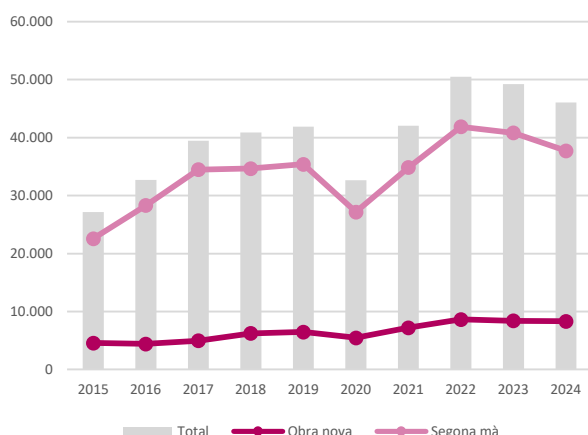


rang de variacions negatives es va situar entre el -11,8% a Girona i el -0,3% a Lleida, les compravendes a Tarragona (-6,1%) i Barcelona (-5,8%) decreixen a un ritme similar a la mitjana de Catalunya. En general, el dinamisme de la demanda d'obra nova compensa part del decreixement en el còmput agregat excepte a Tarragona que disminueix un -16,9%.

Per comarques, la tendència general és negativa al primer semestre de l'any, només una tercera part del total de comarques incrementen el seu nombre de transaccions d'habitatge. Quant als àmbits territorials, les variacions anuals acumulades són decreixents en tots els àmbits excepte ponent, destacant el comportament negatiu de les Comarques Gironines (-12%).

A nivell municipal, la demanda al primer semestre de 2024 es focalitza a les capitals de província, municipis densament poblats de l'àrea metropolitana de Barcelona i algunes àrees turístiques concretes. En aquest sentit, en nombre de transaccions destaca en primer lloc Barcelona (7.584) i, a una notable distància, l'Hospitalet de Llobregat (1.513), Terrassa (1.509), Badalona (1.220), Sabadell (1.120), entre d'altres.

Figura 1. Evolució de les compravendes dels primers semestres dels últims anys per tipologia a Catalunya

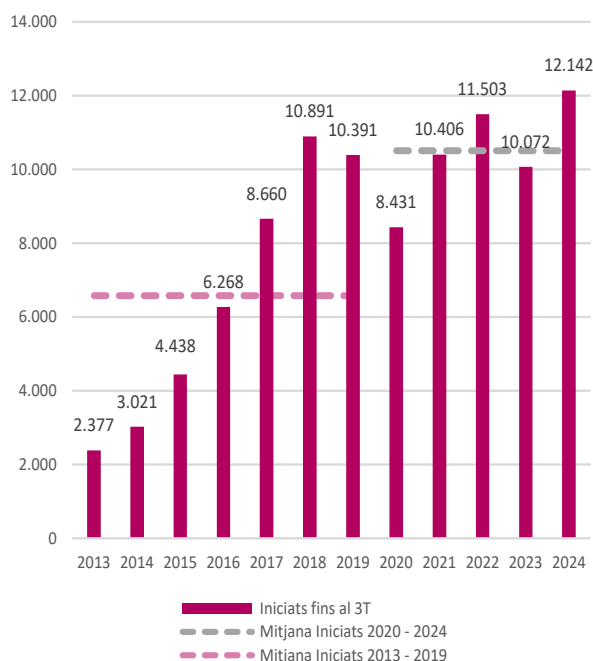


COM HA SIGUT L'EVOLUCIÓ DELS VISATS D'OBRA NOVA A CATALUNYA? QUIN HABITATGE ES CONSTRUEIX SEGONSTIPOLOGIA I SUPERFÍCIE?

La producció d'habitatges a Catalunya en forma de visats d'obra nova va accelerar el seu dinamisme fins al tercer trimestre de 2024. En particular, el nombre de visats d'obra nova assoleix el nivell de 12.142 unitats amb un increment acumulat interanual notable del 20,6% respecte el mateix període de l'any passat. Per tant, si analitzem l'evolució dels tres primers trimestres del període 2013 - 2024, es confirma que la producció assoleix una xifra màxima al 2024. A més, supera àmpliament els registres dels últims anys i la mitjana del període més recent posterior a la crisi sanitària, que es mantenia al voltant de les 10.500 unitats.

A Catalunya, el 80% dels habitatges construïts al 2024 són plurifamiliars, mentre que el 20% són unifamiliars. D'aquests habitatges unifamiliars, un 12,1% són cases aïllades i un 7,8% són cases adossades. Pel que fa a la superfície dels habitatges, un 8% té menys de 75 m², un 40% es troba entre els 76 i 100 m², un 26% entre els 101 i 125 m², i un altre 26% supera els 125 m². Aquesta distribució reflecteix la diversitat de tipologies i superfícies dels habitatges iniciats a Catalunya.

Figura 1. Evolució dels habitatges iniciats fins al tercer trimestre al període 2013 - 2024

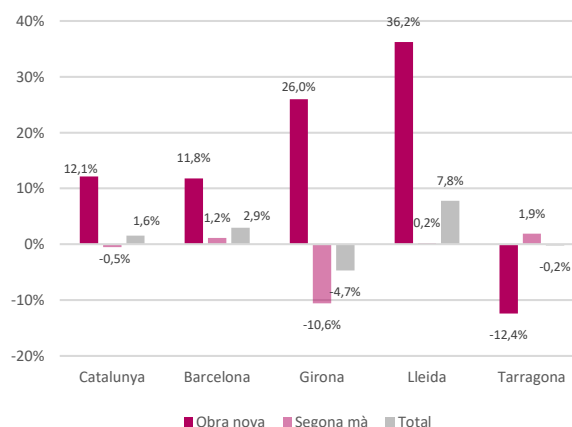


COM HAN EVOLUCIONAT LES COMPRAVENDES A CATALUNYA PER TIPOLOGIA I PER PROVÍNCIA FINS AL TERCER TRIMESTRE DE 2024?

Durant els tres primers trimestres de 2024, Catalunya va registrar un total de 71.583 transaccions, de les quals un 18,4% corresponen a obra nova, que constitueixen 13.143 compravendes contingudes en aquest segment. El mercat de segona mà s'ha mantingut relativament estable respecte el mateix període de l'any passat, després d'una recuperació significativa al tercer trimestre de 2024. Aquest dinamisme es veu afavorit pel bon tó del mercat laboral i unes expectatives de futures baixades dels tipus d'interès, que estan activant la demanda de forma substancial. En el cas de l'obra nova, les compravendes augmenten a un ritme elevat, significativament per sobre dels habitatges acabats, fet que corrobora una alta proporció de vendes sobre plànol. Per la banda de l'endeutament, la ràtio entre hipoteques i compravendes a Catalunya registra una mitjana del 73,8% fins al 3T2024, reflectint una dependència notable del finançament hipotecari en les transaccions.

Per províncies, destaca el bon ritme del mercat d'obra nova, que continua sent un motor important de la demanda del sector immobiliari al conjunt del territori català. Concretament, els creixements del segment d'obra nova fins al 2024T3 respecte els tres primers trimestres de l'any anterior han sigut

Figura 1. Creixement interanual acumulat de les compravendes a Catalunya per província i tipologia fins al 3T2024



significatius, amb increments per sobre del 10% en tots els casos a excepció de Tarragona, que registra una caiguda del 12,4%. Altrament, cal destacar la recuperació del segment de segona mà, més sensible a la conjuntura de costos de finançament hipotecari. Excepcionalment, el mercat de compravenda de segona mà ha disminuït un 10,6% a la província de Girona, fet que afecta al còmput total de transaccions a la zona, amb una davallada del 4,7%.



Arrendaments

RECULL ANUAL: Consultes dels associats. 2024



QUIN ÉS EL RÈGIM LEGAL APLICABLE PER L'ARRENDAMENT D'UN HABITATGE DE MÉS DE 300M²?

L'article 4.2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU) estableix que pels arrendaments d'habitatges la superfície dels quals sigui superior a 300 metres quadrats (i també per aquells els quals la renda inicial en còmput anual excedeixi de 5,5 vegades el salari mínim interprofessional en còmput anual i l'arrendament correspongui a la totalitat de l'habitatge), **es regiran per la lliure voluntat de les parts**, i en defecte d'això, pel que es disposa en el Títol II de la LAU i, supletòriament, per les disposicions del Codi Civil.

S'adjunta

Article 4. Règim aplicable.

1. Els arrendaments regulats en la present Llei se sotmetran de manera imperativa al que es disposa en els títols I i IV de la mateixa i al que es disposa en els apartats següents d'aquest article.

2. Respectant el que s'estableix en l'apartat anterior, els arrendaments d'habitatge es regiran pels pactes, clàusules i condicions determinats per la voluntat de les parts, en el marc del que s'estableix en el títol II de la present llei i, supletòriament, pel que es disposa en el Codi Civil.

S'exceptuen de l'així disposat els arrendaments d'habitatges la superfície dels quals sigui superior a 300 metres quadrats o en els quals la renda inicial en còmput anual excedeixi de 5,5 vega-

des el salari mínim interprofessional en còmput anual i l'arrendament correspongui a la totalitat de l'habitatge. Aquests arrendaments es regiran per la voluntat de les parts, en defecte d'això, pel que es disposa en el Títol II de la present llei i, supletòriament, per les disposicions del Codi Civil.

3. Sense perjudici del que es disposa en l'apartat 1, els arrendaments per a ús diferent del d'habitatge es regeixen per la voluntat de les parts, en defecte d'això, pel que es disposa en el títol III de la present llei i, supletòriament, pel que es disposa en el Codi Civil.

4. L'exclusió de l'aplicació dels preceptes d'aquesta llei, quan això sigui possible, haurà de fer-se de manera expressa respecte de cadascun d'ells.

5. Les parts podran pactar la submissió a mediació o arbitratge d'aquelles controvèrsies que per la seva naturalesa puguin resoldre's a través d'aquestes formes de resolució de conflictes, de conformitat amb el que s'estableix en la legislació reguladora de la mediació en assumptes civils i mercantils i de l'arbitratge.

6. Les parts podran assenyalar una adreça electrònica a l'efecte de realitzar les notificacions previstes en aquesta llei, sempre que es garanteixi l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut i quedi constància fefaent de la remissió i recepció íntegres i del moment en què es van fer.

TENIM UN LLOGATER QUE NO HA VOLGUT FIRMAR UN DOCUMENT D'EXTINCIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT I D'ENTREGAR DE CLAUS DE FORMA FORMAL, NOMÉS HA EXPRESSAT VERBALMENT LA SEVA RENÚNCIA AL CONTRACTE I HA MARXAT. COM PODEM RECUPERAR LA FIANÇA DIPOSITADA A INCASÒL?

Segons s'indica a la mateixa web del INCASÒL, en cas que no es disposi d'un document signat per ambdues parts que acrediti l'extinció del contracte o qualsevol document que acrediti la recuperació de la possessió de la finca, **s'admetrà la declaració responsable signada per la persona arrendadora o propietària.**

Juntament amb aquesta documentació s'ha d'entrar la següent (tot en format PDF):

- Informar el Número de Registre o Número de Control (NC) del formulari Model 2 d'ingrés de la fiança
- Informar l'import de la devolució
- Informar el DNI/CIF/NIE de la persona sol·licitant de la devolució, la qual ha de ser la persona titular del compte beneficiari que s'indica més endavant
- Informar, en declaració expressa, la data d'extinció del contracte (data en què la part arrendatària deixa lliure l'immoble)
- Informar les dades bancàries de la persona sol·licitant (la titularitat del número de compte bancari ha de ser de la persona sol·licitant indicada).
- Adjuntar el document PDF que acrediti la titularitat del compte corrent: certificat bancari o còpia de la primera pàgina de la llibreta, on figuri el número de compte corrent client i el seu titular (només en el cas que, abans de finalitzar el tràmit, la pròpia pàgina Web us demani l'enviament d'aquest document).

PELS HABITATGES QUE ENTRIN PER PRIMERA VEGADA EN EL MERCAT DE LLOGUER O SOBRE EL QUAL NO HAGUÉS ESTAT VIGENT CAP CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE VIGENT EN ELS ÚLTIMS CINQ ANYS, S'APLICA ALGUNA LIMITACIÓ EN LA RENDA DEL CONTRATE D'ARRENDAMENT?

Per respondre aquesta qüestió primer s'ha de repassar el que s'estableix a l'article 17.7 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans:

Article 17. Determinació de la renda.

7. Sens perjudici del que disposa l'apartat anterior, en els contractes d'arrendament d'habitatge subjectes a aquesta llei en què l'arrendador sigui un gran tenidor d'habitatge d'acord amb la definició establerta en la Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i en els quals l'immoble s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensionat dins del període de vigència de la declaració de la referida zona en els termes disposats en la referida Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, la renda pactada a l'inici del nou contracte no podrà excedir del límit màxim del preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència atenent les condicions i característiques de l'habitatge arrendat i de l'edifici en què s'ubiqui, podent desenvolupar-se reglamentàriament les bases metodològiques d'aquest sistema i els protocols de col·laboració i intercanvi de dades amb els sistemes d'informació estatals i autonòmics d'aplicació.

Aquesta mateixa limitació s'aplicarà als contractes d'arrendament d'habitatge en els quals l'immoble s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensionat dins del període de vigèn-

cia de la declaració de la referida zona en els termes disposats en la referida Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i sobre el qual no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els últims cinc anys, sempre que així es reculli en la resolució del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, en haver-se justificat l'esmentada aplicació en la declaració de la zona de mercat residencial tensionat.

És a dir, la norma estableix que, independentment que sigui o no gran tenidor el propietari de l'habitatge, si la Resolució del Ministeri per declarar les zones de mercat residencial tensionat ho preveu de forma expressa (com efectivament va establir-se en Resolució de 14 de març de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, per la qual es publica la relació de zones de mercat residencial tensionat que han estat declarades en virtut del procediment establert a l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, en el primer trimestre de 2024), la renda pactada a l'inici del nou contracte no podrà excedir del límit màxim del preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència també pels habitatges que entren per primera vegada al mercat d'arrendament i sobre el quals no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els últims cinc anys.

QUAN NO S'APLICA LA LIMITACIÓ DEL PREU DEL LLOGUER DERIVAT DE LA LLEI 12/2023, DE 24 DE MAIG, PEL DRET A L'HABITATGE ENCARA QUE EL MUNICIPI HAGI ESTAT DECLARAT ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT?

La Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge ni tampoc les resolucions de la Generalitat i del Ministerio de Vivienda que van declarar les zones tensionades (*Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei Estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l'habitatge i Resolució de 14 de març de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, per la qual es publica la relació de zones de mercat residencial tensionat que han estat declarades en virtut del procediment establert a l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, en el primer trimestre de 2024*) preveuen cap exclusió del règim de la limitació de preus de lloguer.

No obstant, el Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya en l'apartat de preguntes freqüents del portal web amb informació referent a la limitació del preu del lloguer de l'habitatge:

<https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/limit-preu-lloguer/>

Aclareix el següent:

Quan no s'aplica la limitació del preu del lloguer?

Encara que el municipi hagi estat declarat zona de mercat residencial tensat, la limitació del lloguer no s'aplica als habitatges que tinguin un règim específic de determinació de renda. És a dir, habitatges:

- de protecció oficial
- integrats en xarxes públiques d'inserció o en el fons d'habitatges de lloguer destinats a polítiques socials
- de caràcter assistencial
- de lloguer social obligatori

Tampoc s'aplica als habitatges d'ús turístic ni als habitatges destinats a altres usos i que, per tant, no estan destinats a residència permanent.

QUIN ÉS EL TERMINI MÀXIM PER RETORNAR LA FIANÇA D'UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT UN COP FINALITZA EL CONTRACTE? QUÈ PASSA SI L'INCASÒL EXCEDEIX EL TERMINI DE QUÈ DISPOSA PER FER LA DEVOLUCIÓ?

L'import de la fiança que la part arrendadora hagi de retornar a la part arrendatària al final de l'arrendament, **meritarà l'interès legal transcorregut un mes des de la data de lliurament de claus**, si en aquest període no ha estat retornada a la part arrendatària segons s'estableix a l'art. 36.4 de la Llei d'Arrendaments Urbans:

Article 36. Fiança.

4. El saldo de la fiança en metàl·lic que hagi de ser restituit a l'arrendatari al final de l'arrendament, reportarà l'interès legal, transcorregut un mes des del lliurament de les claus pel mateix sense que s'hagués fet efectiva aquesta restitució.

En relació a la possible demora del Incasòl a retornar l'import de la fiança, **a la seva web indiquen que disposen de 21 dies per retornar la fiança** dipositada, a comptar a partir de la data de rebuda de la sol·licitud. La sol·licitud de cancel·lació del dipòsit s'ha de presentar en els vuit dies següents a la data d'extinció del contracte d'arrendament.

En el cas que l'Incasòl no retorni la fiança en els 21 dies, **l'import meritara també l'interès legal**. No es meritaran interessos quan la sol·licitud de cancel·lació es presenti fora del termini dels vuit dies següents a la data de l'extinció o no s'aporti la documentació necessària per fer el tràmit de devolució.

NO SÓM GRANS TENIDORS I POSAREM UN HABITATGE AL MERCAT DE LLOGUER PER PRIMERA VEGADA (MAI HA ESTAT ARRENDAT) EN UNA ZONA DECLARADA COM A MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT. LA RENDA DEL FUTUR CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE HABITUAL TINDRÀ ALGUN TIPUS DE LIMITACIÓ O EN AQUEST CAS SERIA LLIURE ?

En aquest cas el fet de que el propietari sigui o no gran tenidor no té rellevància en la resposta, doncs en ambdós casos (gran tenidor o no) la renda estarà limitada per el que disposa l'article 17 apartat 7 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU):

Article 17. Determinació de la renda.

7. Sense perjudici del que es disposa en l'apartat anterior, en els contractes d'arrendament d'habitatge subjectes a la present llei en els quals l'arrendador sigui un gran tenidor d'habitatge d'acord amb la definició establerta en la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i en els quals l'immoble se situï en una zona de mercat residencial tensionat dins del període de vigència de la declaració de la referida zona en els termes disposats en la referida Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, **la renda pactada a l'inici del nou contracte no podrà excedir del límit màxim del preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència ateses les condicions i característiques de l'habitatge arrendat i de l'edifici en què se situï, podent desenvolupar-se reglamentàriament les bases metodològiques d'aquest sistema i els protocols de col·laboració i intercanvi de dades amb els sistemes d'informació estatals i autonòmics d'aplicació.**

Aquesta mateixa limitació s'aplicarà als contractes d'arrendament d'habitatge en els quals l'immoble se situï en una zona de mercat residencial tensionat dins del període de vigència de la declaració de la referida zona en els termes disposats en la referida Llei 12/2023, de 24 de maig, pel

dret a l'habitatge, i sobre el qual no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els últims cinc anys, sempre que així es reculli en la resolució del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, en haver-se justificat aquesta aplicació en la declaració de la zona de mercat residencial tensionat.

És a dir, com es va acordar a la Resolució de 14 de març de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, per la qual es publica la relació de zones de mercat residencial tensionat que han estat declarades en virtut del procediment establert a l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, en el primer trimestre de 2024 (BOE, núm.66 de 15 de març de 2024) als contractes d'arrendament d'habitatge en els quals l'immoble s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensionat dins del període de vigència de la declaració de la referida zona en els termes disposats en la referida Llei 12/2023, de 24 de maig, **i sobre el qual no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els últims cinc anys, la renda pactada a l'inici del nou contracte no podrà excedir del límit màxim del preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència.**

NOTA: La normativa sobre la limitació de rendes de lloguer d'habitatge actualment vigent a Catalunya és molt casuística i cada nou contracte d'arrendament pot ser diferent del anterior. Si tenen qualsevol dubte, contactin directament amb el Departament Jurídic de l'Associació.

EN QUINS CONTRACTES ÉS D'APLICACIÓ EL NOU ÍNDEX DE REFERÈNCIA PER A L'ACTUALITZACIÓ D'ARRENDAMENTS D'HABITATGE (IRAV)?

La Llei reflecteix que, per a contractes signats amb posterioritat a **l'entrada en vigor de la Llei pel Dret a l'Habitatge** (a partir de 26 de maig de 2023) o que contemplassin l'**ús de l'Índex de Referència per a l'Actualització d'Arrendaments d'Habitatge (IRAV)** elaborat per l'INE, s'utilitzarà com a límit per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge serà el mínim valor entre la taxa de variació anual de l'Índex de Preus de Consum, la taxa de variació anual de l'Índex de Preus de Consum subjacent i la taxa de varia-

ció anual mitjana ajustada, és a dir el nou **Índex de Referència per a l'Actualització d'Arrendaments d'Habitatge (IRAV)**.

Per als contractes d'arrendament d'habitatge signats amb anterioritat al 26 de maig de 2023, és a dir abans de l'entrada en vigor de la Llei pel Dret a l'Habitatge, seguirà sent d'aplicació l'Índex de Preus de Consum (IPC), si es va pactar d'aquesta manera en el contracte d'arrendament.



Fiscalitat

RECULL ANUAL: Consultes dels associats. 2024

ACABEM DE PRESENTAR LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA D'OBRES I COM A REQUISIT D'ADMISSIÓ DE LA MATEIXA ENS EXIGEIXEN EL PAGAMENT DE LA LIQUIDACIÓ PROVISIONAL DE L'IMPOST SOBRE CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES (ICIO). ÉS CORRECTE?

Com en múltiples ocasions s'ha assenyalat, l'obligació del subjecte passiu de practicar una declaració-liquidació provisional en demanar-se la llicència d'obres va en contra del que recull l'**article 103.1** de la *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales*:

Artículo 103. Gestión tributaria del impuesto.

Bonificaciones potestativas.

1. **Cuando se conceda la licencia preceptiva o se presente la declaración responsable o la comunicación previa o cuando, no habiéndose solicitado, concedido o denegado aún aquella o presentado éstas, se inicie la construcción, instalación u obra, se practicará una liquidación provisional a cuenta**, determinándose la base imponible:

a) *En función del presupuesto presentado por los interesados, siempre que hubiera sido visado por el colegio oficial correspondiente cuando ello constituya un requisito preceptivo.*

b) *Cuando la ordenanza fiscal así lo prevea, en función de los índices o módulos que ésta establezca al efecto.*

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta su coste real y efectivo, el ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible a que se refiere el apartado anterior practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

És a dir, és nul de ple dret exigir la liquidació provisional del impost en el moment de dema-

nar-se la llicència, sinó que tal i com indica el mencionat article 103.1 de *Ley de Haciendas Locales* la liquidació provisional és exigible en el moment de la concessió de la llicència d'obra, que és quan el subjecte passiu pot iniciar la construcció o obra, mai abans. Independentment del que s'indica, la meritació del impost sempre es produirà amb l'inici de l'obra, doncs si finalment pel motiu que sigui no s'executés l'obra pel qual s'ha concedit la llicència, el subjecte passiu tindria dret a demanar el retorn de les quantitats pagades en concepte de ICIO.

A pesar d'això són múltiples els ajuntaments arreu del territori que en les seves ordenances fiscals tenen erròniament previst que la liquidació es practicarà amb la sol·licitud de llicència d'obres. L'APCE quan detecta aquestes pràctiques presenta les conseqüents al·legacions en període d'exposició pública de les ordenances fiscals per instar a l'ajuntament de torn que ho rectifiqui, cosa que s'ha aconseguit en alguna ocasió com per exemple en les ordenances fiscals d'enguany del municipi de Montcada i Reixac.

Conseqüentment, s'insta als associats que puguin detectar aquestes pràctiques que ho posin en coneixement del Departament Jurídic de l'APCE perquè pugui estudiar la presentació d'al·legacions quan estigui obert el període d'exposició pública, però mentre això no succeeixi, **sempre s'ha de liquidar de la forma en que estigui previst a les ordenances fiscal** encara que sigui erroni per evitar qualsevol tipus de sanció i/o problema amb la concessió de la llicència d'obres.

EN QUE CONSISTEIX EL CONCEPTE DE “AFECCIÓ REAL” PREVIST A LA LLEI D'HISENDES LOCALS RESPECTE L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES?

Tal i com estableix l'article 64 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, en els supòsits de canvi, per qualsevol causa (normalment per transmissió per compra-venda) en la titularitat dels drets que constitueixen el fet imposable d'aquest impost, els béns immobles objecte d'aquests drets quedaran afectes al pagament de la totalitat de la quota tributària, en règim de responsabilitat subsidiària. L'article mencionat ho desenvolupa de la forma següent:

“Article 64. Afecció real en la transmissió i responsabilitat solidària en la cotitularitat.

1. En els supòsits de canvi, per qualsevol causa, en la titularitat dels drets que constitueixen el fet imposable d'aquest impost, els béns immobles objecte d'aquests drets quedaran afectes al pagament de la totalitat de la quota tributària, en règim de responsabilitat subsidiària, en els termes previstos en la Llei General Tributària. A aquests efectes, els notaris demanaran informació i advertiran expressament els compareixents en els documents que autoritzin sobre els deutes

pendents per l'Impost sobre Béns Immobles associats a l'immoble que es transmet, sobre el termini dins del qual estan obligats els interessats a presentar declaració per l'impost, quan tal obligació subsisteixi per no haver-se aportat la referència cadastral de l'immoble, conforme a l'apartat 2 de l'article 43 del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari i altres normes tributàries, sobre l'afecció dels béns al pagament de la quota tributària i, així mateix, sobre les responsabilitats en què incorrin per la manca de presentació de declaracions, el no efectuar-les en termini o la presentació de declaracions falses, incompletes o inexactes, d'acord amb el que preveu l'article 70 del text refós de la Llei del cadastre immobiliari i altres normes tributàries.

2. Responen solidàriament de la quota d'aquest impost, i en proporció a les seves respectives participacions, els copartípics o cotitulars de les entitats a què es refereix l'article 35.4. de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, si figuren inscrits com a tals al Cadastre Immobiliari. De no figurar inscrits, la responsabilitat s'exigirà per parts iguals en tot cas.”

QUINES SÓN LES EXEMPCIONS PREVISTES A LA LLEI DE L'IMPOST SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS EN RELACIÓ A ESCRIPTURES RELACIONADES AMB LA CONSTRUCCIÓ D'EDIFICIS EN RÈGIM D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL?

En la redacció actual de l'article 45, relatiu als beneficis fiscals del *Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats* es preveu el següent:

"BENEFICIS FISCALS

Article 45

Els beneficis fiscals aplicables en cada cas a les tres modalitats de gravamen a què es refereix l'article 1 de la present Llei són els següents:

B) Estan exemptes:

12.a) La transmissió de terrenys i solars i la cessió del dret de superfície per a la construcció d'edificis en règim d'habitatges de protecció oficial. Els préstecs hipotecaris sol·licitats per a l'adquisició d'aquells, quant al gravamen d'actes jurídics documentats.

b) Les escriptures públiques atorgades per formalitzar actes o contractes relacionats amb la construcció d'edificis en règim d'«habitatges de protecció oficial», sempre que s'hagi sol·licitat l'esmentat règim a l'Administració competent en aquesta matèria.

c) Les escriptures públiques atorgades per formalitzar la primera transmissió d'habitatges de protecció oficial, una vegada obtinguda la qualificació definitiva.

d) La constitució de préstecs hipotecaris per a l'adquisició exclusiva d'habitatges de protecció oficial i els seus annexos inseparables,

amb el límit màxim del preu de l'esmentat habitatge, i sempre que aquest últim no excedeixi els preus màxims establerts per als habitatges de protecció oficial.

e) La constitució de societats i l'ampliació de capital, quan tinguin per objecte exclusiu la promoció o construcció d'edificis en règim de protecció oficial.

Per al reconeixement de les exempcions previstes a les lletres a i b anteriors és suficient que es consignin en el document que el contracte s'atorga amb la finalitat de construir habitatges de protecció oficial i queda sense efecte si transcorren tres anys a partir de l'esmentat reconeixement sense que obtingui la qualificació o la declaració provisional o quatre anys si es tracta de terrenys. L'exempció s'entén concedida amb caràcter provisional i condicionada al compliment que en cada cas exigeixin les disposicions vigents per a aquesta classe d'habitatges. En el supòsit de les lletres a i b d'aquest apartat, el còmput del termini de prescripció previst a l'article 67 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, es comença a comptar una vegada transcorregut el termini de tres o quatre anys d'exempció provisional.

Les exempcions previstes en aquest número també s'apliquen a aquelles que, amb protecció pública, dimanin de la legislació pròpia de les comunitats autònomes, sempre que els paràmetres de superfície màxima protegible, preu de l'habitatge i límit d'ingressos dels adquirents no excedeixin els establerts en la norma estatal per als habitatges de protecció oficial."

PER L'ANY 2025, RESPECTE DEL IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES URBANA: QUINS SERAN ELS IMPORTS MÀXIMS DELS COEFICIENTS A APLICAR SOBRE EL VALOR DEL TERRENY EN EL MOMENT DE LA MERITACIÓ?

El BOE núm.309 de 24 de desembre de 2024 va publicar el ***“Real Decreto-ley 9/2024, de 23 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en materia económica, tributaria, de transporte, y de Seguridad Social, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social”*** entre moltes altres mesures en diversos àmbit, en matèria fiscal respecte de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU), s'inclou un article que recull l'actualització dels imports màxims dels coeficients a aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, segons el període de generació de l'increment de valor, d'acord al que preveu l'apartat 4 de l'article 107 del text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, en la seva redacció donada pel Reial decret llei 26/2021, de 8 de novembre, pel qual s'adapta el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, a la recent jurisprudència del Tribunal Constitucional respecte de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana:

Article 9. Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana. Amb efectes des del dia 1 de gener de 2025, els imports màxims dels coeficients a aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, segons el període de generació de l'increment de valor, a què es refereix l'apartat 4 de l'article 107 del text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, seran els següents:

Periodo de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año.	0,16
1 año.	0,15
2 años.	0,15
3 años.	0,15
4 años.	0,16
5 años.	0,18
6 años.	0,20
7 años.	0,22
8 años.	0,23
9 años.	0,21
10 años.	0,16
11 años.	0,13
12 años.	0,11
13 años.	0,10
14 años.	0,10
15 años.	0,10
16 años.	0,10
17 años.	0,12
18 años.	0,16
19 años.	0,22
Igual o superior a 20 años.	0,35



Jurídic - Habitatge

RECULL ANUAL: Consultes dels associats. 2024



A CÀRREC DE QUI SÓN LES DESPESES DE CONSTRUCCIÓ I CONSERVACIÓ DE LA PARET MITGERA DE CÀRREGA?

Hi ha mitgeria de càrrega si la paret mitgera o el sòl mitger s'aixeca en el límit de dues o més finques amb la finalitat de servir d'element sustentador de les edificacions o de les altres obres de construcció que s'hi facin.

En relació a les despeses de construcció i conservació de la paret mitgera, l'article 555-5 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals estableix el següent:

Article 555-5

Despeses

1. Les despeses de construcció i conservació de la paret mitgera, fins que el veí o veïna faci la càrrega,

són a càrrec del propietari o propietària que l'ha aixecada. A partir d'aquell moment, cada propietari o propietària hi ha de contribuir en la proporció pactada o, si no s'ha pactat, en proporció a l'ús que en fa.

2. La persona que enderroca una construcció carregada damunt la paret mitgera l'ha de deixar en l'estat adequat per a la utilització futura i amb l'aparença de mur exterior o de façana que correspongui, d'acord amb la seva configuració original.

3. El que estableixen els apartats 1 i 2 s'entén sens perjudici del que s'hagi pactat.

QUINA ÉS LA REGULACIÓ DELS ELEMENTS COMUNS D'ÚS EXCLUSIU A LES COMUNITATS DE PROPIETARIS EN DIVISIÓ HORIZONTAL DE CATALUNYA?

La regulació dels elements comuns d'ús exclusiu a les comunitats de propietaris en divisió horitzontal de Catalunya, està regulat a l'article 553-43 de la **Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals:**

Article 553-43

Elements comuns d'ús exclusiu

1. En el títol de constitució o per acord unànim de la junta, es pot vincular a un o a diversos elements privatis l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns. Aquesta vinculació no els fa perdre la naturalesa d'element comú.
2. Els propietaris dels elements privatis que tenen l'ús i gaudi exclusiu dels elements comuns n'assumeixen totes les despeses de conservació i manteniment i tenen l'obligació de conservar-los adequadament i mantenir-los en bon estat.
3. Els propietaris dels elements privatis que tenen l'ús exclusiu dels elements comuns po-

den executar obres de millora per a l'eficiència energètica o hídrica o la instal·lació de sistemes d'energies renovables en els dits elements comuns, fent-se càrrec dels costos que se'n deriven, així com de les despeses de manteniment. En tot cas, han d'enviar el projecte tècnic amb trenta dies d'antelació de l'inici de l'obra a la presidència o a l'administració. Dins aquest termini, la comunitat pot proposar una alternativa més adequada als seus interessos generals sempre que sigui raonable i proporcionada i que no comporti a les persones promotores un increment substancial del cost del projecte tècnic presentat. A falta d'alternativa, els propietaris poden dur a terme les dites obres o instal·lacions.

4. Les reparacions que es deuen a vicis de construcció o estructurals, originaris o sobrevinguts, o les reparacions que afecten i beneficien tot l'immoble, són a càrrec de la comunitat, llevat que siguin conseqüència d'un mal ús o d'una mala conservació.

UN COP PUBLICADA LA INSTRUCCIÓ 1/2024, D'ACTUALITZACIÓ DELS MÒDULS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, QUINS SÓN ELS MÒDULS APLICABLES ALS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL QUE ES QUALIFIQUIN PROVISIONALMENT A PARTIR DE L'1 DE GENER DE 2024?

Els mòduls aplicables als habitatges amb protecció oficial que es qualifiquin provisionalment a partir de l'1 de gener de 2024 són els que consten a continuació:

RÈGIM GENERAL VENDA		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A	2.759,33	1.379,66
B	2.241,96	1.120,98
C	1.983,28	991,63
D	1.724,59	862,29

RÈGIM GENERAL LLOGUER/CESSIÓ D'ÚS		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A	10,36	5,18
B	8,41	4,20
C	7,44	3,71
D	6,46	3,24

RÈGIM ESPECIAL VENDA		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A	2.425,20	1.212,59
B	2.101,84	1.050,92
C	1.859,31	929,66
D	1.616,79	808,39

RÈGIM ESPECIAL LLOGUER/CESSIÓ D'ÚS		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A	9,10	4,54
B	7,88	3,95
C	6,97	3,48
D	6,06	3,03

RÈGIM PREU CONCERTAT VENDA		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A1	3.001,68	1.200,67
A2	3.001,68	1.200,67
A3	2.728,80	1.091,52
B	2.183,04	873,22
C	1.773,72	709,49
D	1.537,15	614,86

RÈGIM PREU CONCERTAT LLOGUER/CESSIÓ D'ÚS		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A1	10,36	4,14
A2	10,36	4,14
A3	9,41	3,76
B	8,41	3,37
C	7,44	2,98
D	6,46	2,58

QUINES SÓN LES TAULES D'INGRESSOS DE REFERÈNCIA PER ACCEDIR A UN HABITATGE PROTEGIT, QUALIFICAT A L'EMPARA DEL DECRET 75/2014, DE 27 DE MAIG, DEL PLA PER AL DRET A L'HABITATGE ACTUALMENT VIGENTS? (I)

Segons informació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el límit d'ingressos per accedir a un habitatge protegit varia en funció de:

- la normativa a l'empara de la qual està qualificat l'habitatge,
- el règim de la qualificació (general, especial o preu concertat),
- el nombre de membres que formen la unitat familiar o de convivència
- la zona on està ubicat l'habitatge.

Per determinar la quantia dels ingressos familiars es pren com a referència la base imposable general i de l'estalvi, corresponent a la declaració, o declaracions de l'impost de la renda de les persones físiques presentades per cada un dels membres de la unitat familiar o de convivència relatives a l'últim període impositiu amb termini de presentació vençut, en el moment de la sol·licitud del visat.

En tots els casos, en el supòsit que algun membre de la unitat familiar o de convivència estigui afectat per alguna discapacitat, en les condicions que estableix la normativa de l'impost sobre la renda de les persones físiques, s'aplicarà el tram següent de la composició familiar.

Exemple: si la unitat familiar o de convivència està formada per dos membres, el límit d'ingressos serà el d'una unitat de familiar o de convivència formada per 3 membres.

El càlcul dels ingressos està fet amb els imports de l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM) i l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC) vigents en el moment de la redacció d'aquesta nota.

Pels habitatges qualificats a l'empara del *Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge* les taules d'ingressos de referència per accedir a un habitatge protegit són les següents:

2,50 vegades IRSC - règim especial - venda i lloguer - promoció pública

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	30.232,77	31.167,80	32.508,35	33.591,96
Zona B	28.343,22	29.219,81	30.476,58	31.492,47
Zona C	26.675,97	27.501,00	28.683,84	29.639,97
Zona D	22.674,58	23.375,85	24.381,26	25.193,97

1,50 vegades IRSC - règim general - lloguer amb ajuts a la promoció - promoció privada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	15.935,46	16.428,31	17.134,90	17.706,07
Zona B	14.939,49	15.401,54	16.063,97	16.599,44
Zona C	14.060,70	14.495,57	15.119,03	15.623,00
Zona D	11.951,60	12.321,23	12.851,18	13.279,55

QUINES SÓN LES TAULES D'INGRESSOS DE REFERÈNCIA PER ACCEDIR A UN HABITATGE PROTEGIT, QUALIFICAT A L'EMPARA DEL DECRET 75/2014, DE 27 DE MAIG, DEL PLA PER AL DRET A L'HABITATGE ACTUALMENT VIGENTS? (II)

3 vegades IRSC - règim general - lloguer amb ajuts a la promoció - promoció privada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	31.870,92	32.856,62	34.269,81	35.412,13
Zona B	29.878,99	30.803,08	32.127,94	33.198,88
Zona C	28.121,40	28.991,13	30.238,06	31.246,00
Zona D	23.903,19	24.642,46	25.702,35	26.559,10

3,50 vegades IRSC - règim general - lloguer amb ajuts a la promoció - promoció privada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	42.325,87	43.634,92	45.511,69	47.028,75
Zona B	39.680,51	40.907,74	42.667,21	44.089,45
Zona C	37.346,36	38.501,40	40.157,38	41.495,95
Zona D	31.744,41	32.726,19	34.133,77	35.271,56

5,00 vegades IRSC - règim general - venda i lloguer - àrees de demanda forta i acreditada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	60.465,53	62.335,60	65.016,70	67.183,93
Zona B	56.686,44	58.439,63	60.953,16	62.984,93
Zona C	53.351,94	55.002,00	57.367,68	59.279,93
Zona D	45.349,15	46.751,70	48.762,53	50.387,94

5,50 vegades IRSC - règim general - venda i lloguer - no àrees de demanda forta i acreditada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	66.512,09	68.569,16	71.518,37	73.902,32
Zona B	62.355,08	64.283,59	67.048,47	69.283,42
Zona C	58.687,14	60.502,20	63.104,45	65.207,93
Zona D	49.884,07	51.426,87	53.638,78	55.426,74

QUINES SÓN LES TAULES D'INGRESSOS DE REFERÈNCIA PER ACCEDIR A UN HABITATGE PROTEGIT, QUALIFICAT A L'EMPARA DEL DECRET 75/2014, DE 27 DE MAIG, DEL PLA PER AL DRET A L'HABITATGE ACTUALMENT VIGENTS? (III)

6,50 vegades IRSC - preu concertat - venda i lloguer

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	78.605,19	81.036,28	84.521,71	87.339,10
Zona B	73.692,37	75.971,51	79.239,11	81.880,41
Zona C	69.357,52	71.502,60	74.577,98	77.063,92
Zona D	58.953,90	60.777,21	63.391,28	65.504,33

Més informació al següent enllaç:

<https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/taules-dingressos-de-referencia-en-materia-dhabitatge/taules-dingressos-per-accedir-a-un-habitatge-protegit/>

COM ES CLASSIFIQUEN LES OBRES MAJORS A L'ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES (ORPIMO) DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA?

L'article 3 apartat 2 de l'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO) de l'Ajuntament de Barcelona classifica les obres majors de la forma següent:

Article 3. Classificació de les obres

2. Són obres majors les següents:

a) Construcció i edificació de nova planta.

b) Gran rehabilitació:

b.1) Conjunt d'obres que suposa una actuació global en tot l'edifici i que comporta, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable; increment del nombre d'habitatges, departaments o unitats funcionals existents anteriorment; canvi de l'ús principal de l'edifici; redistribució general d'espais amb modificació d'elements comuns de l'edifici (façana, núclis de comunicació vertical, patis).

b.2) Substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun element estructural.

c) Increment de volum o sostre edificable sense intervenció global en l'edifici.

d) Consolidació, reforma o rehabilitació, que comporti una intervenció global en els fonaments o l'estructura de l'edifici.

e) Reforma o rehabilitació amb canvi de l'ús principal de l'edifici.

f) Obres que comportin la creació de nous habitatges.

g) Consolidació, reforma, rehabilitació o actuacions en façanes d'edificis catalogats d'interès nacional (A), d'interès local (B) o d'edificis protegits urbanísticament (C), llevat, en tots els casos, de les obres ordinàries de conservació o reparació menor.

h) Obres per a la instal·lació d'ascensor en l'exterior de l'edifici.

i) Demolició parcial d'edificis catalogats d'interès nacional (A) o d'interès local (B); demolició total o parcial d'edificis urbanísticament protegits (C), d'edificis urbanísticament considerats de nivell D i d'edificis integrats en conjunts protegits.

j) Construccions prefabricades.

k) Moviments de terres (buidat, excavacions i rebaix, terraplenament).

l) Obres d'urbanització en terrenys privats d'ús públic.

m) Obertura, modificació i pavimentació de camins.

n) Construcció de piscines i les seves edificacions auxiliars.

QUINA ÉS LA REGULACIÓ DELS ESTATUTS COMUNITARIS A LA LLEI 5/2006, DE 10 DE MAIG, DEL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA, RELATIU ALS DRETS REALS QUE REGULA EL RÈGIM DE PROPIETAT HORIZONTAL A CATALUNYA?

La regulació dels estatuts comunitaris està prevista a l'article 553-11 de la mencionada Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals amb el contingut següent:

Article 553-11

Estatuts

1. Els estatuts regulen els aspectes referents al règim jurídic real de la comunitat i poden contenir regles sobre les qüestions següents:

- a) La destinació, l'ús i l'aprofitament dels elements privatis i dels elements comuns.
- b) Les limitacions d'ús i altres càrregues dels elements privatis.
- c) L'exercici dels drets i el compliment de les obligacions.
- d) L'aplicació de despeses i ingressos i la distribució de càrregues i beneficis.
- e) Els òrgans de govern complementaris dels que estableix aquest codi i llurs competències.
- f) La forma de gestió i administració.

2. Són vàlides les clàusules estatutàries següents, entre d'altres:

- a) Les que permeten les operacions d'agrupació, agregació, segregació i divisió d'elements priva-

tius i les de desvinculació d'annexos amb creació de noves entitats sense consentiment de la junta de propietaris. En aquest cas, les quotes de participació de les finques resultants es fixen per la suma o la distribució de les quotes dels elements privatis afectats.

- b) Les que exoneren determinats propietaris d'elements privatis de l'obligació de satisfer les despeses de conservació d'elements comuns concrets, que poden incloure les del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants.

- c) Les que estableixen la utilització exclusiva i, si escau, el tancament d'una part del solar, o de les cobertes o de qualsevol altre element comú o part determinada d'aquest en favor d'algun element privatiu.

- d) Les que permeten l'ús o el gaudi d'elements comuns per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat.

- e) Les que limiten les activitats que es poden acomplir en els elements privatis.

- f) Les que preveuen la resolució dels conflictes per mitjà de l'arbitratge o la mediació per a qualsevol qüestió del règim de la propietat horitzontal.

3. Les normes dels estatuts que no siguin inscrites en el Registre de la Propietat no perjudiquen tercers de bona fe.

QUE HA SUCCEÏT FINALMENT AMB EL *DECRET LLEI 6/2024, DE 24 D'ABRIL, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE* QUE ESTAVA PENDENT DE SER CONVALIDAT PEL PARLAMENT DE CATALUNYA?

El DOGC núm.9170 de 27 de maig de 2024 va publicar l'***Acord de la Diputació Permanent de derogació del Decret Llei 6/2024, de 24 d'abril, de mesures urgents en matèria d'habitatge.***

Com s'ha explicat en diverses ocasions, els Decrets Llei són disposicions legislatives provisionals, aprovades pel Govern, que tenen una vigència de trenta dies hàbils. Dins d'aquest termini, el Parlament els pot validar, amb la qual cosa mantenen la vigència, o els pot derogar.

La Diputació Permanent, en la sessió tinguda el 23 de maig de 2024, d'acord amb el que estableix l'article 158.2 del Reglament, ha debatut el Decret Llei 6/2024, del 24 d'abril, de mesures ur-

gents en matèria d'habitatge. Una vegada fet el debat, s'ha sotmès a votació la validació, d'acord amb el que estableix l'article 158.3 del Reglament, i el ***Decret Llei no ha superat la validació expressa*** que requereix l'article 64.2 de l'Estatut d'autonomia. El resultat de la votació ha estat de 8 vots a favor (ERC, CUP i ECP), 9 en contra (JxCat, Vox, Cs i el PPC) i 5 abstencions (PSC-Units). **En conseqüència, el Decret Llei 6/2024 resta derogat.**

El Decret, tenia per objecte introduir modificacions en la regulació de la limitació de rendes dels habitatges temporals i en el lloguer d'habitacions, entre d'altres.

QUIN ÉS EL CONTINGUT MÍNIM DE L'ANUNCI QUE ES FA PÚBLIC AL WEB DEL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE CATALUNYA?

Segons consta a "***l'Instrucció 2/2021 relativa als procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial***" elaborada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya és el següent:

- a) Nom del promotor.
- b) Emplaçament dels habitatges.
- c) Número de qualificació provisional
- d) Nombre d'habitatges totals de la promoció.
- e) Relació d'habitatges pels quals s'obre el procediment d'adjudicació, amb indicació del seu règim de protecció i de la superfície útil.
- f) Àmbit geogràfic del qual s'admeten sol·licituds.
- g) Els contingents especials de reserva d'habitatges per a finalitats específiques.
- h) Les següents condicions generals relatives al règim econòmic i al finançament:
 - Fer constar que la persona sol·licitant ha d'estar inscrita al RSHPO, amb anterioritat a la data de la publicació de l'anunci en la seu del RSHPO.
 - Informació de com es pot participar en el sistema de selecció. És a dir, la manera d'inscriure's per optar a ser adjudicatari de la promoció concreta que s'està oferint (oficina de vendes, pàgina web, formulari,...).
 - Preu de venda dels habitatges, condicions i calendari de pagaments.
 - Informació de l'existència o no de préstec

protegit per part del promotor, en el qual es podia subrogar el comprador, o si haurà de ser un préstec directe a l'adjudicatari.

- Informació de quin sistema de selecció d'adjudicatari i d'assignació dels habitatges s'utilitzarà que, per als habitatges inclosos en el contingent general, s'han d'adjudicar mitjançant un sistema de concurrència, transparència i objectivitat. Pel que fa als habitatges inclosos en els contingents especials de reserva, s'han d'adjudicar d'acord amb les circumstàncies personals i de la unitat de convivència.

El promotor, com a responsable de la gestió del procediment d'adjudicació, haurà acreditar el resultat del sistema de selecció establert a l'anunci, deixant a l'expedient constància documental del sistema de comunicació emprat i de les renúncies presentades pels possibles adjudicatari dels habitatges. Així mateix, l'Agència podrà requerir al promotor d'altres mecanismes fefaents seguits per haver donat compliment al sistema de selecció previst.

- Qualsevol altra circumstància que s'hagi de tenir en compte en l'adjudicació.

i) Especificació del tipus de transmissió de la propietat de l'habitatge:

- Propietat a través de venda
- Transmissió dret real de superfície
- Venda a carta de gracia

ENS TROBEM QUE EN MOLTS DELS NOSTRES EDIFICIS RESIDENCIALS ES REP UN EXCÉS DE PUBLICITAT A LES BÚSTIES, AMB LES MOLÈSTIES QUE GENERA ALS VEÏNS. HI HA ALGUNA FORMA DE LIMITAR-HO?

Si, a Catalunya l'article 12 de la LLEI 9/2000, de 7 de juliol, de regulació de la publicitat dinàmica a Catalunya indica que simplement indicar-ho de forma expressa (es pot fer menció d'aquesta norma) és suficient perquè les empreses anunciantes s'abstinguin de deixar publicitat a les bústies dels edificis:

Capítol I Repartiment domiciliari de publicitat

Article 12 Requisits específics

1. El repartiment domiciliari de publicitat, definit per l'article 2.1.b, és una modalitat de publicitat dinàmica, que ha de complir els requisits següents:

a) No es pot dipositar de forma indiscriminada o en desordre a les entrades, als vestíbuls o a les zones comunes dels immobles.

b) Les empreses distribuïdores de material publicitari s'han d'abstenir de dipositar publicitat en les bústies els propietaris de les quals assenyalin expressament llur voluntat de no rebre.

c) És aplicable a aquesta modalitat de publicitat dinàmica el que estableixen els articles 8 i 9, en tot allò que no resulti incompatible amb la seva naturalesa.

2. Si els propietaris o els arrendataris dels immobles no volen rebre publicitat a llurs bústies, ho han de fer constar de manera expressa, sense cap altre requisit, i hi queda, per tant, prohibit el dipòsit de publicitat.

Aquesta mateixa norma preveu un règim sancionador per si s'incompleix a l'article 16:

Article 16 Infraccions

1. Són infraccions administratives les accions o les omissions tipificades per aquesta Llei, que poden ésser desenvolupades mitjançant les ordenances municipals corresponents. Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus:

2. Són infraccions lleus:

a) L'incompliment de les condicions formals indicades a la comunicació prèvia corresponent.

b) L'incompliment dels deures establerts per aquesta Llei o les ordenances municipals, quan per l'escassa transcendència no constitueixin infracció greu o molt greu.

3. Són infraccions greus:

a) L'exercici de les activitats publicitàries regulades per aquesta Llei sense haver realitzat la comunicació prèvia.

b) L'exercici de les activitats publicitàries regulades per aquesta Llei sense complir les condicions materials indicades a la comunicació administrativa corresponent.

c) L'incompliment de les prohibicions establertes per l'article 8.

d) L'exercici de l'activitat fora de les zones d'actuació permeses o sense respectar les zones i els horaris d'actuació exclusiva reservats a altres subjectes.

e) La manca d'adopció de les mesures correctores establertes per l'article 9.

f) L'incompliment de la regla establerta per l'article 12, relativa al repartiment domiciliari de publicitat.

g) La reincidència en la comissió d'infraccions lleus en el període d'un any.

4. Són infraccions molt greus:

a) La distribució de material publicitari o la difusió de missatges publicitaris que atemptin contra la dignitat de la persona o vulnerin els valors i els drets reconeguts per la Constitució, especialment en allò que fa referència a la infància, la joventut, la dona i els sectors socials més marginats, o que puguin comportar un risc per a la salut i la seguretat dels consumidors.

b) La falsedat dels documents o les dades exigits per l'Administració en la comunicació de les activitats publicitàries.

c) La reincidència en la comissió d'infraccions greus en el període de dos anys.

EN RELACIÓ AMB LA LÍNIA D'AVALS PER A L'ADQUISICIÓ DEL PRIMER HABITATGE DE JOVES I FAMÍLIES AMB MENORS A CÀRREC ACTIVADA RECENTMENT A TRAVÉS DE LA WEB DEL ICO, QUINS REQUISITS ADDICIONALS HAN DE COMPLIR ELS SOL·LICITANTS D'AQUEST FINANÇAMENT AVALAT?

Aquesta línia de préstecs avalats la poden sol·licitar **els joves que no superin els 35 anys (cap dels compradors pot haver complert 36 anys en el moment de la signatura del préstec) i famílies amb menors al seu càrrec (en aquest cas no hi ha límit d'edat)** que adquireixin el seu primer habitatge habitual i permanent a Espanya.

Els adquirents de l'habitatge no podran ser més de dues persones i en cas d'haver-hi dos adquirents ambdós hauran de complir els requisits següents:

1. Han de ser persones físiques majors d'edat amb residència legal Espanya durant els dos anys anteriors a la sol·licitud del préstec, de manera contínua i ininterrompuda.
2. Hauran d'adquirir el seu primer habitatge dins del territori nacional, que serà destinat a habitatge habitual i permanent.
3. No es podrà fer ús de l'habitatge per a l'exercici d'una activitat econòmica en el moment de la formalització del préstec avalat.
4. **No podran ser propietaris d'un altre habitatge amb anterioritat.**
5. No podran tenir CIRBE en situació de morositat en la data de formalització del Préstec Hipotecari.
6. No podran tenir un patrimoni net superior a 100.000 euros. En el cas que es tracti de dos Ad-

quirents, aquest límit patrimonial s'entendrà per a cadascun d'ells.

7. El preu de compra de l'habitatge no pot superar el màxim establert per a cada Comunitat Autònoma (a Catalunya és de 300.000 euros).

8. Hauran de complir en el moment de la formalització del préstec avalat els requisits establerts a l'article 13 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

En el programa de joves, hauran de complir addicionalment els establerts en el punt anterior, els requisits següents:

- No podran tenir més de 35 anys en el moment de la formalització del préstec hipotecari.
- Els ingressos del jove adquirent no podran ser superiors a 4,5 vegades l'IPREM (37.800 € bruts anuals) que estigui vigent a la data de formalització del préstec hipotecari. En el cas d'adquisició per dos joves, els seus ingressos, en conjunt, no podran superar la suma del límit establert per a cadascun.

Poden obtenir més informació a la nostra Circular núm.47/24 de 4 de juny de 2024 o posant-se amb contacte amb el Departament Jurídic de l'APCE.

QUIN ÉS EL PREU DE VENDA DEL SÒL DESTINAT A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN LA LEGISLACIÓ ACTUALMENT VIGENT?

Per respondre aquesta pregunta, hem d'acudir al **DECRET 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge**, concretament a l'article 48 del mateix:

Article 48

Preu de venda del sòl destinat a la construcció d'habitatges amb protecció oficial

Els preus de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges

*amb protecció oficial seran equivalents al seu valor residual, i no poden superar, en la **zona geogràfica A**, el 20% del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim general i especial. A la resta de zones geogràfiques el percentatge del preu màxim es redueix al 15%. Aquesta limitació serà d'aplicació a sòls amb instruments de gestió urbanística que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret.*

ELS PROMOTORS D'OBRES S'HAN D'INSCRIURE AL REGISTRE D'EMPRESSES ACREDITADES DE CATALUNYA (REA)?

Segons informació de la mateixa web del Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya, **no s'han d'inscriure al REA els promotors d'obres que no tinguin la consideració de contractistes.**

Ara bé, quan el **promotor realitzi directament amb mitjans humans i materials propis la totalitat o determinades parts de l'obra, tindrà també la consideració de contractista.** Haurà d'inscriure's en el REA quan almenys una part la realitzi en règim de subcontractació, d'acord amb l'article 3 i) de la Llei 32/2006, de 18 d'octubre,

reguladora de la subcontractació al Sector de la Construcció.

En cas que el promotor només contracti directament treballadors autònoms per a la realització de l'obra o de determinades feines d'aquesta, assumeix alhora les obligacions de promotor i de contractista a efectes del que recull el Reial Decret 1627/1997, però no té la consideració de contractista a efectes de la Llei 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontractació en el Sector de la Construcció, per tant no s'ha d'inscriure al REA.

QUINA DEFINICIÓ LI DONA LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE CATALUNYA AL CONCEPTE D' "APROFITAMENT URBANÍSTIC"?

Per respondre aquesta pregunta, hem d'acudir al **Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme**, concretament a l'article 37 del mateix:

Article 37

Aprofitament urbanístic

1. S'entén per aprofitament urbanístic **la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic**; també integra l'aprofitament urbanístic **la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea**.
2. **El planejament general assigna l'aprofitament urbanístic** i, a més, el distribueix entre les diferents zones en el sòl urbà consolidat.
3. El planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.
4. Als efectes del que estableix l'apartat 1 pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, **no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics**.
5. A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:
 - a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
 - b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

SEGONS LA NORMATIVA SOBRE PROPIETAT HORITZONTAL ACTUALMENT VIGENT A CATALUNYA, QUIN SÓN ELS RÈGIMS D'ADOPCIÓ D'ACORDS EN LES COMUNITATS DE PROPIETARIS? (I)

A l'article 553-25 de la **LLEI 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals** es regula el règim de majoria simple i a l'article 553-26 **LLEI 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals** es regula el règim de unanimitat i majories qualificades:

Article 553-25

Règim general d'adopció d'acords

1. Només es poden adoptar acords sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia.

2. S'adopten per majoria simple dels propietaris que han participat en cada votació, que ha de representar, alhora, la majoria simple del total de llurs quotes de participació, els acords que fan referència a:

a) L'execució d'obres o l'establiment de serveis que tenen la finalitat de suprimir barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o encara que les obres o els serveis afectin l'estructura o la configuració exterior.

b) Les innovacions exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat, la seguretat de l'immoble o l'eficiència energètica o hídrica segons llur naturalesa i característiques, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior.

c) L'execució de les obres per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar la mobilitat dels usuaris, per a connectar serveis de telecomunicacions de banda ampla o per a individualitzar el mesurament dels consums d'aigua, gas o electricitat o per a la instal·lació general de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts.

d) L'execució de les obres per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com per a instal·lar sistemes d'energies renovables i llurs elements auxiliars d'ús comú en elements comuns,

encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior.

e) L'execució de les obres per a instal·lar infraestructures o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com per a instal·lar sistemes d'energies renovables d'utilitat particular en elements comuns, a sol·licitud dels propietaris interessats, encara que afectin l'estructura o la configuració exterior. L'acord adoptat inclou, si la instal·lació existent ho permet, l'accés d'altres propietaris sempre que abonin l'import que els hagués correspost quan es va fer la instal·lació, degudament actualitzat, així com el cost de l'adaptació necessària per tenir-hi accés. Els propietaris que vulguin tenir accés a les instal·lacions preexistents han de comunicar-ho prèviament a la presidència o a l'administració de la comunitat.

f) La participació en la generació d'energies renovables compartides amb altres comunitats de propietaris, en l'agregació de la demanda, així com també en comunitats energètiques locals o ciutadanes d'energia, i en l'exercici dels drets derivats d'aquesta participació, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts.

g) Els contractes de finançament per a fer front a les despeses derivades de l'execució de les obres o de les instal·lacions previstes pels apartats anteriors.

h) Les normes del reglament de règim interior.

i) L'acord de sotmetre a mediació qualsevol qüestió pròpia del règim de la propietat horitzontal.

j) Els acords que no tinguin fixada una majoria diferent per a adoptar-los.

3. Per al càlcul de les majories es computen els vots i les quotes dels propietaris que han participat en la votació de cadascun dels punts de l'ordre del dia, sia de manera presencial, sia per representació o per delegació del vot. En els casos que un element privatiu pertanyi a diversos propietaris, aquests tenen conjuntament un únic vot indivisible per raó de la propietat del dit element privatiu.

SEGONS LA NORMATIVA SOBRE PROPIETAT HORITZONTAL ACTUALMENT VIGENT A CATALUNYA, QUIN SÓN ELS RÈGIMS D'ADOPCIÓ D'ACORDS EN LES COMUNITATS DE PROPIETARIS? (II)

L'adopció de l'acord per majoria simple requereix que els vots i quotes a favor superin els vots i quotes en contra.

4. Els acords que modifiquin la quota de participació, els que privin qualsevol propietari de les facultats d'ús i gaudi d'elements comuns i els que determinin l'extinció del règim de la propietat horitzontal simple o complexa requereixen el consentiment exprés dels propietaris afectats.

5. Els propietaris o titulars d'un dret possessori sobre l'element privatiu, en el cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o tinguin més de setanta anys, si no aconsegueixen que s'adoptin els acords a què fan referència les lletres a) i b) de l'apartat 2, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles, sempre que siguin raonables i proporcionades, per a assolir l'accessibilitat i la transibilitat de l'immoble en atenció a la discapacitat que les motiva.

6. Als efectes únicament de la legitimació per a la impugnació dels acords i l'exoneració del pagament de despeses per a noves instal·lacions o serveis comuns, els propietaris que no han participat en la votació es poden oposar a l'acord per mitjà d'un escrit enviat a la secretaria, per qualsevol mitjà fefaent, en el termini d'un mes d'ençà que els ha estat notificat. Si una vegada passat el mes no han tramès l'escrit d'oposició, es considera que s'adhereixen a l'acord.

Article 553-26

Adopció d'acords per unanimitat i per majories qualificades

1. Es requereix el vot favorable de tots els propietaris amb dret a vot per a:

- a) Modificar les quotes de participació.*
- b) Desvincular un annex.*
- c) Vincular l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns a un o diversos elements privatis.*

d) Cedir gratuïtament l'ús d'elements comuns que tenen un ús comú.

e) Constituir un dret de sobreelevació, subedificació i edificació sobre l'immoble.

f) Extingir el règim de propietat horitzontal, simple o complexa, i convertir-la en un tipus de comunitat diferent.

g) Acordar la integració en una propietat horitzontal complexa.

h) Sotmetre a arbitratge qualsevol qüestió relativa al règim de la propietat horitzontal, llevat que hi hagi una disposició estatutària contrària.

2. Cal el vot favorable de les quatre cinques parts dels propietaris amb dret a vot, que han de representar alhora les quatre cinques parts de les quotes de participació, per a:

a) Modificar el títol de constitució i els estatuts, llevat que hi hagi una disposició legal en sentit contrari.

b) Adoptar acords relatius a innovacions físiques en l'immoble, si n'afecten l'estructura o la configuració exterior, llevat dels supòsits regulats a les lletres b), d) i e) de l'article 553-25.2, així com els relatius a la construcció de piscines i instal·lacions recreatives.

c) Desafectar un element comú.

d) Constituir, alienar, gravar i dividir un element privatiu de benefici comú.

e) Acordar quotes especials de despeses, o un increment en la participació en les despeses comunes corresponents a un element privatiu per l'ús desproporcionat d'elements o serveis comuns, d'acord amb el que estableix l'article 553-45.4.

f) Acordar l'extinció voluntària del règim de propietat horitzontal per parcel·les.

g) La cessió onerosa de l'ús i l'arrendament d'elements comuns que tenen un ús comú per un termini superior a quinze anys.

h) Els contractes de finançament que tinguin un termini d'amortització superior a quinze anys.

SEGONS LA NORMATIVA SOBRE PROPIETAT HORIZONTAL ACTUALMENT VIGENT A CATALUNYA, QUIN SÓN ELS RÈGIMS D'ADOPCIÓ D'ACORDS EN LES COMUNITATS DE PROPIETARIS? (III)

3. Els acords dels apartats 1 i 2 s'entenen adoptats:

a) Si es requereix la unanimitat, quan hi han votat favorablement tots els propietaris que han participat en la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, no s'hi ha oposat cap altre propietari mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.

b) Si es requereixen les quatre cinques parts, quan hi ha votat favorablement la majoria simple dels propietaris i de les quotes participants a la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, s'assoleix la majoria qualificada comptant com a vot favorable la posició dels propietaris absents que, en el dit termini, no s'han oposat a l'acord mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.

QUINES SÓN LES TAULES D'INGRESSOS DE REFERÈNCIA PER AC-CEDIR A UN HABITATGE PROTEGIT VIGENTS A DATA D'AVUI? (I)

Segons informació de la pròpia **Agència de l'Habitatge de Catalunya**, el límit d'ingressos per accedir a un habitatge protegit varia en funció de:

- la normativa a l'empara de la qual està qualificat l'habitatge,
- el règim de la qualificació (general, especial o preu concertat),
- el nombre de membres que formen la unitat familiar o de convivència
- la zona on està ubicat l'habitatge.

Per determinar la quantia dels ingressos familiars es pren com a referència la base imposable general i de l'estalvi, corresponent a la declaració, o declaracions de l'impost de la renda de les persones físiques presentades per cada un dels membres de la unitat familiar o de convivència relatives a l'últim període impositiu amb termini de presentació vençut, en el moment de la sol·licitud del visat.

En tots els casos, en el supòsit que algun mem-

bre de la unitat familiar o de convivència estigui afectat per alguna discapacitat, en les condicions que estableix la normativa de l'impost sobre la renda de les persones físiques, s'aplicarà el tram següent de la composició familiar.

Exemple: si la unitat familiar o de convivència està formada per dos membres, el límit d'ingressos serà el d'una unitat de familiar o de convivència formada per 3 membres.

El càlcul dels ingressos està fet amb els imports de l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM) i l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC) **vigents en el moment d'actualització d'aquesta pàgina**. En l'apartat altres informacions trobareu els càlculs per a l'IPREM i l'IRSC dels tres últims anys.

A continuació s'adjunten les taules relatives als habitatges **qualificats a l'empara del Decret 75/2014, de 27 de maig i habitatges del parc públic qualificats a l'empara de la normativa anterior a 2002:**

Càlculs realitzats amb l'IRSC corresponent a l'any 2024

2,50 vegades IRSC - règim especial - venda i lloguer - promoció pública

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	30.232,77	31.167,80	32.508,35	33.591,96
Zona B	28.343,22	29.219,81	30.476,58	31.492,47
Zona C	26.675,97	27.501,00	28.683,84	29.639,97
Zona D	22.674,58	23.375,85	24.381,26	25.193,97

1,50 vegades IRSC - règim general - lloguer amb ajuts a la promoció - promoció privada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	15.935,46	16.428,31	17.134,90	17.706,07
Zona B	14.939,49	15.401,54	16.063,97	16.599,44
Zona C	14.060,70	14.495,57	15.119,03	15.623,00
Zona D	11.951,60	12.321,23	12.851,18	13.279,55

QUINES SÓN LES TAULES D'INGRESSOS DE REFERÈNCIA PER ACCEDIR A UN HABITATGE PROTEGIT VIGENTS A DATA D'AVUI? (II)

3 vegades IRSC - règim general - lloguer amb ajuts a la promoció - promoció privada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	31.870,92	32.856,62	34.269,81	35.412,13
Zona B	29.878,99	30.803,08	32.127,94	33.198,88
Zona C	28.121,40	28.991,13	30.238,06	31.246,00
Zona D	23.903,19	24.642,46	25.702,35	26.559,10

3,50 vegades IRSC - règim general - lloguer amb ajuts a la promoció - promoció privada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	42.325,87	43.634,92	45.511,69	47.028,75
Zona B	39.680,51	40.907,74	42.667,21	44.089,45
Zona C	37.346,36	38.501,40	40.157,38	41.495,95
Zona D	31.744,41	32.726,19	34.133,77	35.271,56

5 vegades IRSC - règim general - venda i lloguer - àrees de demanda forta i acreditada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	60.465,53	62.335,60	65.016,70	67.183,93
Zona B	56.686,44	58.439,63	60.953,16	62.984,93
Zona C	53.351,94	55.002,00	57.367,68	59.279,93
Zona D	45.349,15	46.751,70	48.762,53	50.387,94

5,50 vegades IRSC - règim general - venda i lloguer - no àrees de demanda forta i acreditada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	66.512,09	68.569,16	71.518,37	73.902,32
Zona B	62.355,08	64.283,59	67.048,47	69.283,42
Zona C	58.687,14	60.502,20	63.104,45	65.207,93
Zona D	49.884,07	51.426,87	53.638,78	55.426,74

6,50 vegades IRSC - preu concertat - venda i lloguer

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	78.605,19	81.036,28	84.521,71	87.339,10
Zona B	73.692,37	75.971,51	79.239,11	81.880,41
Zona C	69.357,52	71.502,60	74.577,98	77.063,92
Zona D	58.953,90	60.777,21	63.391,28	65.504,33

Font: <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/taules-dingressos-de-referencia-en-materia-dhabitatge-/taules-dingressos-per-accedir-a-un-habitatge-protegit/>

PUBLICADA: octubre 2024

AVÍS LEGAL: Els continguts i informació d'aquesta publicació no són vinculants, ni constitueixen opinions, consells o assessorament legal de cap tipus, doncs es tracta estrictament d'un servei ofert amb caràcter informatiu i divulgatiu.

QUINS SÓN ELS MUNICIPIS QUE HAN SIGUT RECENTMENT DECLARATS COM A ZONES DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT ALS EFECTES PREVISTOS A LA LLEI 12/2023, DE 24 DE MAIG, PEL DRET A L'HABITATGE? (I)

Segons la *Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensionat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge* (DOGC, núm.9196 de 3 de juliol de 2024) i la *Resolución de 8 de octubre de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el tercer trimestre de 2024* (BOE, núm.244, de 9 d'octubre de 2024) els municipis declarats a **zones de mercat residencial tensionat** amb els efectes previstos a la *Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge* són els següents:

Aiguafreda, Albinyana, Alcanar, Alcarràs, Alcover, l'Aldea, Almacelles, Alpícat, Altafulla, l'Ametlla de Mar, l'Ametlla del Vallès, l'Ampolla, Anglès, l'Arboç, Arbúcies, Artés, Artesa de Segre, Bagà, Begues, Begur, Bellpuig, Bellver de Cerdanya, Besalú, Bigues i Riells del Fai, la Bisbal del Penedès, les Borges Blanques, Breda, Cadaqués, Calaf, Calafell, Caldes de Malavella, Calonge i Sant Antoni, Canyelles, Cassà de la Selva, Castellet i la Gornal, Castellsalí, Castelló d'Empúries, Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, Castelletçol, Celrà, Centelles, Creixell, Cunit, Deltebre, Dosrius, l'Escala, l'Esquirol, Folgueroles, Fornells de la Selva, Gelida, Gironella, Hostalric, Linyola, Llançà, Lliçà d'Amunt, Lliçà de Vall, Maçanet de la Selva, Masquefa, Moià, Monistrol de Montserrat, Montblanc, Montbrió del Camp, Mont-roig del Camp, Móra d'Ebre, el Morell, Navàs, Òdena, Olèrdola, Olesa de Bonesvalls, Olivella, Pallegà, la Palma de Cervelló, Pals, Peralada, Piera, la Pobla de Montornès, el Pont de Suert, Ponts, Prats de Lluçanès, Puig-reig, la Ràpita, Riells i Viabrea, Riudarenes, Riudoms, Roda de Berà, Roda de Ter, Roses, Sant Antoni de Vilamajor, Sant Cebrià de Vallalta,

Sant Esteve de Palautordera, Sant Feliu de Codines, Sant Hipòlit de Voltregà, Sant Jaume dels Domenys, Sant Jaume d'Enveja, Sant Joan de Vilatorrada, Sant Julià de Ramis, Sant Llorenç d'Hortons, Sant Llorenç Savall, Sant Martí Sarroca, Sant Pere de Riudebitlles, Sant Pere de Torelló, Sant Pere de Vilamajor, Sant Pere Pescador, Sant Quirze de Besora, Santa Bàrbara, Santa Coloma de Queralt, Santa Cristina d'Aro, Santa Eulàlia de Ronçana, Santa Maria de Palautordera, Santa Oliva, Santpedor, la Selva del Camp, la Sénia, Sentmenat, Seva, Sils, Súria, Taradell, Torrelles de Foix, Torroella de Montgrí, Tossa de Mar, Ulldecona, Vacarisses, Vallgorguina, Vidreres, Vielha e Mijaran, Viladecavalls, Vilafant, Vilanova del Vallès, Vilobí d'Onyar, Vinyols i els Arcs.

Aquests nous 131 municipis s'afegeixen els 140 municipis que prèviament ja s'havien declarat **zones de mercat residencial tensionat** el passat mes de març de 2024 i que eren els següents:

Abrera, Alella, Amposta, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Argentona, Badalona, Badia del Vallès, Balaguer, Banyoles, Barberà del Vallès, Barcelona, Berga, la Bisbal d'Empordà, Blanes, Cabrera de Mar, Cabriels, Caldes de Montbui, Caldes d'Estrac, Calella, Calldetenes, Cambrils, Canet de Mar, la Canonja, Canovelles, Cardedeu, Castellar del Vallès, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Cervera, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Cubelles, Esparreguera, Esplugues de Llobregat, Falset, Figueres, les Franqueses del Vallès, la Garriga, Gavà, Girona, Granollers, Guissona, l'Hospitalet de Llobregat, Igualada, la Llagosta, Lleida, Llinars del Vallès, Lloret de Mar, Malgrat de Mar, Manlleu, Manresa, el Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei, Mollerussa, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Montgat, Montmeló, Montornès del Vallès, Móra la Nova, Olesa de Montserrat, Olot, Palafolls, Palafrugell, Palamós, Palau-solità i Plegamans, el Papiol, Parets del Vallès, Pineda de Mar, Polinyà,

QUINS SÓN ELS MUNICIPIS QUE HAN SIGUT RECENTMENT DECLARATS COM A ZONES DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT ALS EFECTES PREVISTOS A LA LLEI 12/2023, DE 24 DE MAIG, PEL DRET A L'HABITATGE? (II)

Porqueres, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Puigcerdà, Reus, Ripoll, Ripollet, la Roca del Vallès, Roquetes, Rubí, Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Boi de Llobregat, Sant Celoni, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Esteve Sesrovires, Sant Feliu de Guíxols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Fost de Camps, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Pol de Mar, Sant Quirze del Vallès, Sant Sadurní

d'Anoia, Sant Vicenç de Montalt, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Farners, Santa Coloma de Gramenet, Santa Margarida de Montbui, Santa Perpètua de Mogoda, Santa Susanna, Sarrià de Ter, la Seu d'Urgell, Sitges, Solsona, Sort, Tarragona, Tàrraga, Teià, Terrassa, Tiana, Tona, Torelló, Torredembarra, Torrelles de Llobregat, Tortosa, Tremp, Vallirana, Valls, el Vendrell, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova del Camí, Vilanova i la Geltrú, Vilassar de Dalt, i Vilassar de Mar.

EN QUE CONSISTEIX ELS DRETS DE TANTEIG I RETRACTE REGULATS AL DECRET LLEI 1/2015, DE 24 DE MARÇ, DE MESURES EXTRAORDINÀRIES I URGENTS PER A LA MOBILITZACIÓ DELS HABITATGES PROVINENTS DE PROCESSOS D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA? QUINA VI- GÈNCIA TEMPORAL TENEN AQUESTES MESURES? (I)

Els Drets de tanteig i retracte del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària estan regulats a l'article 2 del mateix de la forma següent:

Article 2 Drets de tanteig i retracte

1. La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, està subjecta al dret de tanteig i retracte de la Administració de la Generalitat. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera i posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret Llei.

2. [No vigent]

3. L'exercici dels drets de tanteig i retracte es durà a terme de conformitat amb els procediments i en els termes que estableixen els articles 87 al 91 i els articles 134 al 136 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per a l'exercici dels drets d'adquisició a favor de l'Administració sobre la transmissió dels habitatges amb protecció oficial amb les particularitats següents:

a) Els drets de tanteig i retracte els pot exercir l'Administració de la Generalitat, directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi, d'altres entitats vinculades que en depenen, de societats mercantils de capital íntegrament públic, o en benefici d'entitats sense ànim de lucre que formin part de la

Xarxa d'habitatges d'inserció o que tinguin la consideració de promotors socials d'acord amb el que estableix l'article 51.2.b) de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. En el cas de les entitats sense ànim de lucre, caldrà que manifestin expressament la voluntat d'adquirir els habitatges provinents d'aquests processos.

b) La decisió de transmetre l'habitatge s'ha de comunicar per part del titular transmissor a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. La notificació ha d'incloure la informació que estableix l'article 89.2 i 89.3.a) i b), de la dita Llei, el preu de venda previst, una declaració expressa de l'estat d'ocupació de l'habitatge, així com la valoració justificada sobre el seu estat de conservació.

c) Un cop notificada la decisió de transmetre, el titular està obligat a mostrar l'habitatge a l'Administració quan aquesta li ho sol·liciti. L'incompliment d'aquest deure en la data assenyalada suspèn el termini d'exercici del dret de tanteig fins a la data del seu compliment efectiu, sens perjudici de l'aplicació del règim sancionador que correspongui.

d) Transcorregut el termini d'exercici del dret de tanteig sense que l'Administració hagi notificat la seva voluntat d'exercir-lo, s'entendrà que renuncia a exercir el dret en relació amb aquesta transmissió.

e) El dret de retracte es pot exercir d'acord amb el que preveu l'article 91 de la dita Llei, però pel mateix preu i en les mateixes condicions d'adquisició en què efectivament s'hagi produït la transmissió.

f) Es prioritzarà l'exercici del dret de tanteig i retracte sobre els habitatges en bon estat de conservació, situats en barris subjectes a una especial degradació social i que tinguin un preu inferior al del mercat.

g) El termini per formalitzar l'adquisició dels habitatges és de tres mesos a comptar de la notificació al titular transmissor de la resolució d'exercici del dret de tanteig o del retracte.

EN QUE CONSISTEIX ELS DRETS DE TANTEIG I RETRACTE REGULATS AL DECRET LLEI 1/2015, DE 24 DE MARÇ, DE MESURES EXTRAORDINÀRIES I URGENTS PER A LA MOBILITZACIÓ DELS HABITATGES PROVINENTS DE PROCESSOS D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA? QUINA VIGÈNCIA TEMPORAL TENEN AQUESTES MESURES? (II)

També serà prioritari l'exercici del dret de tanteig i retracte en el cas d'habitatges adquirits de persones físiques en els processos d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

A la disposició final primera, esta regulat el període de vigència d'aquesta mesura relativa al dret de tanteig i retracte:

Disposició final primera

Les mesures d'intervenció previstes en els articles 2 i 4 s'estableixen amb caràcter temporal

i es limita el seu exercici als 12 anys següents a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei.

La vigència de la mesura sancionadora prevista a l'article 3 també s'estableix amb un caràcter temporal màxim de sis anys des de l'endemà de la publicació del Decret Llei.

L'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària va entrar en vigor el 25 de març de 2015, per tant en aquests moments, aquesta mesura té una vigència temporal fins a 25 de març de 2027.



Laboral

RECULL ANUAL: Consultes dels associats. 2024



¿QUÉ ES EL MECANISMO DE EQUIDAD INTERGENERACIONAL (MEI)?

El Mecanismo de Equidad Intergeneracional o MEI **es una cotización adicional** implementada en España desde enero de 2023, y recogida en la disposición final cuarta, de la Ley 21/2021. Su objetivo es fortalecer y reforzar los fondos de la Seguridad Social para **garantizar el pago de las pensiones** a la generación del 'baby boom' en el futuro.

El impuesto se mantendrá por lo pronto hasta 2032. Durante este periodo, se espera que el impuesto genere una recaudación anual de entre 2.000 y 3.000 millones de euros. Al llegar a 2032, se llevará a cabo una revisión del impuesto para evaluar si ha cumplido su objetivo de fortalecer la Seguridad Social. Esta evaluación determinará si es necesario continuar con la imposición del MEI hasta el año 2050 o si puede ser eliminado.

Este impuesto afecta a los trabajadores por cuenta ajena y propia. En el caso de trabajar por cuenta ajena este es compartido, es decir, una parte la paga la empresa y otra el trabajador.

La distribución del pago del **impuesto MEI en 2024** para los asalariados en España se divide entre la empresa y el trabajador: **0,58% del salario es aportado por la empresa y 0,12% por el trabajador, sumando un total de 0,7%**. Por ejemplo, en un salario de 1.200 €/mes, al trabajador se le retienen 1,44 €, mientras que la empresa aporta 6,96 €.

En el caso de los trabajadores por cuenta propia, el pago se realiza a través de las cuotas de los autónomos. En 2024, se situará en un porcentaje del 0,7%.

Año	Porcentaje (total)	Porcentaje (empresa)	Porcentaje (trabajador)
2024	0,7%	0,58%	0,12%
2025	0,8%	0,67%	0,13%
2026	0,9%	0,75%	0,15%
2027	1%	0,83%	0,17%
2028	1,10%	0,92%	0,18%
2029	1,2%	1%	0,20%

A QUINA EDAT ES PODEN JUBILAR ELS TREBALLADORS EN EL 2024?

L'edat de jubilació augmenta cada any de manera gradual fins a l'any 2027. En aquest moment, la jubilació serà possible als 67 anys (o als 65 si s'acrediten 38 anys i sis mesos cotitzats). Si un treballador es vol jubilar el 2024, l'edat i els períodes de cotització que necessiten:

PERIODES COTITZATS	EDAT EXIGIDA
38 anys o més	65 anys
Almenys 15 anys	66 anys i 6 mesos

Per poder-se jubilar cal haver cotitzat almenys 15 anys, dos dels quals han d'estar compresos en els 15 anys anteriors a la jubilació.

Per calcular la pensió, es calcula primer la base reguladora (segons les bases de cotització acreditades durant els darrers anys) i, sobre l'import obtingut, s'aplica un percentatge que varia en funció dels anys cotitzats.

- Les darreres 24 bases de cotització (corresponents als darrers 2 anys) es computaran segons el seu valor nominal, mentre que totes les anteriors s'actualitzaran segons l'evolució d'Índex de Preus al Consum (IPC) durant tot aquest període.
- En el 2024 es tenen en compte les bases dels darrers 25 anys, de manera que es divideixen aquestes 300 bases entre 350.
- Pel que fa al percentatge de pensió sobre la base reguladora, pels primers 15 anys cotitzats s'aplica un 50%. A partir del setzè any cotitzat, el 2024 el percentatge s'incrementa en un 0,21% per mes pels primers 49 mesos i en un 0,19% per mes pels 209 mesos següents.

Es a dir, per poder-se jubilar en el 2024 amb el 100% de la base reguladora, cal haver cotitzat 36 anys i sis mesos (15 anys + 49 mesos + 209 mesos).

En el supòsit d'existir períodes en què no s'ha cotitzat i, per tant, amb llacunes de cotització, per als treballadors per compte d'altri les primeres 48 mensualitats sense cotitzacions s'integren a la base reguladora amb un import igual al 100% la base de cotització mínima vigent aquests mesos. Els mesos restants amb llacunes s'integren a la base reguladora amb un import igual al 50% de la base de cotització mínima.

Això no obstant, s'aplica una millora en la cobertura de les llacunes de cotització en el cas de dones treballadores per compte d'altri, a les quals s'aplicarà el 100% de la base mínima també entre el mes 49 i el 60 sense cotització (és a dir, el 100% fins al cinquè any inclusivament) i el 80% de la base mínima entre el mes 61 i el 84 (el sisè i setè any). Aquesta mesura, que estarà vigent mentre la bretxa de gènere sigui superior al 5%, es pot aplicar també a homes en situacions comparables (homes que, en relació amb algun dels seus fills, acreditin mateixos els requisits establerts per a l'accés dels homes a complement per bretxa de gènere).

En el cas de treballadors d'autònoms, si bé fins ara no es cobrien les llacunes de cotització, per als autònoms que accedeixin a la jubilació des de l'any 2023 (i, per tant, el 2024), en relació amb aquests períodes sense cotització de treballadors autònoms que apareguin amb posterioritat a l'extinció de la prestació per cessament d'activitat, s'integraran les llacunes de cotització dels 6 mesos següents amb la base mínima de la taxa general dels autònoms (que el 2024 continuarà sent 960,78 euros mensuals).

TENIM ELS SEGÜENTS DUBTES SOBRE EL PLA DE PENSIONS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓ

1. Fins quan ha de fer les contribucions?

L'empresa haurà d'efectuar les seves contribucions fins que es produeixi algun dels següents supòsits:

Extinció de la relació laboral del partícip amb la seva Entitat Promotora.

Quan la persona treballadora o partícip es trobi en situació d'excedència o tingui interrompuda o suspesa la seva relació laboral amb l'empresa per alguna de les causes legalment previstes, excepte en els supòsits establerts a l'article 17.3 del Reglament d'Especificacions.

2. Poden els partícips realitzar aportacions voluntàries?

Sí. Poden realitzar aportacions voluntàries al PPSC en els termes establerts en el VII CGSC i en el propi Reglament d'Especificacions del PPSC, dins dels límits legals, sempre que les referides aportacions no impliquin l'obligació per a la seva Entitat Promotora d'efectuar contribucions addicionals a les establertes en el Conveni col·lectiu provincial que correspongui, o d'implicar fer-les l'Empresa Promotora doni el seu consentiment exprés per escrit.

Actualment, el nou límit legal conjunt d'aportacions és de 1.500 euros, que es podrà incrementar en fins a altres 8.500 euros anuals, assolint un límit total 10.000 euros, sempre que tal increment provingui de contribucions empresarials o d'aportacions addicionals voluntàries de la persona treballadora per import igual o inferior al resultat d'aplicar a la respectiva contribució empresarial el coeficient que resulti del quadre següent:

Import anual de la contribució	Coeficient
Igual o inferior a 500 euros	2,5
Entre 500,01 i 1.500 euros	1.250 euros, més el resultat de multiplicar per 0,25 la diferència entre la contribució empresarial i 500 euros
Més de 1.500 euros	1,0

Així, per a 2023 el límit d'aquestes aportacions en còmput anual serà de:

- Per a persones treballadores amb retribució total de fins a 60.000 euros:
 - Per a contribucions de l'Entitat Promotora de fins a 500 euros anuals: 1.500 euros, com a nou límit conjunt, més una aportació voluntària màxima amb càrrec al partícip per import equivalent a multiplicar 2,5 per la contribució anual de l'empresa a la persona treballadora.
 - Per a contribucions de l'Entitat Promotora entre 500,01 i 1.500 euros anuals: 1.500 euros com a nou límit conjunt, més 1.250 euros, més una aportació voluntària màxima amb càrrec al partícip equivalent a multiplicar 0,25 per la diferència entre l'import de la contribució empresarial i 500 euros.
 - Per a contribucions de l'Entitat Promotora de més de 1.500 euros anuals: s'aplicarà el coeficient 1, és a dir 1.500 euros com a nou límit conjunt per a plans, més una aportació voluntària màxima amb càrrec al partícip igual a 1 per la contribució anual de l'empresa a la persona treballadora o partícip.
- Per a persones treballadores amb retribució total des de 60.000,01 euros: s'aplicarà en tot cas el coeficient 1, és a dir 1.500 euros com a nou límit conjunt, més una aportació voluntària màxima amb càrrec al partícip equivalent a la contribució empresarial. En aquest cas l'aportació de la persona treballadora com a màxim pot ser igual a la de la seva empresa ocupadora, és a dir 4.250 euros cadascun.

SUBSIDI PER INCAPACITAT TEMPORAL

El subsidi s'abona mentre duri la IT en les condicions esmentades —necessitat d'assistència sanitària i impossibilitat de treballar—.

Segons la seva durada, es produeixen diverses situacions successives:

1. Durant els primers 365 dies: la IT és controlada pels serveis mèdics de salut, sense perjudici dels actes de control que poden ser exercitats per les mútues (i de la possibilitat d'emetre alta mèdica l'INSS, a través de la seva Inspecció Mèdica, o considerar que hi ha recaiguda

2. Transcorreguts 365 dies, durant els següents 180 dies (és a dir, fins a 545 dies naturals), la competència és assumida per la Inspecció Mèdica de l'INSS.

3. Transcorreguts 545 dies naturals finalitza la IT i l'INSS ha de decidir entre:

- emetre l'alta mèdica;
- iniciar un expedient d'incapacitat permanent.

L'INSS té un termini de 90 dies naturals per a examinar a l'interessat a l'efecte de qualificar o no la situació d'incapacitat permanent. No obstant això, fins a un màxim de 730 dies naturals sumats els de IT i els de prolongació dels seus efectes, es pot demorar la qualificació de la incapacitat permanent en cas que, continuant en la necessitat de tractament mèdic, existeixi l'expectativa de recuperació o millora de l'estat del treballador amb vista a la seva reincorporació laboral.

QUIN TIPUS DE CONTRACTE HEM D'UTILITZAR PER SUBSTITUIR ALS TREBALLADORS DE L'EMPRESA QUE FAN VACANCES?

Si la seva empresa necessita contractar substituïts per cobrir vacances, ha d'utilitzar contractes eventuals i no contractes de substitució.

Els contractes temporals només es poden utilitzar en casos específics, i un d'aquests casos és per cobrir els treballs deixats de realitzar pels empleats que gaudeixen de les seves vacances anuals. Per tant, si la seva empresa necessita contractar substituïts durant les vacances del seu personal indefinit, ha d'actuar de la manera següent:

- Formalitzar contractes eventuals per circumstàncies de la producció. Aquest contracte és el que s'utilitza per cobrir les oscil·lacions que, tot i tractant-se de l'activitat normal de la seva empresa, generen un desajust temporal entre l'ocupació disponible i el que es requereix. Entre aquestes oscil·lacions s'inclouen les que deriven de les vacances anuals.

- Encara que necessiti substituir els empleats que fan vacances, no ha de formalitzar contractes de substitució. Aquest contracte només es pot utilitzar per substituir treballadors que tinguin el contracte suspès i el dret de reserva del seu lloc de treball (en cas de baixes mèdiques, de situacions de maternitat i paternitat...). Les vacances no són una suspensió del contracte, sinó una mera interrupció.

Perquè s'entengui que concorre una causa justificada de temporalitat i el contracte eventual sigui lícit, s'ha d'especificar amb precisió la causa habilitant de la contractació en el model oficial de contracte, les circumstàncies concretes que la justifiquen (cobrir les vacances d'un altre treballador, indicant qui és) i la seva connexió amb la durada prevista (igual als dies de vacances coberts).

HAIG DE TENIR EL PROTOCOL LGTBI?

Des del 2 de març de 2024 és obligatori que totes les empreses de més de 50 persones treballadores disposin d'un Protocol d'actuació per tractar la discriminació LGBTI que haurà de ser negociat amb la representació legal de les persones treballadores.

En el cas d'empreses de menys de 50 treballadors els Protocols LGTBI seran de caràcter voluntari.

La negociació del Protocol en empreses de més de 50 persones treballadors s'haurà de fer amb els representants legals de les persones treballadores (Delegats de Personal/ Comitè d'Empresa) i en el cas que l'empresa no en disposés, amb Sindicats majoritaris del sector de l'empresa tal i com succeeix actualment en els Plans d'Igualtat.

La Constitució de la comissió negociadora del protocol LGTBI s'haurà de fer en el termini màxim de tres mesos a comptar des de l'entrada en vigor del Reglament.

Aquest protocol és independent del Pla d'Igualtat.

La norma preveu sancions que oscil·len entre 200 i 150.000 euros. També hi ha mesures accessòries, més enllà de la multa econòmica com la denegació de subvencions que hagués optat o s'hagués reconegut a les entitats, la prohibició d'accedir a qualsevol ajut públic durant un període de fins a tres anys, la prohibició de contractar amb l'Administració pública de fins a tres anys, el tancament de l'establiment en què s'hagi produït la discriminació per un termini màxim de tres anys i el cessament en l'activitat econòmica o professional desenvolupada per un termini màxim de tres anys. A més, les entitats que no compleixin aquestes obligacions poden incórrer en sancions tipificades en altres normatives aplicables com, per exemple, les establertes a la Llei d'Infraccions i Sancions a l'Ordre Social.

TINC UN TREBALLADOR QUE EM DEMANA ACUMULAR LA LACTÀNCIA. LI HAIG DE CONCEDIR?

L'acumulació de la lactància només se'n podia gaudir si el conveni ho permetia o si es pactava. Ara qualsevol pot fer ús d'aquesta opció.

Si una persona treballadora té un fill, quan es reincorpori a la seva empresa té dret a gaudir del permís de lactància. Aquest permís, al qual té dret tant la mare com el pare, es pot gaudir de la manera següent:

- Absentant-se del lloc de treball una hora al dia dins de la jornada.
- Reduint la jornada de treball en mitja hora al dia, ja sigui al començament o al final.
- Acumulant el permís en jornades completes.

A l'acumulació se suma una hora diària per cada dia laborable que hi hagi des que la persona es reincorpori després de la maternitat o paternitat fins que el menor faci nou mesos. Si l'empleat treballa a temps parcial, els càlculs es fan de la mateixa manera, per tant, els dies de permís són superiors per als treballadors a temps parcial.

Fins no fa gaire, l'acumulació de la lactància només es podia gaudir si el conveni ho permetia o si l'empresa pactava amb el treballador aquesta forma de gaudi. Ara la persona treballadora podrà fer ús d'aquesta opció quan ho desitgi; és a dir, no cal que el conveni ho contempli o que es pacti.

QUANTS DIES SON EL PERMÍS PER NAIXEMENT DE FILL?

El permís de dos dies per naixement de fill ja no és aplicable —encara que el segueixi disposant el conveni o fins i tot ho millori—.

Tradicionalment, l'Estatut dels Treballadors establia un permís retribuït de dos dies per naixement de fill. A més, quan per aquest motiu el treballador necessitava fer un desplaçament a aquest efecte, el termini era de quatre dies.

El 8 de març del 2019 es va suprimir aquest permís per naixement de fill, ja que es va prolongar el permís de paternitat. Actualment la suspensió del contracte per naixement i cura de menor (maternitat o paternitat) té una durada de 16 setmanes ininterrompudes; si és un part múltiple, aquest termini s'amplia en dues setmanes més per cada fill (a partir del segon). Durant aquest temps l'empleat no treballa i cobra la prestació corresponent a càrrec de la Seguretat Social.

És possible que algun conveni encara reguli l'antic permís retribuït per naixement de fill, o fins i tot que n'ampliï la durada. En aquest cas, els tribu-

nals entenen que aquest permís se solapa amb el permís actual per naixement i cura de menor; en conseqüència, els treballadors ho perden, encara que es reguli com a millora en el conveni col·lectiu. Es a dir, el nou permís per tenir cura de fills de 16 setmanes ja absorbeix l'antic permís de dos dies (o la millora de conveni).

Tot i això, hi ha algunes excepcions:

- Els empleats podran gaudir del permís inclòs al seu conveni quan no reuneixin el període de cotització necessari per accedir a la prestació, ja que en aquest cas els dies que reconegui el conveni no se solaparan amb el permís actual.
- Quan aquest permís per naixement de fill s'hagi establert al conveni amb posterioritat al 8 de març de 2019 (data en què el permís general va perdre vigència), els tribunals consideren que no és una millora legal, sinó un nou permís concedit voluntàriament per conveni i, per tant, plenament aplicable.

LES EMPRESES PODEN FER ÚS DE LA DISTRIBUCIÓ IRREGULAR DE LA JORNADA?

Si, a causa d'una comanda inesperada, una empresa necessita que temporalment els seus treballadors allarguin la seva jornada diària, la llei li permet fer una distribució irregular de la jornada de fins al 10%.

És a dir, si la jornada anual segons conveni és de 1.736 hores, l'empresa pot disposar de 173,6 hores (el 10%) per distribuir-les durant l'any com li convingui. Per exemple, fent treballar els seus empleats una hora més al dia durant algunes setmanes.

Per evitar superar la jornada màxima (en aquest cas les hores realitzades de més es considerarien hores extres), l'empresa haurà de compensar amb descans les hores treballades en excés en el termini de 12 mesos des que es produeixin.

A aquests efectes, haurà de documentar la jornada efectivament realitzada pels seus treballadors al registre de la jornada. Així podrà acreditar que, encara que alguns dies treballen en excés, aquestes hores queden compensades pels dies en què després treballen menys hores.

En tot cas, els treballadors han de conèixer amb un preavís mínim de cinc dies el dia i l'hora de la prestació de treball resultant de la distribució irregular. Per tant, l'empresa ha de comunicar per escrit la realització i la compensació de la jornada irregular. Si algun empleat es nega, ho podrà sancionar.

Així mateix, l'empresa ha de respectar la resta dels drets dels seus empleats, com els descansos establerts a la Llei.

SI UN TREBALLADOR GAUDEIX D'UNES VACANCES QUE L'EMPRESA LI HA DENEGAT, SE'L POT SANCIONAR?

Si un empleat "s'agafa" dies de vacances sense que l'empresa ho hagi autoritzat, estarà inco- rrent en un incompliment contractual i se'l podrà sancionar o fins i tot acomiadar.

A aquests efectes:

- Una conducta d'aquest tipus suposa una in- disciplina i una desobediència a les ordres donades per l'empresari en l'exercici de les facultats de direcció i organització del negoci.
- També es pot al·legar que les faltes d'assistència de l'empleat no estan justificades. La llei tipifica com a causa d'acomiadament les faltes repeti-

des i injustificades d'assistència a la feina. Per tant, l'empresa pot acudir al conveni col·lectiu i verificar quants dies d'absència es requereixen per poder acomiadar per aquest motiu.

Si un dels treballadors no està d'acord amb el calendari de vacances (s'han de pactar de mutu acord, encara que hi pot haver controvèrsies), ho ha d'impugnar davant dels tribunals, però no en pot gaudir quan li plagui i sense autorització. Hi ha un procediment especial i urgent (sense necessitat de recórrer a la conciliació prèvia) al qual només cal acudir quan es discuteix la data de gaudi de les vacances.

TINC A UN TREBALLADOR QUE LI HAN DIAGNOSTICAT UNA IPT I EL SERVEI DE PREVENCIÓ EL QUALIFICA COM A “NO APTE”, ¿EL PUC ACOMIADAR?

Fins fa poc, quan a un empleat li reconeixien una incapacitat permanent total i el servei mèdic el considerava “no apte”, sí que se'l podia acomiadar per ineptitud sobrevinguda. Tot i això, ara els tribunals han declarat que la incapacitat permanent total no permet extingir el contracte de treball directament. Per fer-ho, abans cal valorar quins possibles ajustos raonables es poden efectuar sobre el lloc de treball amb l'objectiu de conservar l'ocupació, tal com passa amb els treballadors amb discapacitat.

S'entenen per ajustaments raonables totes aquelles adaptacions o modificacions que siguin necessàries per mantenir el contracte de treball amb l'afectat (per exemple, la seva reubicació en un altre lloc de treball de l'empresa per al qual disposi de les competències i les capacitats exigides),

sempre que no suposi a l'empresa una càrrega excessiva o indeguda.

Aquestes mesures o ajustaments s'han de prendre en funció de les necessitats de cada situació concreta, per permetre a totes les persones accedir a l'ocupació, exercir-lo correctament o progressar com a professionals. Per exemple, es pot oferir formació al treballador perquè accedeixi a un altre lloc de l'empresa.

Es a dir, si a un empleat li reconeixen una incapacitat permanent total per a la seva professió habitual, l'empresa només podrà acomiadar-ho si, un cop valorats els possibles ajustaments raonables a aplicar per mantenir-li el contracte, acredita que aquests suposen una càrrega excessiva o indeguda (per exemple, si comporta uns sobre costos financers inassumibles).



Normativa Tècnica

RECULL ANUAL: Consultes dels associats. 2024



ÉS OBLIGATORI DISPOSAR DE CERTIFICAT D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA PER LLOGAR O ARRENDAR UNA NAU INDUSTRIAL?

La majoria de naus industrials estan excloses del àmbit d'aplicació del *Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios* segons l'apartat 3.2 c) :

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

2. Se excluyen del ámbito de aplicación:

c) Edificios industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales, o partes de los mismos, de baja demanda energética. Aquellas zonas que no requieran garantizar unas condiciones térmicas de confort, como las destinadas a talleres y procesos industriales, se considerarán de baja demanda energética.

d) Edificios independientes, es decir, que no estén en contacto con otros edificios y con una superficie útil total inferior a 50 m².

e) Edificios que se compren para su demolición o para la realización de las reformas definidas en el apartado d) del artículo 3.1. Estos edificios estarán exentos de la obtención del certificado de eficiencia

energética de edificio existente de acuerdo con el artículo 10, sin perjuicio, en su caso, del cumplimiento del artículo 9 una vez se vaya a acometer la reforma, según lo referido en el apartado d) del artículo 3.1.

Para hacer efectiva la exclusión recogida en este apartado f), el propietario del edificio o de parte del edificio, según corresponda, realizará una declaración responsable ante el órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios. No obstante, el órgano competente de la comunidad autónoma podrá regular un procedimiento más exigente.

No obstant, l'apartat d) del mateix article es dedueix que si la nau industrial incorpora oficines dins de la pròpia nau i que superin els 50 m² si que tindrien l'obligació de tenir-lo, en quan són oficines. Resumidament si un o edifici/nau té un ús purament industrial no té obligació de tenir el certificat d'eficiència energètica, si tingues unes oficines de més de 50 m² a dins, si que la tindria a causa de les mateixes.

EN QUINS EDIFICIS ÉS OBLIGATORI OBTENIR EL CERTIFICAT D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA?

Aquesta qüestió està regulada al article 3 apartat 1 del *Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios* que defineix l'àmbit d'aplicació del procediment bàsic per la certificació de la eficiència energètica dels edificis:

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. *Este Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios será de aplicación a:*

- a) *Edificios de nueva construcción.*
- b) *Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario.*
- c) *Edificios o partes de edificios pertenecientes u ocupados por una Administración Pública, entendiéndose por esta última la definida en el artículo 2.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con una superficie útil total superior a 250 m².*
- d) *Edificios o partes de edificios en los que se realicen reformas o ampliaciones que cumplan alguno de los siguientes supuestos:*
 - 1.º *Sustitución, instalación o renovación de las instalaciones térmicas tal que necesite la realización o modificación de un proyecto de instalaciones térmicas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.*
 - 2.º *Intervención en más del 25 % de la superficie*

total de la envolvente térmica final del edificio.

3.º *Ampliación en la que se incremente más de un 10 % la superficie o el volumen construido de la unidad o unidades de uso sobre las que se intervenga, cuando la superficie útil total ampliada supere los 50 m².*

e) *Edificios o partes de edificios con una superficie útil total superior a 500 m² destinados a los siguientes usos:*

- 1.º *Administrativo.*
 - 2.º *Sanitario.*
 - 3.º *Comercial: tiendas, supermercados, grandes almacenes, centros comerciales y similares.*
 - 4.º *Residencial público: hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos y similares.*
 - 5.º *Docente.*
 - 6.º *Cultural: teatros, cines, museos, auditorios, centros de congresos, salas de exposiciones, bibliotecas y similares.*
 - 7.º *Actividades recreativas: Casinos, salones recreativos, salas de fiesta, discotecas y similares.*
 - 8.º *Restauración: bares, restaurantes, cafeterías y similares.*
 - 9.º *Transporte de personas: estaciones, aeropuertos y similares.*
 - 10.º *Deportivos: gimnasios, polideportivos y similares.*
 - 11.º *Lugares de culto, de usos religiosos y similares.*
- f) *Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio o inspección equivalente.*

QUINA ÉS LA DOTACIÓ O EQUIPAMENT MÍNIM QUE HAN DE DISPOSAR ELS HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ?

L'annex 1 del **Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat** estableix que tots els habitatges de nova construcció han de disposar de:

“a) Serveis d'aigua freda i calenta, evacuació d'aigües i electricitat, d'acord amb la normativa vigent, i que l'edifici les tingui connectades a les xarxes de servei públiques, llevat dels comptadors individuals necessaris per a l'usuari final.

b) Un equip higiènic que estigui format, com a mínim, per un rentamans, un vàter i una dutxa.

c) Un equip de cuina que estigui format, com a mínim, per una aigüera i un aparell de cocció, i que

disposi d'un sistema específic d'extracció mecànica sobre l'aparell de cocció connectat que permeti l'extracció de bafs i fums fins a la coberta.

d) La instal·lació completa per a un equip de rentada de roba.

e) Un porter electrònic o sistema similar que faciliti l'entrada i permeti la comunicació interactiva des de l'accés a l'edifici amb qualsevol habitatge.

f) Un sistema d'accés als serveis de telecomunicacions de manera que l'habitatge pugui disposar, com a mínim, dels serveis especificats a la normativa que regula les infraestructures comunes de telecomunicacions.”

RECENTMENT HAN SIGUT PUBLICADES LES BASES REGULADORES I LA CONVOCATÒRIA DELS AJUTS DESTINATS A LA RETIRADA, EN ORIGEN, DE RESIDUS DE MATERIALS D'AÏLLAMENT I DE LA CONSTRUCCIÓ QUE CONTINGUIN AMIANT, UBICATS A L'ÀMBIT TERRITORIAL DE CATALUNYA. QUINA ÉS LA QUANTIA D'AQUESTA SUBVENCIÓ? FINS QUAN ES PODRÀ DEMANAR

Efectivament, el DOGC ha publicat recentment tant les bases reguladores com la convocatòria dels **ajuts destinats a la retirada, en origen, de residus de materials d'aïllament i de la construcció que continguin amiant, ubicats a l'àmbit territorial de Catalunya.**

En quan a la **quantia** de les mateixes, s'ha de dir que la subvenció per les despeses econòmiques derivades de la retirada, el transport i el tractament dels residus d'amiant **són de caràcter dinerari, amb un percentatge del 100% de les factures presentades i un màxim per metre quadrat de coberta d'amiant segons l'escalat següent:**

Import màxim subvencionable:

Cobertes d'amiant de fins a 49 m²: (2.000 €)

Cobertes d'amiant de 50 m² fins a 99 m²: (40 €/m²)

Cobertes d'amiant de 100 m² fins a 499 m²: (30 €/m²)

Cobertes d'amiant de 500 m² fins 999 m²: (25 €/m²)

Cobertes d'amiant a partir de 1000 m²: (20 €/m²)

Aquests imports són per a cada actuació subvencionada, segons pressupost de l'empresa RERA que efectuarà els treballs de retirada de material d'amiant.

L'import de l'ajut inclou la retirada d'amiant efectuada per empreses inscrites al RERA, el seu transport, així com la gestió i el tractament dels residus d'amiant mitjançant les empreses inscrites al Registre general de persones gestores de residus de Catalunya (RGPGRC).

Aquests ajuts se sotmetran al Reglament (UE) núm. 2023/2831 de la Comissió, de 18 de desembre de 2023, relatiu a l'aplicació dels articles 107 i 108 del Tractat de funcionament de la Unió Europea a les ajudes de *minimis* en el cas de les persones beneficiàries a les quals sigui d'aplicació l'esmentat Reglament. El total dels ajuts de *minimis* atorgats no podrà excedir el límit quantitatiu establert en la normativa específica aplicable.

El termini per presentar sol·licituds en aquesta convocatòria serà des del dia 15 de gener de 2025 fins a l'exhauriment de la disponibilitat pressupostària i en tot cas fins el 28 de novembre de 2025. D'acord amb el que preveuen les bases es podran dictar resolucions mensuals, a excepció feta del mes d'agost, a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud i d'acord amb la disponibilitat pressupostària.

L'import total que s'assigna a la **convocatòria per a l'any 2024 és de vuit milions d'euros (8.000.00,00 €).**



Urbanisme

RECULL ANUAL: Consultes dels associats. 2024

A LA CIUTAT DE BARCELONA EN LA QUE ESTEM A L'ESPERA DE L'ATORGAMENT DE LA LLICÈNCIA D'OBRES, ES PODEN AUTORITZAR OBRES DE SOTARASSANT?

Si, l'article 36 de l'**Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO)** ho regula amb l'abast i condicions següents:

Article 36. Llicències per fases

1. Quan les obres s'executin per fases s'han de fer constar a la sol·licitud de llicència les diferents parts en què es divideix el projecte per a la seva execució. S'ha de presentar un projecte global i definir cadascuna de les parts susceptibles d'execució independent, amb indicació dels terminis en què es duren a terme. Es considera que són independents les parts de les obres que poden ser posades en ús de forma separada.

2. La llicència d'obres ha d'identificar cada fase i establir-ne el termini d'inici i d'execució. En aquests supòsits es pot admetre la comunicació

de primera ocupació per a cadascuna de les fases en què es divideix el projecte, si bé s'han de prendre en consideració les parts de les obres que resultin comunes a tot el projecte, com la urbanització, els aparcaments, els guals i altres.

3. L'execució de les obres per fases, quan no està prevista a la llicència atorgada, o la modificació d'aquestes obliga a tramitar la corresponent modificació no substancial de la llicència, acompanyant-la de la documentació que determina l'apartat 1.

4. A petició de qui promou les obres, i sota la seva responsabilitat, es pot atorgar llicència d'obres de moviment de terres i construcció de murs pantalla com a primera fase de l'obra principal. En tot cas, el projecte ha de comprendre la totalitat de les obres, i cal especificar en una separata les que corresponen a aquesta fase.

EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE A LA CIUTAT DE BARCELONA, HI HA ALGUNA CONSIDERACIÓ ESPECIAL EN RELACIÓ A LES RESERVES DE PLACES D'APARCAMENT PELS HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL (HPO)?

Si, en relació a la **Modificació de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità que regulen els aparcaments de Barcelona** publicat al DOGC núm.7727 de 16 d'octubre de 2018 preveu en el seu **article 300 apartat 7** el següent:

Art. 300. Condicions dels aparcaments i supòsits especials

7. En els habitatges de protecció de règim general i especial o d'habitatge dotacional públic, les

promocions podran reduir o fins i tot suprimir, les reserves de places d'aparcament que els hi correspondria executar d'acord amb les disposicions d'aquestes normes sempre que superin per la pròpia edificació la qualificació màxima d'eficiència energètica de nivell A o un grau superior en el cas que aquesta sigui la exigida per la pròpia normativa vigent en la matèria o en regulacions de caràcter específic municipal.

TENIM UN EDIFICI A BARCELONA EN EL QUAL VOLEM INSTAL·LAR-HI UN ASCENSOR. AQUEST TIPUS D'OBRA QUINA CONSIDERACIÓ TÉ SEGONS LA NORMATIVA LOCAL DEL PROPI AJUNTAMENT?

Per contestar aquesta pregunta, es preceptiu acudir al que disposa l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres (ORPIMO) de Barcelona, concretament a l'article 3 relatiu a la classificació de les obres. En el mateix s'indica que les *“obres es classifiquen, als efectes d'aquesta ordenança, en obres majors i obres menors; aquesta darrera classe, en aten-*

ció a la tramitació i la documentació requerida, es subdivideix en tres tipus: I, II i III.”

En aquest sentit l'ORPIMO considera que les obres per a la instal·lació d'ascensor en l'exterior de l'edifici són obres majors. En canvi la normativa considera que són obres menors tipus I les obres per a la instal·lació d'ascensor en l'interior de l'edifici.

QUE ES CONSIDERA “MODIFICACIONS SUBSTANCIALS DE LA L·LICÈNCIA D'OBRES” SEGONS LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT A CATALUNYA ? (I)

La qüestió sobre les modificacions substancials de la llicència, es troba regulat als articles 35, 33.2 i 76 del **Decret 64/2014, de 13 de maig, del Reglament de protecció de la legalitat urbanística de Catalunya**:

Article 35

Obres que no s'ajusten al projecte autoritzat

Si, en el moment de redactar el projecte d'execució a què fa referència l'article 34.3' o d'executar materialment les obres, s'aprecia la necessitat de dur a terme obres que no s'ajusten al projecte autoritzat, es poden executar sense necessitat de sol·licitar nova llicència urbanística o la modificació de l'atorgada sempre que la llicència no sigui exigible per aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació, que les obres esmentades no comportin una alteració substancial del projecte autoritzat i que s'efectuï la comunicació prèvia corresponent d'acord amb l'article 76. S'entén que les obres comporten una alteració substancial del projecte quan es dona alguna de les circumstàncies que preveu l'article 33.2.

Article 33

Obres que requereixen projecte tècnic

33.1 Les sol·licituds de llicència urbanística requereixen projecte tècnic d'obres quan fan referència

al procés de l'edificació comprès en l'àmbit d'aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació.

33.2 Ultra els supòsits a què fa referència la legislació sobre ordenació de l'edificació, també requereixen projecte tècnic les sol·licituds de llicència urbanística que facin referència a altres supòsits d'implantació d'obres o d'ampliació, reforma, rehabilitació o enderrocament total o parcial de les obres existents quan afectin:

a) Els fonaments o els elements estructurals.

b) El volum o les superfícies construïdes.

c) L'ús urbanístic.

d) El nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.

e) Els elements objecte de protecció dels béns catalogats subjectes a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.

33.3 Quan el projecte tècnic d'obres sigui exigible de conformitat amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, s'ha d'elaborar de conformitat amb aquesta legislació i el que disposa l'article 34.

33.4 La persona redactora del projecte ha de tenir la titulació acadèmica i professional habilitant que pertorqui segons el tipus d'obra de què es tracti.

Article 34

Contingut del projecte tècnic d'obres

34.1 El projecte tècnic ha d'identificar la finca afectada i contenir, com a mínim, la documentació escrita i gràfica necessària per definir i establir les característiques tècniques de les obres a què fa referència l'article 33, amb el grau de detall suficient per permetre comprovar la seva adequació a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i, quan la legislació sectorial ho prevegi expressament, als requisits que aquesta legislació estableixi.

34.2 En tot cas, el projecte i la llicència que l'autoritza han de fer constar el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent de l'edifici. Si no ho fan, s'entén que tot l'edifici constitueix un únic element susceptible d'aprofitament privatiu independent.

34.3 Quan, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, el projecte autoritzat tingui la consideració de bàsic, s'ha de desenvolupar mitjançant el projecte d'execució corresponent que ha de definir l'obra íntegrament de conformitat amb aquesta legislació sectorial. Amb caràcter previ a l'execució de les obres, s'ha d'aportar a l'administració atorgant el projecte d'execució esmentat i un informe subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre l'adequació al projecte autoritzat.

QUE ES CONSIDERA “MODIFICACIONS SUBSTANCIALS DE LA L·LICÈNCIA D’OBRES” SEGONS LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT A CATALUNYA ? (II)

Article 76

Comunicació d’obres que no s’ajusten al projecte tècnic autoritzat

76.1 La persona titular de la llicència urbanística ha de comunicar a l’administració atorgant les obres a què fa referència l’article 35 prèviament a la seva execució. Amb la comunicació prèvia ha d’aportar la documentació escrita i gràfica que esmeni el projecte autoritzat i, si s’escau, el projecte d’execució que el desenvolupa. També ha d’aportar un informe detallat subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre els aspectes següents:

a) Característiques de les obres que no s’ajusten al projecte autoritzat.

b) Justificació de la seva execució.

c) Caràcter no substancial de l’alteració.

d) Adequació a l’ordenament jurídic urbanístic i a la legislació sectorial aplicable.

76.2 Si l’administració atorgant considera que les obres alteren substancialment el projecte autoritzat, ho ha de comunicar a la persona titular de la llicència urbanística, la qual cosa determina la impossibilitat d’iniciar o continuar l’execució de les obres esmentades, i ha de requerir-la perquè sol·liciti la llicència urbanística corresponent, sens perjudici d’adoptar altres mesures de protecció de la legalitat urbanística escaients si considera que es vulnera.

ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA

Av. Diagonal 472-476 · 08006 Barcelona · Tel 932 374 967 · Fax 932 373 692 · apce@apcecat.cat · www.apcebcn.cat