

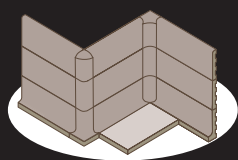
REHABILITACIÓ D'UNA CASA AL BARRI VELL

Girona





BRANCÓS
CERAMICS
SINCE 1949 BRANCOS.COM

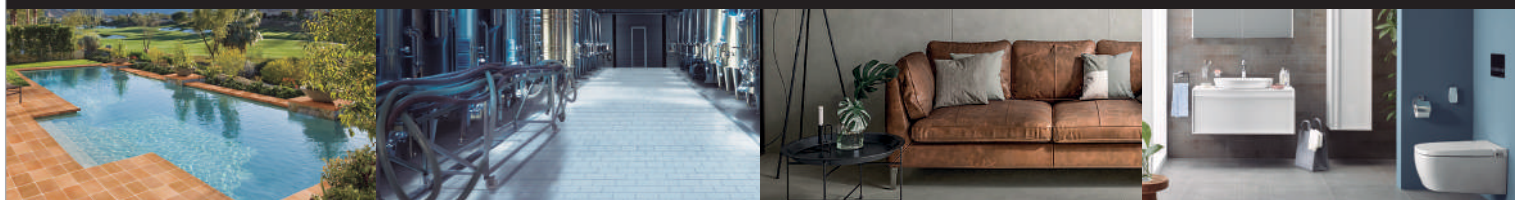


Solucions tècniques per a l'aplicació de paviments i banys per a la construcció i l'habitatge

Volem formar part del vostre equip.

Com a especialistes en materials ceràmics i banys podem donar resposta a les vostres necessitats tècniques en els acabats i processos d'instal·lació, de manera molt competitiva.

Us podem ajudar en tota mena de terres ceràmics, exteriors, interiors i industrials, així com en banys complets i projectes dirigits a l'edificació i a la indústria.



AMBIENT
CONFORTABLE TOTES
LES ÈPOQUES DE L'ANY



LÍNIA DE
PRODUCTES PER A
ÚS INDUSTRIAL



COL·LECCIONS EN
REVESTIMENTS CERÀMICS
D'ALTA GAMMA I DE GRAN
FORMAT



SOLUCIONS PER A
BANYS D'ALTA QUALITAT
AMB INFINITAT DE
POSSIBILITATS

+34 972 64 10 00 / new@brancos.com

www.brancos.com

Protecció diferencial per a punts de recàrrega VE

Quin tipus de protecció necessiten els meus carregadors?

Com més gran sigui el nombre de vehicles elèctrics a les carreteres, major serà la necessitat de punts de recàrrega, sent la protecció diferencial un aspecte fonamental per a assegurar la protecció d'instal·lacions i persones.

PROTECCIÓ DIFERENCIAL TIPUS A + 6 mAcc



IDA-EV
Interruptor
diferencial TIPUS A
amb supervisió
de 6 mAcc



REC4-EV-C
Interruptor diferencial amb
RECONNEXIÓ AUTOMÀTICA
TIPUS A i supervisió
de 6 mAcc

PROTECCIÓ DIFERENCIAL TIPUS B



IDB-4
Interruptor
diferencial
TIPUS B



RECB-EV-C
Interruptor diferencial amb
RECONNEXIÓ AUTOMÀTICA
TIPUS B



The Future is Efficiency
circuitor.com

Circuitor



habitatge i construcció

SUMARI

Editorial / La nostra portada

5

Declaracions d'àrea de
mercat d'habitatge tens

9

Instrucció i valors bàsics
dels béns immobles en
l'impost sobre transmissions
patrimonials i d'actes jurídics
documentats

10



Pla estatal d'accés a l'habitatge
2022-2025

6/7



La tributación mínima y sus
efectos en el régimen de alquiler
de viviendas

8/9

Actualitat legislativa

12 / 13

La nova reforma laboral

14

L'agremiat pregunta

16

Consultes a l'Agència
Tributària

18



Al nostre company i amic
Pere Bahí

17



Entrevista a l'associat

20/21

Índex legislatiu

22

Estadística

24 / 25

La comunitat de propietaris
decideix instal·lar plaques
fotovoltaïques a l'edifici:
quines obligacions i
responsabilitats se'n deriven?

26



Nou valor de referència
cadastral

30



Estudi oferta habitatges de nova
construcció

30

Il·luminació intel·ligent i com
combatre la crisi energètica

28

EDITA: Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona

Av. Jaume I, 5, entresòl - Tel 972 20 51 48 - Fax 972 21 06 32 - 17001 Girona - E-mail: gipce@gipce.com - Web: http://www.gipce.com

COORDINADORA: Remei Juanola Casals

CONSELL EDITORIAL: Miquel Bosch Gardella (president)

REDACCIÓ: Josep Donés Barcons, Remei Juanola Casals

REALITZACIÓ: Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona

Dip. Legal: GI-1976/91. Aquesta publicació no es solidaritza ni es fa responsable de l'opinió dels seus col·laboradors i/o treballs realitzats

EL TEU CENTRE DE CONTROL I COL-LABORADOR DE CONFIANÇA

cecam 

CENTRE D'ESTUDIS DE LA CONSTRUCCIÓ
I ANÀLISI DE MATERIALS SLU

Més de 4.600 m² d'instal·lacions capdavanteres a Catalunya i més de 50 especialistes al teu servei, per oferir-te solucions. Tot el que necessites per garantir la qualitat total.

OBRA CIVIL

EDIFICACIÓ

GEOTÈCNIA

GEOLOGIA

MATERIALS D'OBRA

QUÍMICA

PATOLOGIES

ASSISTÈNCIA TÈCNICA

MEDI AMBIENT

AGROALIMENTÀRIA

MICROBIOLOGIA

ENTITAT COL·LABORADORA
DE L'ADMINISTRACIÓ

CROMATOGRAFIA

ACÚSTICA

AIGÜES

AIRE

INSTAL·LACIONS

RESIDUS

SANITAT AMBIENTAL

MEDI NATURAL

GEOTÈCNIA

Estudis Geotècnics

Piezòmetres,
inclinòmetres i
pressiòmetres

Estudis de
descontaminació de
sòls i hidrogeològics



Controls inicials i
periòdics per verificar
el compliment de la
licència/autorització
ambiental.

Control i verificació de
les instal·lacions de
seguretat
i contraïncendis

Control de
contaminació en edificació
(Norma NBE CA-88 i CTE
DB-HR). Control de
contaminació ambiental
(Llei catalana 16/2002).
Assaigs *in situ*. Control de
vibracions.

ACÚSTICA

Acreditació d'ENAC
núm. 218/LE 1444



CECAM

C/Pirineus - Polígon Industrial
17460 Celrà
Tel. 972 49 20 14
cecam@cecam.com
www.cecam.com

ENTITAT COL·LABORADORA DE L'ADMINISTRACIÓ

El nostre àmbit d'actuació engloba totes les activitats incloses en les següents tipologies:

Seguretat pública

- Material d'incendis
- Protecció civil

Medi ambient

- Gestió de residus (inclosos els abocadors)
- Comercials i de serveis (incloses les estacions de servei)
- Recreatives, espectacles i oci





Editorial

Miquel Bosch Gardella - President

Certament aquest principi de segle està sent duríssim, sembla una carrera d'obstacles, primer la pitjor crisi financera global, a continuació la primera pandèmia mundial de l'era moderna i ara una guerra a Europa, que fa tremolar el món.

Quan escric aquesta editorial estem a primers de març, i quan semblava que la Òmicron estava afluixant, ara Rússia envaeix Ucraïna i la incipient recuperació de l'economia mundial, torna a trontollar. Segurament aquests fets incidiran en l'increment dels costos i agreujarà encara més la falta de subministrament de materials.

En l'àmbit legislatiu, d'ençà de l'últim número de la revista (desembre), s'ha produït l'aprovació de la reforma laboral que, en el que respecte a la construcció, comporta la desaparició del "contracte d'obra i servei", que s'ha de substituir pel contracte "fix adscrit a obra", que té una complexitat important i que en la majoria de casos comportarà un increment del cost de rescissió.

En l'àmbit autonòmic, s'ha aprovat la modificació de la Llei d'Emergència Habitacional, consistent en la tramitació com a projecte de llei, del decret – llei del mateix nom, i que el Tribunal Constitucional va anular, dient que la tramitació urgent amb decret llei no es considerava adient. El resultat final és un text molt semblant, amb les següents diferències rellevants: - La figura del gran tenidor passa a ser per persones jurídiques, amb més de 10 habitatges en l'àmbit de l'Estat (abans

era a partir de 15), - Es manté la protecció pels grans tenidors que tinguin un 15% d'habitatges protegits, - S'estableix la possibilitat de compensació de part del decrement de rendes, en contractes on els arrendataris esdevinguin amb emergència, pels grans tenidors persones físiques o jurídiques (queden fora els bancs, les seves filials i la Sareb).

S'ha iniciat el tràmit al Congrés dels Diputats del projecte de Llei de l'Habitatge, que va ser aprovat pel Consell de Ministres, després de rebre l'informe desfavorable del Consell General del Poder Judicial (CGPJ) que, com és sabut, és obligatori però no vinculant. El text aprovat pel Consell de Ministres és pràcticament el que en el seu moment es va sotmetre a informació pública, és a dir, que no s'han atès les moltes al·legacions presentades per diferents entitats, entre elles la nostra Associació Nacional (APCESPAÑA).

Finalment, els Pressupostos Generals de l'Estat varen reduir la bonificació de l'Impost de Societats de les "empreses d'arrendament", passant-la del 85% al 40%, fet molt greu, i més en els supòsits en que l'empresa estigui integrada en un grup que consolida balanç, doncs al no estar bonificada la doble tributació, es neutralitza totalment i passaria del 85% que tenia al 0%.

També es varen aprovar els Pressupostos de la Generalitat, i en la Llei d'Acompanyament es varen produir algunes modificacions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, a destacar

la possibilitat d'obtenir determinades llicències de rehabilitació per silenci, fet que pot ser molt oportú ara que hem de posar en marxa els Fons Next Generation de rehabilitació. En aquest moment estem a l'espera que la Generalitat publiqui el decret d'activació a Catalunya.

Es va publicar el Reial Decret del Pla d'Habitatge estatal, que per primer cop a la història dels plans, no té cap tipus d'ajut per a la nova construcció, no ja d'habitatges per venda (ja es venia produint en els darrers dos plans), sinó ara tampoc per la destinació de lloguer. Fet sorprenent, si es té en compte que tothom està dient que falten immobles de lloguer i sobretot assequibles.

En aquesta crònica de males notícies, hem d'afegir la inesperada mort del nostre amic i company de feina, Pere Bahí, que ens ha deixat a tots corpesos i sobretot amb un buit irremplaçable. La Junta del Gremi ja va emetre un comunicat, però no puc deixar de referir-m'hi, tant per la joventut d'en Pere (52 anys), com pel que comporta per tots nosaltres, d'insubstituïble amic i col·laborador, i impulsor de mil idees i projectes, que trobem a faltar des del minut zero. Descansi en Pau, el recordarem sempre.

El nostre sector cal dir que ha passat la pandèmia força bé, continua edificant i venent a bon ritme i sembla que els pitjors dies ja estan superats. Esperem que els darrers esdeveniments mundials no torcin una línia que esperem continuï positiva per als temps que segueixen.

La nostra portada

El lloc, extramurs de la ciutat romana, afrontat a la Via Augusta, fou antiga necròpolis, de la qual s'han trobat un enterrament dels segles II-III dC, un forn funerari i restes d'*opus signinum*. Sobre la construcció posterior, d'època carolíngia, s'hi construïren cases medievals: una notablement alterada durant els segles XIX-XX i una altra gairebé desapareguda.

El projecte planteja el conjunt en relació amb un nou pati interior, referència tipològica als casals i palaus del barri vell. S'obligà a endarrerir la façana del carrer, per la qual cosa es reconstruí aprofitant les obertures de pedra existents, rematades amb un badiu.

Les façanes del Pou Rodó i del pati interior són noves; aquesta última es va fer amb formigó vist, en continuïtat amb la llosa del porxo d'entrada. S'han aprofitat materials existents, com les lloses de pedra pel paviment del pati o els carreus i les pedres dels paredats. S'han recuperat tècniques tradicionals, com l'estuc lliscat de paleta i l'arrebossat de color amb l'àrid rentat.

Autors: Josep Fuses Comalada, Joan Maria Viader Martí i Montse Nogués Teixidor

Promotor: Gonzalez-Huix Miró S.L.

Construcció: Construccions Viladasens SL, EIS Engineering Installations Solutions SL, Metàl·lics Cabratosa,

Fusteria Lladó SL

Col·laboradors: Joel Padrosa Redondo

- Arquitecte, Carlos Suárez Kilzi - Arquitecte, Júlia Pérez Micó - Arquitecta, Pilar Arbonès Aurich - Administració, Jaume Vila Grabuleda - Arquitecte Tècnic, Ingrid Artigas Staak - Arquitecta Tècnica, Blázquez-Guanter, Arquitectes SLP (Antoni Blázquez - Lluís Guanter) - Arquitectes Estructures, Proserdom Enginyeria & Domòtica (Xavier Arnal i Portillo) - Enginyer Instal·lacions Fotògraf: Pep Sau

*Obra seleccionada en la categoria Architectures. Premis d'Arquitectura de les Comarques de Girona 2020.



Amb 345 milions d'euros per 2022

PLA ESTATAL D'ACCÉS A L'HABITATGE 2022-2025

El BOE núm.16 de 19 de gener de 2022 va publicar el "Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bo Lloguer Jove i el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025" que va entrar en vigor el 20 de gener de 2022.

Pel que fa al Pla Estatal per a l'Accés a l'Habitatge 2022-2025, en l'exposició de motius es marquen els següents objectius a curt termini:

- Facilitar l'accés a l'habitatge als ciutadans amb menys recursos mitjançant ajudes directes al lloguer a aquells arrendataris amb menys recursos.
- Facilitar l'accés a l'habitatge o a solucions habitacionals el més immediates possibles a les persones víctimes de violència de gènere, les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, les persones sense llar i a altres persones especialment vulnerables, inclosos supòsits de vulnerabilitat sobrevinguda, mitjançant ajudes directes al lloguer i a les despeses de subministraments i comunitat de fins al 100% de la renda del lloguer i d'aquestes despeses.
- Facilitar l'accés a l'habitatge dels joves amb majors ajudes al lloguer i fins i tot amb ajudes a l'adquisició d'habitatge en municipis o nuclis de població de petita grandària.
- Fomentar l'oferta d'habitatge en lloguer amb ajudes als arrendadors per al pagament d'una assegurança de protecció de la renda arrendatícia.
- Col·laborar als objectius del repte demogràfic mitjançant ajudes als joves per a l'adquisició d'habitatge habitual i permanent en municipis o nuclis de població de menys de 10.000 habitants.

A mig termini, el Pla té com a objectiu incrementar l'oferta d'habitatge en lloguer assequible o social.

Adicionalment, consten també com a objectius del Pla continuar contribuint a la millora de l'accessibilitat dels nostres habitatges, impulsar la regeneració i renovació urbana i rural de zones degradades i àmbits en els quals encara impera el barraquisme i l'infrahabitatge i atendre el pagament de les ajudes de subsidiació de préstecs convinguts, regulats en anteriors plans estatals d'habitatge.

PROGRAMES DEL PLA HABITATGE 2022-25

Per a la consecució d'aquests objectius el Pla Estatal s'estructura en 13 programes d'actuació:

1. Programa de subsidiació de préstecs convinguts: té per objecte atendre el pagament de les ajudes de subsidiació de préstecs convinguts, regulats en anteriors plans estatals d'habitatge, a aquelles persones beneficiàries que tinguin dret a la mateixa d'acord amb la normativa d'aplicació.

2. Programa d'ajuda al lloguer d'habitatge: el programa es dissenya amb una ajuda de fins al 50% de la renda arrendatícia per a persones arrendatàries en els quals la unitat de convivència de les quals tinguin uns ingressos no superiors a tres vegades l'IPREM. Aquest llindar serà de quatre vegades l'IPREM si es tracta d'una família nombrosa de categoria general o de persones amb discapacitat i de cinc vegades l'IPREM quan es tracti de famílies nombroses de categoria especial o de persones amb discapacitat més severa. S'apliquen a arrendaments de fins a 600€ mensuals si bé, en alguns supòsits, i previ acord de la comissió de seguiment del conveni corresponent, podrà aplicar-se a arrendaments de fins a 900€ mensuals amb la ferma voluntat d'aproximació a les zones més tensionades.

3. Programa d'ajuda a les víctimes de violència de gènere, persones objecte

de desnonament del seu habitatge habitual, persones sense llar i altres persones especialment vulnerables:

En aquest programa es concedeixen ajudes de fins al 100% del lloguer i de fins al 10% de les despeses de comunitat, manteniment i subministraments dels habitatges, amb la limitació de 600€ mensuals de lloguer (en alguns supòsits fins a 900€ mensuals) i de 200€ mensuals per a les despeses referides.

4. Programa d'ajuda a les persones arrendatàries en situació de vulnerabilitat sobrevinguda: aquest programa es dissenya amb vocació preventiva i a fi de possibilitar el manteniment en l'habitatge arrendat a aquelles persones a les quals els sobrevingui una vulnerabilitat no prevista. Es concedeix per a lloguers de fins a 900 euros al mes i en una quantia de fins al 100% de la renda arrendatícia.

5. Programa d'ajuda a les persones joves i per a contribuir al repte demogràfic: aquest programa es desdoblega en un d'ajuda al lloguer específic per a les persones joves de fins a 35 anys inclosos amb ajudes de fins al 60% del lloguer mensual disponible per a tot l'àmbit geogràfic d'aplicació del Pla, i en un altre d'ajuda a l'adquisició d'habitatge per les persones joves amb la mateixa limitació d'edat i sempre que es localitzin en municipis o nuclis de població igual o inferior a 10.000 habitants.

6. Programa d'increment del parc públic d'habitatge: l'objecte d'aquest programa és l'increment del parc públic d'habitatges, mitjançant l'adquisició d'habitatges, de manera individualitzada o en bloc, per les administracions públiques, els organismes públics i altres entitats de dret públic, així com les empreses públiques, públic-privades i societats mercantils participades majoritàriament per les administracions públiques o en les quals es garanteixi la permanència i control de les administra-



cions públiques en almenys el 50% del capital, per a ser destinades al lloguer o cessió en ús. Els adquirents d'habitatges per a incrementar el parc públic d'habitatge destinat al lloguer o cessió en ús podran obtenir una subvenció de fins al 60% del preu o cost d'adquisició inclosos tributs, despeses de notaria i registre i qualsevol altra despesa inherent a l'adquisició. S'exigeix que els habitatges es destinin al lloguer durant un termini de 50 anys i la renda del lloguer serà limitada.

7. Programa de foment d'habitatges per a persones grans o persones amb discapacitat: El programa fomenta la promoció d'habitatges per a ser destinades al lloguer durant un termini mínim de 20 anys amb renda limitada i per a ser arrendades per persones grans o persones amb discapacitat. Es tracta de fomentar promocions d'habitatges amb prestacions, instal·lacions i serveis addicionals com a assistència social, atenció mèdica bàsica disponible 24 hores, neteja i manteniment, dispositius i sistemes de seguretat, restauració, activitats socials, esportives, d'oci i culturals, així com teràpies preventives i de rehabilitació.

8. Programa de foment d'allotjaments temporals, de models cohousing, d'habitatges intergeneracionals i modalitats similars: es dissenya per a fomentar aquestes tipologies residencials per a ser destinades a l'arrendament durant un termini mínim de 20 anys amb renda limitada i per a arrendataris amb ingressos limitats. Es tracta de noves modalitats d'habitatge en les quals els espais d'interrelació guanyen superfície als espais merament privats, la qual cosa possibilita una major integració i relació entre els inquilins. L'ajuda podrà ser fins a un màxim de 420€ per m² de superfície útil. La quantia màxima d'aquesta subvenció no podrà superar el 50% de la inversió de l'actuació, amb un límit màxim de 50.000€ per allotjament o habitatge.

9. Programa de posada a la disposició d'habitatges de la Sareb i d'entitats públiques per al seu lloguer com a habitatge social: L'objecte d'aquest programa és el foment de la posada a la disposició de les comunitats autònomes i de les entitats locals, així com de les seves entitats dependents o vinculades, o d'entitats i fundacions sense ànim de lucre en els estatuts del qual figure la

promoció i/o gestió d'habitatges protegits, d'habitatges de la Sareb i d'entitats públiques per al seu arrendament com a habitatge social.

10. Programa de foment de la posada a la disposició de les comunitats autònomes i ajuntaments d'habitatges lliures per al seu lloguer com a habitatge assequible o social: L'objecte d'aquest programa és el foment de la posada a disposició o incorporació a programes de mobilització d'habitatges buits, de les comunitats autònomes, entitats locals o de les seves entitats dependents o vinculades, així com d'entitats i fundacions sense ànim de lucre en els estatuts de les quals figure la promoció i/o gestió d'habitatges protegits, d'habitatges de qualsevol titularitat, per al seu lloguer com a habitatge assequible o social. La cessió haurà de ser per un termini d'almenys set anys i haurà de constar, en tot cas, en nota marginal en el Registre de la Propietat.

11. Programa de millora de l'accessibilitat en i als habitatges: Aquest programa té per objecte el foment de la millora de l'accessibilitat, tant en el mitjà urbà com rural, en habitatges unifamiliars aïllats o agrupats en fila; edificis d'habitatges de tipologia residencial col·lectiva, intervenint tant en els seus elements comuns com a l'interior de cada habitatge; habitatges situats en edificis de tipologia residencial col·lectiva. També fomenta la millora per a habitatges finalitzats abans de 2006, subvencionar la instal·lació d'ascensors, salvaescales, rampes, elements d'informació, de comunicació o d'avís com ara senyals lluminosos i visuals, vibrotàctils, o sonores, videoporters, domòtica, etc. Les ajudes són de diferent import en funció de la intervenció prevista (des de 6.000€ fins a 15.000€ i topall del 60% del cost o el 80% en certs casos).

12. Programa d'ajuda a l'erradicació de zones degradades, del barraquisme i l'infrahabitatge: Aquest programa té com a objecte el finançament de la realització conjunta d'actuacions de rehabilitació d'habitatges, de renovació i nova edificació d'habitatges, d'urbanització o reurbanització dels entorns dels habitatges rehabilitats, renovades o edificades, de real·lotjaments i de despeses professionals i de gestió inherents a l'erradicació d'àrees abando-

nades, obsoletes o en declivi i, en tot cas, en aquelles en què existeixi barraquisme i/o infrahabitatge, amb la fi última de contribuir a la inclusió social de les persones i unitats de convivència afectades a través del gaudi d'un habitatge digne i adequat en un context integrador.

13. Programa d'ajuda per al pagament de l'assegurança de protecció de la renda arrendatícia: L'objecte d'aquest programa és la concessió d'ajudes per a una assegurança de protecció de la renda arrendatícia que cobreixi l'eventual impagament la mateixa. Les beneficiàries de les ajudes d'aquest programa podran ser les propietàries arrendadores dels habitatges sigui quina sigui la seva naturalesa jurídica, o les arrendatàries que compleixin certs requisits. El prenedor de l'assegurança podrà ser la comunitat autònoma o ciutat de Ceuta o Melilla o l'arrendador. L'import mínim assegurat ha de ser la renda arrendatícia anual (descomptant les ajudes reconegudes a l'inquilí). La quantia de l'ajuda serà de fins al 5% de la renda arrendatícia anual i no podrà superar lògicament el cost de l'assegurança de protecció anual. Es concedirà l'ajuda per un any, susceptible de reconèixer-se en anys posteriors.

La Llei de Pressupostos Generals de l'Estat per a l'exercici 2022 inclou una dotació pressupostària de 345 milions d'euros per al Pla Estatal d'Accés a l'Habitatge 2022-2025. El pressupost per als exercicis 2023, 2024 i 2025 haurà de ser aprovat pel Consell de ministres, si bé, està previst que en total s'aconsegueixin els 1.717 milions d'euros.

BO LLOGUER JOVE

El Bo Lloguer Jove regulat en aquest Reial Decret es dissenya amb una ajuda de 250€ mensuals per a les persones joves de fins a 35 anys inclosos, a fi de facilitar la seva emancipació. La unitat de convivència no podrà tenir ingressos superiors a tres vegades l'IPREM. L'ajuda es concedeix per un termini de dos anys, és a dir es tracta d'una ajuda total de 6.000€ repartida en 24 mensualitats. Aquesta ajuda és expressament compatible amb l'ajuda al lloguer del programa d'ajuda als joves i per a contribuir al repte demogràfic explicat anteriorment.

Medidas fiscales 2022

LA TRIBUTACIÓN MÍNIMA Y SUS EFECTOS EN EL RÉGIMEN DE ALQUILER DE VIVIENDAS

Antonio Gil

Socio de Cuatrecasas

Un año más, la Ley de Presupuestos Generales del Estado vuelve con sus medidas fiscales, acompañadas, como no, de un aumento de la carga impositiva.

Este año la novedad se identifica con la denominada tributación mínima en sede del Impuesto sobre Sociedades (IS). La idea del legislador es atender a las propuestas de la OCDE y de la Comisión Europea, que se materializarán con la aprobación de una nueva directiva, prevista para antes de verano de 2022 y que será de aplicación en 2023.

La norma establece una tributación mínima del 15%, para aquellas sociedades que se encuentren en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- I. Hayan tenido, en los 12 meses anteriores a la fecha en la que se inicie el periodo impositivo, un importe neto de la cifra de negocios de al menos 20 millones de euros.
- II. Las entidades que tributen bajo el régimen de consolidación fiscal, con independencia de su cifra de negocios.

Veamos el esquema de liquidación para entender el proceso del nuevo cálculo impositivo:

El sistema de cálculo nos permite, una vez establecido el resultado contable, aplicar todos los ajustes a la base imponible que permite la normativa, tales como los ajustes para evitar la doble imposición de dividendos, la reserva de capitalización, o la compensación de bases imponibles negativas, entre otros.

Por contra, la aplicación del tipo mínimo afectará básicamente a las deducciones por inversiones, a la deducción por Investigación y Desarrollo e Innovación Tecnológica, Inversiones por producciones cinematográficas, series audiovisuales, y espectáculos en vivo de artes escénicas y musicales, así como a las deducciones por creación de empleo, entre otras. En caso de no poder ser aplicadas estas deducciones por la aplicación de la norma de tributación mínima, las sociedades podrán deducirlas en periodos impositivos siguientes, conforme a la normativa vigente.

¿Como afecta la tributación mínima al régimen aplicable a las sociedades de alquiler de viviendas (REAV) ?

El legislador, aprovechando la modificación de la norma para la aplicación de la tributación mínima, ha decidido reducir las bonificaciones a las sociedades de alquiler de viviendas, castigando al régimen fiscal actual, que nació, no lo olvidemos, por la necesidad social de fomentar el desarrollo y la profesionalización del mercado de viviendas de alquiler en España.

La nueva normativa reduce la bonificación de los beneficios provenientes del alquiler de viviendas del 85% al 40%, al efecto de que la tributación de estas rentas pase del 3,75% al 15%.

Este cambio normativo conlleva:

- I. Genera inseguridad jurídica para inversores que ven como cambian las reglas del juego, sin una justificación sólida. Por desgracia algo a lo que nos tiene acostumbrado nuestro legislador y que acabará por pasarnos factura como País.
- II. La reducción de la bonificación aplica a todas las empresas que apliquen el REAV. No únicamente a aquellas que facturan más de 20M de € o consolidan fiscalmente.
- III. La tributación efectiva será, en la mayoría de casos, superior al 15%, ya que en este tipo de sociedades pueden existir rentas, de hasta un 45%, que se correspondan con ingresos de otras actividades, por ejemplo, alquiler de oficinas, que no estarán bonificadas y tributará al tipo del 25%.
- IV. De todas las bonificaciones existentes en el IS, ésta ha sido la única que se ha visto reducida.
- V. Para el caso de socios, entidades, que participan en estas sociedades, el coste impositivo global es superior al de las sociedades que aplican el régimen general del impuesto.

El régimen general del IS permite aplicar una exención por doble imposición del 95% al dividendo distribuido, por contra, las entidades a las que aplica el REAV, la exención por doble imposición queda limitada al 50%.

El efecto fiscal de lo anterior es que aplicando el régimen general el dividendo llegará al socio, con un coste impositivo global del 25,94%, mientras que las sociedades que aplican el

Resultado contable
+/- Ajustes positivos o negativos
-Bases imponibles negativas ejercicios previos

(i) Base imponible (BI)

x Tipo de gravamen general (25%)

Cuota íntegra (BI x tipo gravamen)

- Bonificaciones y deducción art. 38 bis
- Deducciones por doble imposición
- Deducciones de Canarias (Ley 20/1991 y 19/1994)
- Deducciones por inversiones o por actividades

A
B
C

(ii) Cuota líquida

(A - B - C) vs (15% x BI)

(iii) Cuota líquida mínima



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

REAV, su coste impositivo ascenderá al 26,15%.

Adicionalmente, las sociedades acogidas al REAV, tienen una serie de limitaciones, tales como, su capacidad de vender durante los tres primeros años, la prohi-

bición de acogerse a determinados regímenes fiscales, la obligación de llevar una contabilidad analítica piso por piso, etc.

En los próximos ejercicios veremos, sin duda el nefasto efecto de este cambio normativo, que no únicamente va a

afectar a empresarios y particulares que optaron por el régimen, sino que la administración, tendrá la oportunidad de probar su propia medicina, ya que la Ley afectará a las empresas mixtas, creadas entre entidades públicas y privadas para el fomento del mercado de alquiler.

Actualització dels municipis afectats

DECLARACIONS D'ÀREA DE MERCAT D'HABITATGE TENS

La Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament, estableix que els municipis que es declarin àrees amb mercat d'habitatge tens hauran d'aplicar en els contractes de lloguer la contenció de rendes que regula la norma. Per a poder accedir a la condició de municipi d'àrea de mercat tens cal que compleixin alguna de les condicions següents:

- Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.
- Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar superi de mitjana el 30% dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge superi el 30% de la renda mitjana de les persones menors de 35 anys.
- Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per sobre de la taxa interanual de l'IPC de Catalunya.

A més, la declaració d'un municipi o de part d'un municipi com a àrea amb mercat d'habitatge tens requereix que en tot el territori afectat per

la declaració sigui aplicable l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges determinat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

La disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament va declarar al setembre de 2020 de manera transitòria -durant un any- 61 municipis catalans com a àrees amb mercat d'habitatge tens. Passat aquest període, les tres administracions competents per a efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens (és a dir l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Àrea Metropolitana de Barcelona i l'Ajuntament de Barcelona) han anat efectuant les declaracions dels municipis inclosos en les seves àrees de competència.

A data de febrer de 2022, després de les diferents fases i procediments efectuats per les administracions, consten declarats els següents municipis com a àrees amb mercat d'habitatge tens:

Badalona, Barberà del Vallès, Barcelona, Begues, Blanes, Calafell, Canet de Mar, Cardedeu, Castellar del Vallès, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, El Masnou, El Prat de Llobregat, El Vendrell, Esplugues de Llobregat, Figueres, Gavà, Girona, Granollers, Igualada, La Garriga, La Palma de Cervelló, l'Hospitalet de Llobregat, Llagostera, Lleida, Manlleu, Manresa, Mataró, Molins de Rei,

Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Montgat, Olesa de Montserrat, Olot, Palafrugell, Pallejà, Parets del Vallès, Pineda de Mar, Premià de Mar, Reus, Ripollet, Rubí, Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià del Besòs, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Guíxols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Fruitós de Bages (en relació amb els nuclis de Sant Fruitós i Torroella de Baix), Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Sadurní d'Noya, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Gramenet, Santa Perpètua de Mogoda, Sitges, Tarragona, Terrassa, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova i la Geltrú i Vilassar de Mar.

Alguns dels municipis que han estat declarats com a àrees amb mercat d'habitatge tens han sol·licitat l'exclusió d'habitatges de gran superfície (segons la norma, habitatges de més de 150m²) del règim de contenció de rendes, segons preveu la disposició addicional segona de la Llei 11/2020, i/o també l'aplicació d'un percentatge corrector de minoració d'un 5% sobre el preu de referència, segons recull la disposició addicional primera de la Llei 11/2020. Les característiques detallades de les declaracions en cada municipi i el seu termini poden ser consultades en la web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o en el cas dels associats de l'APCE posant-se en contacte amb els serveis jurídics de l'entitat.

Fiscalitat sectorial 2022

INSTRUCCIÓ I VALORS BÀSICS DELS BÉNS IMMOBLES EN L'IMPOST SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I D'ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS

L'entrada en vigor de la *Llei 11/2021, de 9 de juliol, de mesures de prevenció i lluita contra el frau fiscal* ha introduït el concepte de valor de referència en l'àmbit de l'aplicació de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i de l'impost sobre successions i donacions. En aquest sentit, el passat 1 de gener de 2022 es va produir la publicació dels valors de referència per part de la Direcció General del Cadastre, que determina per als béns immobles que aquesta magnitud es constituirà en base imposable de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i l'impost sobre successions i donacions. Els titulars cadastrals poden, en qualsevol moment, adreçar-se al Cadastre per sol·licitar que les descripcions cadastrals s'adeqüin a la realitat física i jurídica, i que en conseqüència se'n modifiqui, si escau, el valor de referència.

D'acord amb la Resolució de 10 de novembre de 2021, de la Direcció General del Cadastre, sobre elements precisos per a la determinació dels valors de referència dels béns immobles urbans de l'exercici 2022, els valors de referència dels béns immobles urbans afecten, en principi, a construccions amb ús residencial i de magatzem-estacionament.

Béns immobles amb valor de referència

Segons informació de la mateixa Agència Tributària de Catalunya (ATC), la normativa reguladora de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documents (ITPAJD) estableix que la base imposable de l'impost és la major entre les magnituds següents: valor de referència, valor declarat per les persones interessades o bé preu o contraprestació pactada. Pel que fa a l'impost sobre successions i donacions (ISD), la normativa estableix que els béns immobles s'han de valorar per

la major entre les magnituds següents: valor de referència o valor declarat per les persones interessades.

En ambdós impostos, quan les persones obligades tributàries considerin que la determinació del valor de referència ha perjudicat els seus interessos legítims, una vegada presentada l'autoliquidació corresponent, poden sol·licitar la rectificació de l'autoliquidació i impugnar el valor de referència. L'ATC resoldrà sobre la qüestió, amb informe preceptiu, previ i vinculant de la Direcció General del Cadastre, que ratificarà o corregirà el valor de referència un cop vistes les al·legacions i proves aportades.

Si d'acord amb l'exposat abans, un contribuent ha de valorar un bé immoble pel valor de referència, però declara un valor inferior, l'ATC incoarà el procediment corresponent per regularitzar-ne la situació tributària. El contribuent rebrà una proposta de liquidació complementària contra la qual podrà presentar les al·legacions i les proves que estimi adients. A la vista de les al·legacions presentades s'estimaràn totalment o parcialment les al·legacions o es desestimaràn i, si escau, s'emetrà liquidació.

En principi, contra les liquidacions hi caldrà reclamació economico-administrativa (REA) i recurs de reposició, segons els mecanismes habituals d'impugnació de liquidacions previstos en la LGT. La direcció general del cadastre també preveu que es puguin impugnar per les dues vies (REA o reposició).

Béns immobles sense valor de referència

Valor dels béns immobles: quan un immoble no té valor de referència o no pot ser certificat per la Direcció General del Cadastre, la base imposable en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (ITPAJD) és la ma-

jor de les magnituds següents: valor declarat, preu o contraprestació pactada, o bé valor de mercat. Pel que fa a l'impost sobre successions i donacions (ISD), quan un immoble no té valor de referència o no pot ser certificat per la Direcció General del Cadastre, la base imposable és la major de les magnituds següents: valor declarat o valor de mercat. S'entén per valor de mercat el preu més probable pel qual es podria vendre, entre parts independents, un bé lliure de càrregues.

En les transmissions subjectes a l'ITPAJD o a l'ISD, si en la data del fet imposable l'immoble no té assignat un valor de referència, l'Agència Tributària de Catalunya (ATC) pot comprovar el valor del bé. **Es comprova el valor de l'immoble quan el contribuent declara per sota dels criteris continguts a les "Instruccions de comprovació de valors de béns immobles" que es publiquen cada any a la seu electrònica de l'Agència. En canvi, no es comprova el valor declarat quan es compleixen totes les condicions que s'estableixen en aquestes instruccions (valor cadastral per coeficient i altres elements determinats en la instrucció).**

L'ATC aplica els criteris que s'especifiquen en el document "**Valors bàsics per a la comprovació de béns immobles**" per determinar el que l'Administració entén com a valor de mercat del bé. Si el valor comprovat obtingut és superior al declarat, el contribuent rebrà una proposta de liquidació complementària contra la qual podrà presentar les al·legacions i les proves que estimi adients. Si l'ATC confirma la liquidació complementària, el contribuent pot optar també, dins el termini per interposar recurs, per promoure la taxació pericial contradictòria. La interposició de la taxació pericial contradictòria suspèn l'execució de la liquidació.

90 anys pujant junts

Puges?



Ronda les Mates, 9-10. OLOT (Girona)
Tel 972 260 500
info@ascensors-serra.com

ASCENSORS
SERRA

ascensors-serra.com

SERVEI EMERGÈNCIES
24 HORES
901 200 070

Ens preocupem de la seva seguretat **Protegim el seu patrimoni**



IGNIFUGATS GIRONA
Protecció passiva contra el foc

● Estructures



Protecció contra el foc d'estructures metàl·liques i de fusta amb morters



Protecció contra el foc d'estructures metàl·liques amb pintura intumescent



Protecció contra el foc d'estructures metàl·liques i de fusta amb panells semirígid



Protecció contra el foc d'estructures metàl·liques i de fusta amb panells rígids

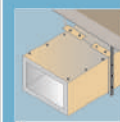


Protecció contra el foc d'estructures de formigó amb morters i/o pintures



Protecció de parets, forjats col·laborants i reticulars

● Segellaments, compartimentacions i sectoritzacions



At. Client **902 36 22 61**
972 17 23 53 / 972 17 21 38

Ctra. Antiga d'Amar, 10-12 - (Pol. Ind. Domeny) 17007 (Girona)
Info@bristol2000.com - www.bristol2000.com

Alkirent

Tels. 937 067 543
972 478 339
www.alkirent.com

Carrer Ripollès, 8 Polígon Industrial Casa Nova
17181 Aiguaviva
correu_e: girona@alkirent.com

Envans de Pladur

Sostres falsos de tota mena

Aïllaments

Finestres de teulat

Claraboies

Polycarbonat



VELUX®

Instal·ladors i distribuïdors

972 42 82 08 · 600 339 706 · 645 746 686
Passeig Països Catalans, 230 · 17190 Salt
isostres.girona@gmail.com · www.isostres.com



isostres girona



Actualitat Legislativa

MODIFICACIÓ DE LA LLEI DE PROPIETAT HORIZONTAL PER INCORPORAR SISTEMES D'ENERGIES RENOVABLES EN ELS EDIFICIS

El DOGC núm. 8.569, de 23 de desembre de 2021, va publicar el *“Decret Llei 28/2021, de 21 de desembre, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, per tal d'incorporar la regulació de les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal”, que va entrar en vigor amb la seva publicació.*

Modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya

Per tal de facilitar l'accés de les comunitats de propietaris als fons europeus Next Generation, era necessari modificar els articles del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya que regulen els acords per a executar les obres, el repartiment dels costos que han d'assumir els propietaris i el manteniment i conservació dels elements comuns.

Aquest Decret Llei té per objecte modificar el Codi civil de Catalunya pel que fa als aspectes relatius a l'execució d'obres per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i la instal·lació de sistemes d'energies renovables en els edificis subjectes al règim de propietat horitzontal. La reforma abasta cinc articles: l'article 553-25 (règim general d'adopció d'acords), l'article 553-26 (adopció d'acords per unanimitat i per majories qualificades), l'article 553-30 (vinculació dels acords), l'article 553-43 (elements comuns d'ús exclusiu) i l'article 553-44 (conservació i manteniment dels elements comuns).

L'aspecte més destacable és la reforma de l'article 553-25.2, que preveu la majoria simple dels propietaris que alhora representin la majoria de quotes de participació per a aprovar els acords relatius a l'eficiència energètica dels edificis.

El criteri de la majoria simple permet impulsar les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica i l'establiment de sistemes d'energies renovables. El legislador ha optat per defugir tant el criteri de la majoria qualificada, que pot conduir a l'immobilisme, com els acords votats amb percentatges inferiors a la majoria simple, que poden donar lloc a la pràctica a un augment de la conflictivitat i de la morositat en el si de les comunitats.

L'article 553-26.2 regula el vot favorable qualificat de quatre cinquenes parts dels propietaris per adoptar diferents acords i la nova redacció exclou la majoria qualificada quan l'acord es refereixi a les instal·lacions per a la millora energètica i de sistemes d'energies renovables en benefici de la comunitat, que segons el nou article 553-25.2 requereixen només la majoria simple per a executar-les.

D'altra banda, també preveu que l'acord per a celebrar contractes de finançament amb un termini d'amortització superior als quinze anys requereix la majoria qualificada de les quatre cinquenes parts dels propietaris que alhora representin

les quatre cinquenes parts de les quotes de participació.

L'article 553-30 incorpora un nou apartat 4 relatiu a la vinculació dels acords que tenen per objecte les obres d'instal·lació d'infraestructures o equips comuns per millorar l'eficiència energètica dels edificis o per instal·lar sistemes d'energies renovables d'ús comú en els elements comuns. S'estableix un límit a l'obligació dels propietaris de contribuir a la despesa que comporta l'execució de les obres d'instal·lació d'infraestructures o equips comuns per millorar l'eficiència energètica dels edificis o per instal·lar equips d'energies renovables d'ús comú, de manera que quan la repercussió de la despesa excedeixi de les tres quartes parts del pressupost anual vigent de la comunitat, una vegada descomptades les subvencions o ajudes públiques que els pugui correspondre, els propietaris que hagin votat en contra no queden vinculats per l'acord. Amb això s'intenta protegir propietaris en situació econòmica vulnerable i que hagin votat en contra expressament.

L'article 553-42 incorpora un nou apartat 2 referit a l'ús i gaudi dels elements comuns si l'acord de la junta per a instal·lar infraestructures o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica o sistemes d'energia renovable d'ús comunitari és incompatible amb instal·lacions o sistemes d'utilitat particular prèviament autoritzades. **En aquest cas preval l'interès de la comunitat sobre el particular, encara que la comunitat haurà de fer-se càrrec del trasllat o retirada de les instal·lacions o sistemes particulars i indemnitzar el dany que comporti pels propietaris.**

A l'article 553-43 s'inclou un nou apartat 3 que té per objecte regular la possibilitat que tenen els propietaris que disposen de l'ús exclusiu d'elements comuns per a instal·lar infraestructures o equips d'utilitat particular amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica o de sistemes d'energies renovables en els esmentats elements comuns d'ús exclusiu. Els propietaris interessats a promoure aquestes instal·lacions o sistemes en benefici particular tenen l'obligació de presentar el projecte tècnic a la presidència o administració, en un termini de trenta dies abans de l'inici de les obres. En aquest cas, per tant, no cal un acord previ per part de la junta. La posada a disposició del projecte tècnic ja proporciona informació suficient perquè la comunitat pugui proposar, si ho considera adient, una alternativa que no comporti a qui ho promou un increment econòmic substancial respecte del projecte tècnic que ha presentat. Els costos d'aquestes instal·lacions i el seu manteniment són exclusivament dels propietaris que se'n beneficien.

CONVOCATÒRIA AJUTS EN FORMA DE BONIFICACIÓ DELS INTERESSOS DE PRÉSTECES PER AL FINANÇAMENT D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

El DOGC número 8.593, de 27 de gener de 2022, va publicar la *“Resolució DSO/90/2022, de 20 de gener, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió d'ajuts*



Actualitat Legislativa

en forma de bonificació dels interessos d'operacions de préstec, per al finançament de promocions d'habitatges i allotjaments amb protecció oficial destinats a lloguer o cessió d'ús en règim general per a l'any 2022". Aquesta Resolució produeix efectes a partir de l'endemà de la data de publicació al DOGC.

Amb aquesta Resolució, s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència no competitiva, d'ajuts en forma de bonificació dels interessos d'operacions de préstec, per al finançament de promocions d'habitatges i allotjaments amb protecció oficial destinats a lloguer o cessió d'ús en règim general, per a l'any 2022. Tot i així, aquesta convocatòria es regeix per les bases reguladores publicades l'any passat a través de la Resolució DSO/2291/2021, de 20 de juliol.

L'ajut consisteix en la bonificació del 2,25% del tipus d'interès aplicable a la part del préstec que correspon a l'execució dels habitatges o allotjaments, i la present convocatòria compta amb una dotació pressupostària de 8.860.249 euros.

El termini de presentació de sol·licituds s'inicia l'endemà de la publicació d'aquesta convocatòria al DOGC (per tant des del passat 28 de gener de 2022) i finalitza el 31 de desembre de 2022, inclòs. Les sol·licituds d'accés al préstec bonificat s'han de presentar i formalitzar telemàticament per mitjà del formulari que està a disposició dels sol·licitants al web de l'ICF (<http://www.icf.cat>), juntament amb la documentació que es detalla a la base reguladora 9 de l'esmentada Resolució DSO/2291/2021, de 20 de juliol.

AJUTS A LA REHABILITACIÓ ENERGÈTICA D'EDIFICIS PER A MUNICIPIS DE MENYS DE 5000 HABITANTS

El DOGC número 8.610, de 21 de febrer de 2022, va publicar la "Resolució ACC/344/2022, de 16 de febrer, per la qual es convoquen les subvencions a atorgar a actuacions de rehabilitació energètica en edificis existents, en execució del Programa de rehabilitació energètica per a edificis existents en municipis de repte demogràfic

(Programa PREE 5000)".

Els edificis poden ser: unifamiliars, blocs d'habitatges, d'usos terciaris i d'altres usos.

S'hi ha de dur a terme alguna de les següents actuacions:

- Tipologia 1: aïllament de façanes, cobertes, canvi de finestres, proteccions solars,....
- Tipologia 2: renovació de les instal·lacions de calefacció, refrigeració i d'aigua calenta sanitària (ACS) per aerotermia, plaques solars tèrmiques, geotèrmia o biomassa.

Amb el projecte de rehabilitació energètica de l'edifici cal:

- Reduir el consum d'energia primària no renovable un 30%.
- Assolir un salt de lletra en l'escala d'emissions de CO₂.

Què es subvenciona?

- Edificis anteriors al 2007.
- Projectes posteriors a la data de sol·licitud.
- Pressupost superior a 10.000 euros sense IVA.
- Sol·licituds ateses per rigorós ordre de presentació.
- El certificat d'eficiència energètica d'abans i després de la rehabilitació ha de ser comparable i només considerar allò objecte d'ajut. No es poden incloure instal·lacions d'energia solar fotovoltaica.

Qui ho pot sol·licitar?

- Persones físiques o jurídiques que siguin propietaris de l'edifici.
- Comunitats o agrupacions de propietaris d'edificis residencials d'ús habitatge.
- Empreses explotadores, arrendatàries o concessionàries d'edificis.
- Empreses de serveis energètics.
- Ajuntaments, Diputacions o entitats locals equivalents.
- Comunitats d'energies renovables i les comunitats ciutadanes d'energia.

Vigència del programa

Fins el 31 de desembre de 2023 o quan s'esgoti el pressupost disponible.

TERREAL
www.terreal.es

Ctra. C-66, Km 17,9
17120 LA PERA (Girona)
Tel. 972 48 87 00
Fax: 972 48 91 11
contacto@terreal.es



CALIBRIC

Bloc ceràmic rectificat
col·locat amb junta fina



$R = 1,10 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

La nova reforma laboral

Ribas · Álvarez - Gestió laboral

El Consell de Ministres va aprovar el passat 28 de desembre, el **Reial Decret llei de mesures urgents per a la reforma laboral, la garantia de l'estabilitat de l'ocupació i la transformació del mercat de treball**, que es va publicar en el **BOE** el dijous 30 de desembre.

Per tant la reforma va entrar en vigor el divendres dia 31 de desembre, exceptuant les mesures que afecten als contractes temporals, que tenen una moratòria de 3 mesos, i la desaparició dels contractes d'obra i servei, que la tenen de 6 mesos.

Reordenació de la contractació temporal

1. Contractes temporals

Es generalitza com a norma la contractació indefinida, i es redueixen les modalitats de contractació temporal a dos tipus:

- **contracte temporal estructural o de durada determinada**
- **contracte per substitució de la persona treballadora**

El **contracte temporal estructural** es pot aplicar sempre que hi hagi **circumstàncies de la producció** que així ho emparin. Entre elles hi hauria l'increment ocasional i imprevisible de la feina i les oscil·lacions que, tot i tractar-se d'activitat normal de l'empresa, generin un desajust temporal entre l'ocupació estable disponible i la que es requereix.

El temps màxim de durada per a aquests contractes serà de **6 mesos**, ampliables a 12, sempre que ho permeti el conveni sectorial. Es podran prorrogar fins a la seva duració màxima legal, amb un màxim d'una pròrroga.

S'inclou una nova modalitat de contracte per circumstàncies de la producció per atendre situacions ocasionals, previsibles i de poca durada. Aquests podran utilitzar-se durant **un total de 90 dies**, mai de manera continuada, durant els quals es permetrà la contractació per a aquestes situacions, degudament identificades al contracte.

El **contracte per a la cobertura de la vacant d'un altre treballador o contracte de substitució**, es pot allargar fins que el treballador substituït es reincorpori. En aquest cas es podrà utilitzar per substituir persones durant una suspensió del contracte amb reserva de lloc de treball, per cobrir la jornada reduïda per causa legal o convencional, així com per cobrir vacants durant un procés de selecció. En aquest darrer supòsit la durada del contracte no podrà excedir els tres mesos. Aquest contracte es podrà iniciar màxim 15 dies abans de l'absència del treballador substituït.

D'altra banda, es redueix el mecanisme d'encadenament dels contractes, a l'hora de considerar un treballador indefinit. Actualment és de 24 mesos en un període de

30, i la nova regulació passa a 18 mesos en un període de 30. Aquest límit començarà a operar pels contractes subscrits amb la nova reforma, no pels ja vigents.

MORATÒRIA DE 3 MESOS: *Hi haurà una excepció a la nova regulació de contractes temporals que no estarà vigent fins a tres mesos després, període que tindran les empreses per adaptar-se al nou marc de contractació. Per tant els nous contractes temporals entraran en vigor el 31 de març del 2022.*

2. Contracte d'obra i servei

La nova reforma elimina l'actual contracte per obra i servei.

CAS PARTICULAR DE LA CONSTRUCCIÓ: Amb aquesta reforma, el contracte d'obra a la construcció passarà a ser indefinit (**contracte indefinit adscrit a una obra**) i quan finalitzin les tasques de l'obra per a la qual ha estat contractat un treballador, l'empresa haurà de recol·locar-lo en una altra obra o formar-lo, amb càrrec a l'empresa. Si el treballador rebutgés l'oferta o no es pogués recol·locar per no existir lloc adequat, es produirà l'extinció del contracte, amb una indemnització del 7%, calculada sobre els conceptes salarials establerts a les taules del conveni col·lectiu meritats durant la durada de l'obra.

MORATÒRIA DE 3 MESOS: *En el cas dels contractes d'obra o servei vigents a l'entrada en vigor de la reforma, la durada màxima es la que podien tenir per l'anterior regulació, i pels contractes d'obra i servei que es facin durant el període transitori (fins al 30 de març), la seva durada es limita a sis mesos des de la publicació de la llei. Per tant, a partir del 31 de març, ja no es podran utilitzar més.*

3. Contracte Fix-discontinuu

Es potencia el contracte fix-discontinuu com la fórmula idònia per a la realització de treballs de naturalesa estacional o vinculats a activitats productives de temporada, així com per a aquells que no tinguin aquesta naturalesa però que, sent de prestació intermitent, tinguin períodes d'execució certs, determinats o indeterminats.

Una novetat important és que en els nous contractes fixes-discontinus el còmput d'antiguitat, a efectes de drets econòmics serà per la durada de tota la relació laboral, i no només pels temps efectivament treballats com fins ara. A efectes del càlcul de les indemnitzacions per acomiadament, només computarà el temps efectivament treballat.

MORATORIA DE 3 MESOS: *Hi haurà una excepció, a la nova regulació de contractes fixes-discontinus, que no estarà vigent fins a tres mesos després, període que tindran les empreses per adaptar-se al nou marc de contractació. Per tant aquest nou contracte entrarà en vigor el 31 de març del 2022.*



*Mosaic hidràulic,
naturalment!*

Mosaics Martí[®]
Des de / Since 1913

www.mosaicsmarti.com
St. Antoni Ma Claret, 6 - 08243 Manresa
Tel. 93 874 25 51 - info@mosaicmarti.com

Premi Nacional d'Artesania 2021
Generalitat de Catalunya



**Servei tècnic i
manteniment de
piscines**

**Instal·lació d'equips d'electròlisi salina, tractament i
recuperació d'aigües, assessorament tècnic.**

MÉS DE 20 ANYS AL VOSTRE SERVEI



Treballem amb:

IDEGIS FLUIDRA

dsserveitecnic@gmail.com 692 605 394 Santa Cristina d'Aro 17246



EU **estructuras
ULTRA s.a.**

Estructures de formigó des de 1974

Serveis de construcció
i assessorament tècnic.

www.estructurasultra.com
Tel. +34 972 321 948



L'agremiat pregunta

PER A
CONSULTES



972 205 148



Av. Jaume I, núm. 5 entresòl
17001 Girona



972 210 632



gipce@gipce.com

Remei Juanola Casals - Gerent

• Una empresa que es dedica al lloguer d'habitatges, gaudeix d'alguna bonificació a l'Impost sobre Societats?

L'1 de gener de 2022 va entrar en vigor una modificació del Règim Especial d'Entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges, establint una bonificació del 40% a l'Impost sobre Societats (fins ara era del 85%) sobre la part de quota íntegra que correspongui a les rendes derivades de l'arrendament d'habitatges que compleixin els requisits per a l'aplicació d'aquest règim.

Això significa que el tipus efectiu de gravamen resultant a la pràctica serà del 15%.

• Una societat adquireix un edifici en construcció que disposa d'escriptura pública d'obra nova i divisió horitzontal. Posteriorment l'Ajuntament concedeix llicència per a la modificació substancial del soterrani (aparcaments), local i habitatges i la superfície del solar, ates que és menor que la declarada.

La modificació de l'obra nova tributarà per Actes Jurídics Documentats per resultar una superfície menor de la declarada?

I per la rectificació de la descripció dels departaments amb modificació de superfícies i redistribució de coeficients?

Si l'actual escriptura pública de declaració d'obra nova substitueix en la seva totalitat l'anterior, restarà subjecta a la modalitat d'AJD de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, essent la base imposable el valor real del cost de l'obra nova que es declara.

En canvi, si només es cancel·la una part de l'obra nova inscrita amb la corresponent divisió horitzontal, tot mantenint inscrita l'altra part, l'operació no resta subjecta a la modalitat d'AJD del mateix impost, per no complir-se el requisit de contingut valorable de l'article 31.2 del text refós de la Llei de l'impost.

• Volem començar la comercialització d'una promoció i ens cal saber quina informació s'ha de lliurar a la persona interessada en adquirir un habitatge?

La Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, estableix el següent:

"Article 60

Oferta per a la venda

1. Tots els agents que intervenen en l'edificació, la rehabilitació i la prestació de serveis immobiliaris s'han de subjectar a les normes reguladores de l'oferta que estableix aquesta llei.

2. La persona interessada a adquirir un habitatge ha de rebre una informació suficient sobre les condicions essencials del que se li ofereix. Abans d'avançar qualsevol quantitat a compte del preu final, li ha d'ésser lliurada per escrit la informació mínima següent:

a) La identificació de l'agent que intervé en la transacció.

- b) La identificació de l'habitatge, amb l'expressió de la superfície útil d'aquest i la dels annexos.
- c) La referència de la inscripció registral.
- d) El preu total de la transmissió, amb la indicació dels impostos que la graven i que legalment corresponen al comprador i de les altres despeses inherents al contracte que li són imputables.
- e) Els terminis d'inici de les obres i de lliurament de l'habitatge, si es tracta d'una oferta de transmissió d'habitatges en projecte o construcció.
- f) La indicació del règim de protecció i el pla d'habitatge al qual es troba acollit, si es tracta d'una oferta d'habitatge amb protecció oficial.

3. Si la quantitat que s'ha de lliurar a compte supera l'1% del preu fixat per a la transmissió, la informació mínima establerta per l'apartat 2 s'ha de complementar amb la següent:

- a) La descripció de les característiques essencials de l'habitatge, com ara els materials emprats en la construcció, l'orientació principal, el grau d'aïllament tèrmic i acústic, les mesures d'estalvi energètic, els serveis i les instal·lacions de què disposa, tant individuals com comuns de l'edifici o complex immobiliari de què forma part, i el número de llicència d'obres i les condicions generals i específiques per a la seva concessió, en el cas de la primera transmissió.
- b) L'antiguitat de l'edifici, els serveis i les instal·lacions de què disposa, tant individuals com comuns, i l'estat d'ocupació de l'habitatge, en el cas de la segona transmissió i les successives.
- c) La identificació registral de la finca, amb la referència de les càrregues, els gravàmens i les afectacions de qualsevol naturalesa i la quota de participació fixada en el títol de propietat, si s'escau.
- d) L'import de les quotes i les derrames comunitàries, i també el de les despeses comunitàries pendents de pagament, en el cas de la segona transmissió i les successives d'habitatges en règim de propietat horitzontal.
- e) Les condicions econòmiques i financeres de la transmissió, especialment la forma i els terminis de pagament, amb indicació de si s'exigeix o no una entrada inicial, si s'escau, i els interessos que s'acreditin i la forma d'aplicar-los.
- f) En el cas d'una oferta de transmissió d'habitatges en projecte o construcció, informació sobre la llicència d'obres i, si les obres s'han acabat, una còpia de la llicència de primera ocupació.
- g) En el cas d'una oferta d'habitatge amb protecció oficial, la indicació de la data de la qualificació provisional o definitiva i el règim de drets i deures.

4. Es considera informació vàlida i suficient sobre les condicions físiques de l'habitatge la continguda en la cèdula d'habitabilitat o en la qualificació definitiva, en el cas d'habitatges amb protecció oficial."

A banda, cal incloure l'etiqueta d'eficiència energètica en tota oferta, promoció i publicitat dirigida a la venda o arrendament.

Al nostre company i amic Pere Bahí



El 12 de febrer ens va deixar en Pere Bahí Alsina, una trista notícia que ens va colpejar a tots els que teníem el goig de considerar-nos els seus amics o coneguts.

Va ser membre de la Junta del nostre Gremi, des de l'any 1998 fins a l'any 2012, des d'on va idear l'Estudi de Preus de Mercat d'obra nova, segona mà i lloguer de la província de Girona, l'any 2000, i posteriorment el Màster en Estudis Immobiliaris, a través de la Fundació Universitat de Girona, l'any 2009. Els dos projectes eren compartits amb el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Girona

“Un estudiant de la vida en pràctiques”, que ha sigut un referent pel sector immobiliari

La seva autodefinició “d'estudiant de la vida en pràctiques” ja denota que era una persona especial. Sens dubte, la seva presència, les seves reflexions, el seu temperament inquiet, el seu entusiasme, la seva tossuderia, no deixaven indiferent a ningú. I quan el coneixies una mica més, t'adonaves que la seva principal virtut era que tot ell era bonhomia i generositat.

Aquests darrers anys, des del tràgic accident del març del 2015 on va perdre a la Mireia, per en Pere la seva prioritat, a més de la seva filla Mar, era pensar, treballar, organitzar projectes per la Comarca de la Garrotxa, per la professió immobiliària, pels amics i especialment per la societat en general, de manera totalment altruista. Buscant sempre la màxima col·laboració i cooperació de tothom.

Això era el que el motivava, i hi posava tota la seva energia i passió, ajudar a millorar la societat, la Comarca i el seu País.

Ell participava activament en molts projectes, associacions, grups de treball, sobretot de la Garrotxa. Hi dedicava la major part del temps. La meua relació amb en Pere, des de fa molts anys, ha sigut a través del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària.

En Pere com a propietari, juntament amb el seu germà Jaume, de la immobiliària Cubus d'Olot, des dels seus inicis es va implicar en treballar per millorar la professió d'agent immobiliari. Va ser membre de la junta del Gremi de Promotors de Girona, membre del ple de la Cambra de Comerç de Girona i de la junta de govern del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Girona del 1998 al 2010 i del 2018 fins l'actualitat.

La seva aportació al col·lectiu professional del sector immobiliari de Girona és molt important i d'una gran transcendència. Va ser el creador, docent i director del Màster en Estudis Immobiliaris i dels Postgraus en Valoracions Immobiliàries i del Diploma d'Especialització en el Sector Immobiliari (Desi-aicat), de la Fundació UdG. Un pla de formació pels agents immobiliaris, que ja va per la seva 11a edició, i que és una referència formativa per altres col·legis professionals i universitats.

i el Col·legi d'Administradors de Finques de Girona.

Home de consens, generós, entusiasta, incansable, positiu i per sobre de tot, un gran líder, d'aquells que, sense cap pretensió, t'engrescava en projectes nous i t'emocionava amb la seva passió. Estudiant de la vida en pràctiques, becari i activista, tal com ell es definia, i persona de fortes conviccions tot i les batzegades que la vida li havia donat, ha estat un exemple per tots nosaltres.

Els que hem comptat amb la seva amistat sabem que trobarem a faltar cada diumenge al matí el WhatsApp que enviava amb “les seves paraules petites per reflexionar”, un recull de les qüestions més rellevants de la setmana que compartia amb els seus vius comentaris, sempre positius i molt profunds.

Pere, has marxat però has deixat una llavor en tots i cadascun de nosaltres. Intentarem seguir el teu exemple de “gaudir del dia a dia de cada instant”, conscients que estem de pas en aquesta vida.

La Junta del Gremi

També va ser qui a l'any 2000 va dissenyar i promoure l'Estudi de Preus de Mercat d'obra nova, segona mà i lloguer. En aquests darrers mesos estava totalment abocat en donar-li un salt qualitatiu a l'Estudi de Preus de Mercat, dotant-lo de molta més informació, el disseny d'una web, la creació de l'observatori immobiliari de Girona amb els col·lectius del sector i amb l'UdG.

Aquest any, amb especial il·lusió, liderava tot el programa de responsabilitat social corporativa del Col·legi.

Treballar amb en Pere ha sigut un gran privilegi, i parlo també en nom de totes les persones que conformen la Junta i del col·lectiu immobiliari. Ara, que ja el trobem a faltar molt, li hem d'agrair tot el que ens ha donat i hem après amb ell.

En Pere era un dinamitzador nat. Amb els seus comentaris i reflexions directes i sense filtres, amb la seva empena, energia i entusiasme, la seva visió poc convencional, la seva tossuderia, ens contagiava, s'implicava i feia que els projectes tressin endavant amb un esperit innovador i sempre col·laboratiu.

Personalment també m'he enriquit molt de les seves converses i reflexions, i amb els missatges que enviava cada diumenge al matí al grup de whatsapp “petites paraules per reflexionar” amb entrevistes, articles, comentaris interessants i transcendents sobre el sentit de la vida i del món.

Només li podem fer un retret i és que no cuidava prou la seva salut i ens feia patir. La notícia de la seva pèrdua sobtada ens ha trasbalsat a totes les persones que el coneixíem i l'estimàvem, però com ha posat la seva companya Nuri en el tancament del grup de whatsapp:

“Ens ha deixat en Pere Bahí Alsina, però ens quedarà sempre la seva llum, força i energia que desprenia. La seva capacitat organitzativa, generositat i les ganes de millorar tot i ajudar a tothom. Gràcies per aquesta gran petjada que ens has deixat.”

Joan Company Agustí
President del Col·legi API de Girona





FISCAL

Consultes a l'Agència Tributària

Núm. consulta: V2837-21

Pregunta: La entidad consultante es propietaria de una parcela sobre la que se ha construido un edificio. En la cubierta de una de las plantas de dicho edificio ha otorgado un derecho real de superficie a otra entidad.

La consultante ha procedido a otorgar escritura pública de declaración de obra nueva y división horizontal en la que se contempla como finca independiente el forjado sobre el que se ha constituido el derecho real de superficie, resultando dos fincas registrales independientes.

Pregunta si el titular del derecho real de superficie está obligado a pagar el impuesto (IBI) en su parte proporcional según la escritura de división horizontal, o si por el contrario está obligado a pagar el concedente del derecho por toda la superficie, con independencia o no de la constitución de escritura de división horizontal.

Contestación: El artículo 61 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL) define el hecho imponible del impuesto, estableciendo en sus apartados 1, 2 y 3 lo siguiente:

“1. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.*
- b) De un derecho real de superficie.*
- c) De un derecho real de usufructo.*
- d) Del derecho de propiedad.*

2. La realización del hecho imponible que corresponda de entre los definidos en el apartado anterior por el orden en él establecido determinará la no sujeción del inmueble urbano o rústico a las restantes modalidades en el mismo previstas. En los inmuebles de características especiales se aplicará esta misma prelación, salvo cuando los derechos de concesión que puedan recaer sobre el inmueble no agoten su extensión superficial, supuesto en el que también se realizará el hecho imponible por el derecho de propiedad sobre la parte del inmueble no afectada por una concesión.

3. A los efectos de este impuesto, tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.”

El TRLRHL no contempla la posibilidad de que dos

derechos diferentes recaigan sobre partes diferentes de un mismo bien inmueble urbano o rústico. La única excepción se establece respecto de los bienes inmuebles de características especiales, en los que sí se prevé la posibilidad de que convivan dos derechos, cuando uno de ellos sea el de concesión y no agote toda la extensión superficial del bien, en este caso se realizan dos hechos imponibles: el correspondiente a la concesión y el correspondiente al derecho de propiedad sobre la parte del inmueble no afectada por la concesión.

En el caso objeto de consulta, sobre un bien inmueble urbano, propiedad de la entidad consultante, se ha otorgado escritura pública de declaración de obra nueva y división horizontal por la que resultan dos fincas registrales independientes, teniendo asignada cada una de ellas su referencia catastral correspondiente. Por tanto, a efectos del IBI, constituyen dos bienes inmuebles urbanos distintos. Además, sobre uno de los inmuebles la consultante ha otorgado un derecho real de superficie en favor de otra entidad.

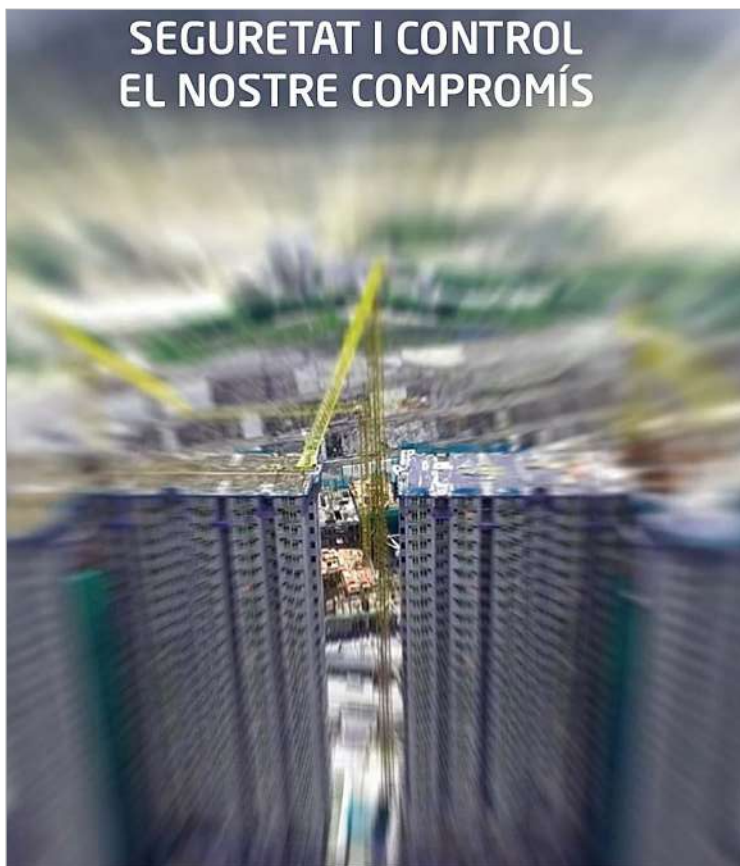
Por tanto, por el bien inmueble urbano en el que solo existe el derecho de propiedad por parte de la entidad consultante, esta, como titular del derecho de propiedad del inmueble, tiene la condición de sujeto pasivo contribuyente del IBI.

Por su parte, por el bien inmueble urbano en el que concurren el derecho real de superficie y el derecho de propiedad, antes transcritos, el hecho imponible del IBI se realiza solo por el derecho real de superficie (aunque esté constituido únicamente sobre una parte del bien inmueble) y, en consecuencia, el sujeto pasivo contribuyente es únicamente la entidad titular de tal derecho real de superficie.

La entidad titular del derecho de propiedad, es decir la consultante, por dicho inmueble no tiene la condición de sujeto pasivo del IBI y, por tanto, no es responsable del pago del mismo, aunque tenga la condición de titular catastral del bien inmueble.

Por último, y solo a efectos didácticos, se señala que, si sobre el bien inmueble urbano no se hubiese constituido escritura de división horizontal, y, por tanto, el inmueble solo tuviese asignada una referencia catastral, al concurrir un derecho real de superficie y un derecho de propiedad sobre un mismo bien inmueble, solo se realizaría el hecho imponible del IBI por el derecho real de superficie, no gravándose el derecho de propiedad, por lo que el sujeto pasivo sería solo el titular del derecho real de superficie. Todo ello, sin perjuicio de la facultad de repercutir la carga tributaria soportada sobre el resto de titulares de derechos sobre dicho bien inmueble, conforme a las normas de derecho común.

SEGURETAT I CONTROL EL NOSTRE COMPROMÍS



www.bspconsultores.com
comercial@bspconsultores.com
972 65 51 76 / 679 79 79 99

ORGANISME DE CONTROL TÈCNIC OCT
COORDINACIÓ DE SEGURETAT
EFICIÈNCIA ENERGÈTICA
CERTIFICACIONS LEED / BREEAM / VERDE
GESTIÓ MEDIAMBIENTAL



IMPERA
IMPERMEABILITZACIONS

C/. VEREMA, 13 NAU 9 17251 CALONGE (GIRONA)

TEL: 622.244.237 oficina@impera.cat



DISTRIBUÏDORS I INSTAL·LADORS OFICIALS DE:



ChovA

www.impera.cat



VISITA LA NOSTRA EXPOSICIÓ EQUIPA LA TEVA CUINA

www.cocinas-tpc.com



DESCOBREIX EL NOSTRE AMPLI CATÀLEG D'ACCESSORIS

DIRECCIÓ
C/Indústria, 6
(Pol. Ind. Mas Xirgu)
17005 Girona - T. 97 240 56 59



arquidis@cocinas-tpc.com
www.cocinas-tpc.com



L'entrevista a l'associat



Josep M. Coll Viader (Girona, 1961) arquitecte, promotor i constructor. Soci-fundador de INCOVI, empresa especialitzada en la construcció d'habitatges eficients i sostenibles i en la rehabilitació energètica d'edificis i habitatges existents. Co-creador del model responsable de construcció sostenible Eco8, empresari compromès en la transformació del sector i especialment convençut en que l'avanç de l'edificació eficient i sostenible és un projecte i un repte de tots.

● **La seva empresa es va especialitzar en rehabilitació sostenible i eficiència energètica després de l'esclat de la bombolla immobiliària. Considera que el sector, en general, està compromès amb la sostenibilitat i l'eficiència energètica?**

L'esclat de la crisi del 2008 ens va donar l'oportunitat de fer una reflexió a fons del nostre recorregut fins aquell moment. Tot i haver assolit nivells de producció i activitat molt alts, la nova situació ens va portar a fer un nou tipus de valoració. Aquesta aturada ens va fer reflexionar sobre el pes que la nostra feina tenia en relació a l'afectació del medi ambient, i especialment en els àmbits de consum d'energia, les emissions de CO² i la generació de residus.

Aquella reflexió la vam canalitzar cap a la transformació dels nostres objectius empresarials i la definició d'un nou model de negoci. Juntament amb altres empreses del sector, i amb el suport de línies d'ajut per a la innovació, vam crear el model responsable de construcció sostenible Eco8, model que es va convertir en l'eina de transformació de la nostra manera de fer habitatges.

Avui crec que el sector en general té molt present el pes que la nostra activitat representa dins la factura global de despesa energètica i emissions de CO². En conjunt som responsables del 38% de les emissions globals de CO², del 35% dels consums energètics i del 30% de la producció de residus sòlids. Aquesta situació fa que sigui irrenunciable transformar la nostra manera

de construir i que el sector ho vagi incorporant. En general, la indústria de la construcció ha començat a produir materials i solucions que ajuden a que aquesta transformació sigui possible.

● **L'accés a l'habitatge és una de les preocupacions de la societat actual. És compatible aquesta necessitat amb tenir un habitatge sostenible?**

L'accés de tothom a l'habitatge i la creació d'un parc sostenible són, segur, dos dels grans reptes que tenim sobre la taula. El compromís de facilitar aquesta oferta d'habitatge no pot renunciar a la sostenibilitat i a l'eficiència energètica. Hem de ser capaços de donar valor a les prioritats de la proposta i crear un parc assequible que incorpori tots aquests conceptes. La construcció industrialitzada pot donar resposta a les propostes més bàsiques així com la disponibilitat de sòl públic a cost molt baix. Ens cal trobar la resposta justa a cada iniciativa focalitzant sempre la inversió cap els sistemes que ens permetin disposar d'habitatges eficients i sostenibles per a tothom.

● **La industrialització del sector, ajudarà a contenir els preus de l'habitatge?**

L'atterratge de la industrialització de la construcció és avui una realitat. En la producció d'obra nova, hi ha molt de recorregut i ja veiem com cada vegada és més habitual veure obres que es desenvolupen utilitzant aquesta opció. La utilització de sistemes integrals prefabricats i muntats a peu d'obra, o solucions parcials per donar alternatives a l'obra tradicional, està transformant la manera de treballar en el sector. L'adopció d'aquestes alternatives, segur que ajuda a millorar els processos i costos de la construcció, apart que facilita més altes prestacions i garanties del conjunt de la construcció. L'exigència en l'execució de les obres és cada vegada més gran i la industrialització del sector a tots els seus nivells ens ajuda a assegurar-ne el resultat i el cost.

● **Ens pot explicar el concepte Passive House?**

El concepte Passive House defineix un estàndard de construcció que cerca el control dels consums energètics d'una edificació i la valorització del confort i la salut dels seus ocupants. De la mateixa manera que altres estàndards que comparteixen el mateix objectiu, en aquest cas el model focalitza els seus punts bàsics en tenir un molt bon aïllament tèrmic de l'envolvent de l'edifici, que a la vegada també garanteixi un grau molt alt d'hermeticitat, el tractament eficient dels ponts tèrmics, finestres i tancaments d'altres prestacions i un sistema de ventilació mecànica amb recuperació de calor.

● **Quins són els beneficis d'un edifici Passive House per a les persones que hi viuen?**

Més que parlar dels beneficis d'un edifici Passive House, crec que és important parlar dels beneficis per a les persones que viuen en edificis que integren amb rigor paràmetres d'aquest estàndard o d'altres que estan adreçats a aconseguir els mateixos objectius. L'aïllament eficient de façanes, sostres i cobertes,



L'entrevista a l'associat

avui és irrenunciable. A part, tots els agents del sector saben dels avantatges i repercussions que té en el confort final dels edificis. Executar un bon aïllament té un pes relativament important en el conjunt dels costos de construcció actuals i en canvi aporta uns beneficis a l'estalvi energètic i al confort molt importants. Si hi sumem uns tancaments i finestres de prestacions, una execució acurada en el tractament dels punts febles de l'envolvent, un tractament i disseny ajustat a les orientacions i obertures i l'aposta per un mecanisme per garantir una bona ventilació, segur que ens trobarem davant d'un espai d'altres prestacions i molt confortable. L'aplicació d'aquest tipus de model, ens garanteix habitatges on es viu molt millor, afavoreix un entorn de vida més saludable i amb un cost energètic molt més baix. Habitatges eficients, sostenibles i saludables que fàcilment es poden proveir de solucions de autoconsum energètic ja que la seva demanda d'energia és molt més baixa.

● La pandèmia del Coronavirus ajudarà a consolidar la consciència mediambiental i ecològica en el sector de la construcció?

Aquests dos darrers anys, la pandèmia ens ha portat a viure molt més les nostres llars. Hem ampliat molt les hores d'estada a casa i ho hem fet amb situacions molt diverses. Aquesta intensitat de viure a casa, també ens ha portat a valorar de forma molt diferent l'habitatge que teníem.

Tot i que ara veiem amb certa esperança la millora de la situació, tots tenim molt present que els models de treball futurs integraran el teletreball com una modalitat habitual i que l'episodi viscut pot tenir diferents tipus de replica i reforçar aquests nous hàbits.

L'experiència viscuda, així com la consciència del canvi climàtic, la dependència dels combustibles fòssils i la necessària transició cap a les energies renovables, estan deixant un forta empremta en tots nosaltres. D'alguna manera, tots aquests conceptes condicionen a la gent a l'hora de decidir com volen viure ja sigui reformant el seu habitatge o buscant una nova opció de lloguer o de compra.

● Com valora les ajudes en matèria de rehabilitació energètica (Fons Next Generation)?

En general tot el sector està expectant en relació als beneficis que pot suposar per la nostra activitat. Estem esperant la publicació de les convocatòries i el detall de les condicions per a la seva justificació i tramitació. Particularment crec que és una oportunitat per fer un pas endavant en el gran repte que suposa recuperar el parc edificat. Díficilment podrem valorar els beneficis d'impulsar la construcció d'un nou parc d'obra nova eficient i sostenible si no som al mateix temps capaços de fer la rehabilitació energètica d'edificis existents. Cal tenir en compte que tenim un dels parcs més envellits d'Europa i que tenim molta feina a fer.

Esperem que amb la publicació de les convocatòries quedi molt clar el marc de treball i que també es puguin trobar les eines de finançament complementàries

per afavorir l'execució dels projectes. Els propietaris particulars i les comunitats de propietaris jugaran un paper molt important. Els Fons Next Generation poden ser un gran ajut, però també caldrà una implicació molt important per part dels propietaris dels habitatges.

● Considera que l'Administració aporta els recursos necessaris en matèria d'habitatge?

Aquests darrers anys hem patit de forma recurrent la manca de propostes i recursos per part de l'administració en matèria d'habitatge. La conjuntura general de manca d'oferta d'habitatge assequible i social ha fet encara més greu el paper que hi ha jugat l'administració. En el sector s'ha fet difícil entendre aquesta absència i més encara quan la mateixa administració ha estat legislant d'esquenes al sector i posant molta pressió als propietaris. La creació d'habitatge social només pot estar liderada i finançada amb recursos públics a part de trobar fórmules àgils col·laboratives per la creació d'un parc d'habitatge assequible.

● Com veu aquest any 2022?

Estem en un bon moment pel que fa la nostra activitat. Tot i els problemes sanitaris viscuts aquests dos darrers anys, el nostre sector ho ha viscut sense moltes incidències. Els indicadors estan encara evolucionant positivament, pel que esperem que aquest 2022 segueixi en la mateixa línia i es consolidi la millora. Segurament aquesta percepció és més clara si pensem que nosaltres portem a terme tota la nostra activitat en una ciutat com Girona que aquests darrers anys ha tingut un comportament positiu sostingut i encara no mostra símptomes de feblesa.

En un altre àmbit més general, veiem com l'activitat del sector va millorant cada semestre en noves poblacions i això ens acosta cap a una normalització generalitzada i equilibrada.

És evident que la conjuntura d'encariment de les matèries primeres i dels costos de construcció comencen a plantejar dubtes, i més encara ara que hi sumem les tensions generades pel conflicte entre Rússia i Ucraïna.

A nivell empresarial d'INCOVI, aquest 2022 el veiem com l'any de l'assoliment d'un nou nivell en els nostres projectes d'empresa, amb la finalització del primer edifici plurifamiliar de la ciutat de Girona d'habitatges eficients, sostenibles, saludables i que generaran la seva pròpia energia. Un petit edifici entre mitgeres que a part d'oferir habitatges d'alta eficiència energètica (aïllament i tancaments d'altres prestacions, aerotermia, climatització a baixa temperatura), sostenibles (materials reciclats, solucions tècniques industrialitzades, gestió de residus i de l'aigua), i saludables (gestió controlada de la ventilació, recuperadors d'energia, materials naturals i lliures de COVs, jardí vertical, espais intermitjos), disposarà d'una coberta fotovoltaica que generarà part de la seva pròpia energia. Tot un repte i un pas més cap a la millora de la nostra proposta de creació d'habitatges.





Índex Legislatiu

URBANISME

BOP núm. 230 d'1 de desembre de 2021

Anunci núm. 9.991 de l'Ajuntament de **Vilafant**: Aprovació inicial de la modificació puntual del PGOU per a l'adaptació de la seva normativa urbanística a les directrius del pla territorial del Pla Territorial Parcial de les comarques gironines.

HABITATGE

DOGC núm. 8.573 de 29 de desembre de 2021

Resolució DSO/3832/2021, de 23 de desembre, per la qual es declaren diversos municipis com àrees amb mercat d'habitatge tens.

BOE núm. 16 de 19 de gener de 2022

Reial Decret 42/2022, de 18 de gener, pel que es regula el Bonus Lloguer Jove i el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025.

DOGC núm. 8.593 de 27 de gener de 2022

Resolució DSO/90/2022, de 20 de gener, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió d'ajuts en forma de bonificació dels interessos de préstec, per al finançament de promocions d'habitatges i allotjaments amb protecció oficial destinats a lloguer o cessió d'ús en règim general per a l'any 2022.

FISCAL

BOP núm. 232 de 3 de desembre de 2021

Edicte núm. 10.058 de l'Ajuntament de **Roses**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2022.

BOP núm. 242 de 21 de desembre de 2021

Edicte núm. 10.480 de l'Ajuntament de **Blanes**: Aprovació definitiva de la modificació de diverses ordenances fiscals 2022.

BOP núm. 243 de 22 de desembre de 2021

Edicte núm. 10.822 de l'Ajuntament de **Calonge i Sant Antoni**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2022.

BOP núm. 243 de 22 de desembre de 2022

Edicte núm. 10.512 de l'Ajuntament de **Santa Coloma de Farners**: Aprovació definitiva de la modificació de les

ordenances fiscals per a l'exercici 2022.

BOP núm. 244 de 23 de desembre de 2021

Edicte núm. 10.595 de l'Ajuntament de **Palamós**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2022.

BOP núm. 245 de 24 de desembre de 2021

Edicte núm. 10.861 de l'Ajuntament de **Girona**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2022.

BOP núm. 246 de 27 de desembre de 2021

Edicte núm. 10.896 de l'Ajuntament de **Banyoles**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2022.

BOP núm. 247 de 28 de desembre de 2021

Edicte núm. 10.994 de l'Ajuntament de **Castell-Platja d'Aro**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2022.

BOP núm. 247 de 28 de desembre de 2021

Edicte núm. 11.023 de l'Ajuntament de **Figueres**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2022.

BOP núm. 247 de 28 de desembre de 2021

Edicte núm. 10.974 de l'Ajuntament de **La Bisbal d'Empordà**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2022.

BOP núm. 247 de 28 de desembre de 2021

Edicte núm. 10.982 de l'Ajuntament de **Lloret de Mar**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2022.

BOP núm. 247 de 28 de desembre de 2021

Edicte núm. 10.918 de l'Ajuntament de **Palafugell**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2022.

BOP núm. 249 de 30 de desembre de 2021

Edicte núm. 11.078 de l'Ajuntament d'**Olot**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2022.

BOP núm. 249 de 30 de desembre de 2021

Edicte núm. 11.256 de l'Ajuntament de **l'Escala**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2022.

TÈCNICA

DOGC núm. 8.562 de 14 de desembre de 2021

Resolució ACC/3662/2021, d'1 de desembre, per la qual es fa pública la convocatòria de l'any 2021 per a la concessió d'ajuts del Programa per a actuacions per a l'execució de diversos programes d'incentius lligats a l'autoconsum i a l'emmagatzematge, amb fonts d'energia renovable, i a la implantació de sistemes tèrmics renovables en el sector residencial en el marc del Pla de recuperació, transformació i resiliència.

DOGC núm. 8.569 de 23 de desembre de 2021

Decret Llei 28/2021, de 21 de desembre, de modificació del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, per tal d'incorporar la regulació de les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, i de modificació del Decret Llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la Covid-19, en l'àmbit de les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català.

DOGC núm. 8.610 de 21 de febrer de 2022

Resolució ACC/344/2022, de 16 de febrer, per la qual es convoquen les subvencions a atorgar a actuacions de rehabilitació energètica en edificis existents, en execució del Programa de rehabilitació energètica per a edificis existents en municipis de repte demogràfic (Programa PREE 5000).

LABORAL

BOE núm. 313 de 30 de desembre de 2021

Reial Decret-Llei 32/2021, de 28 de desembre, de mesures urgents per a la reforma laboral, la garantia de l'estabilitat en l'ocupació i la transformació del mercat de treball.

BOE núm. 46 de 23 de febrer de 2022
Real Decreto 152/2022, de 22 de febrer, pel que es fixa el salari mínim interprofessional per a 2022.

TROBA'NS TAMBÉ A GIRONA

972 440 249



FORMIGÓ

MORTERS

PAVIMENTS
AUTONIVELLANTS

GESTIÓ DE RESIDUS
DE CONSTRUCCIÓ



PROMSA

c/Pont Major, s/n · 17007 Girona
www.promsa.com

- Projectes d'exterior
- Manteniments
- Disseny i construcció de jardins
- Gespa artificial
- Podes
- Sistemes de reg
- Tanques de bruc, canyissos
- Tractaments fitosanitaris

 **Jardineria**
Rubirola

666 42 66 12 (Jordi) | 972 19 53 35

CERVIÀ DE TER (Girona)
rubirolajardineria@hotmail.com
www.jardineriarubirola.cat



Des de 1986 dedicats a la climatització

**L'assessorem per aconseguir el millor
confort sense renunciar a l'estalvi**

Polígon Industrial Mas Xirgu
C/ George Stephenson, 36
17005 GIRONA
Tel. 972 249 250
info@novinetclima.com
www.novinetclima.com

CONSMET®

EMPRESA DES DE 1978

T. 972 59 64 67

www.consmetmetec.com

**FABRICACIÓ,
VENDA,
MUNTATGE
I LLOGUER
DE BASTIDES**

**SERVEI TÈCNIC D'ENGINYERIA
PRODUCTE CERTIFICAT**



Evolució del sector immobiliari (4t trimestre 2021)

Habitatges iniciats i acabats a les comarques de la província de Girona

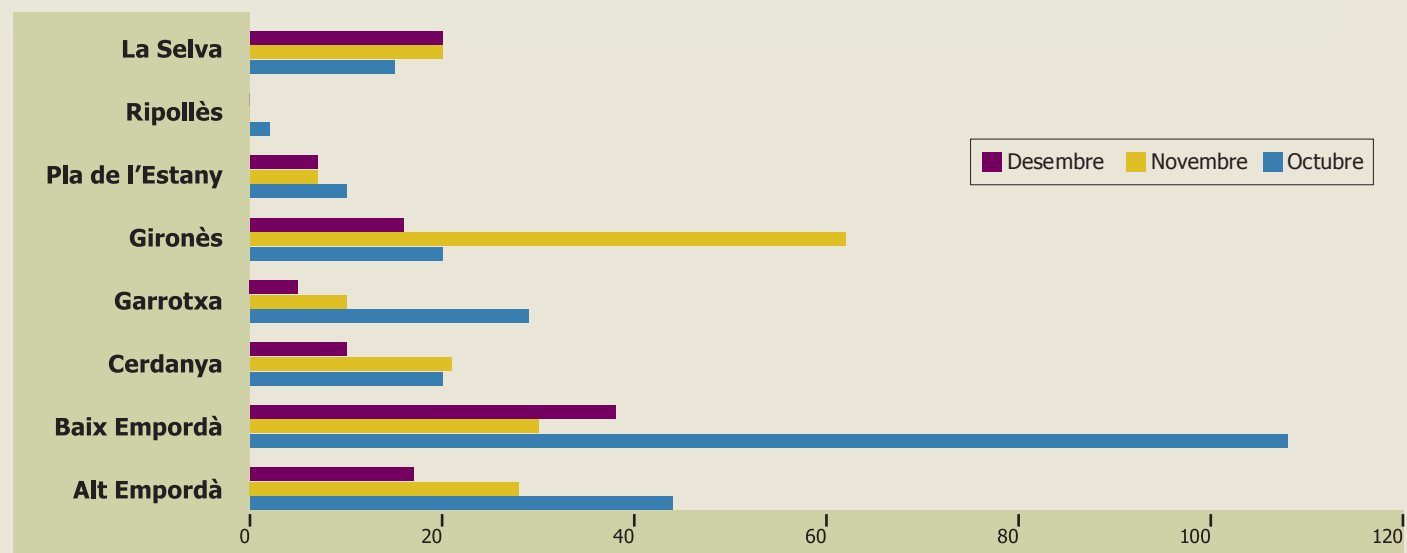
Comarques	INICIATS						ACABATS					
	2020	2021				% VARIACIÓ 20 / 21	2020	2021				% VARIACIÓ 20 / 21
	Total 4t trim	Octubre	Novembre	Desembre	Total 4t trim		Total 4t trim	Octubre	Novembre	Desembre	Total 4t trim	
Alt Empordà	52	44	28	17	89	71%	92	17	22	28	67	-27%
Baix Empordà	119	108	30	38	176	47%	68	21	20	16	57	-16%
Cerdanya ⁽¹⁾	40	20	21	10	51	27%	15	20	3	6	29	93%
Garrotxa	42	29	10	5	44	4%	32	8	28	11	47	46%
Gironès	49	20	62	16	98	100%	140	55	18	8	81	-42%
Pla de l'Estany	13	10	7	7	24	84%	14	5	2	0	7	-50%
Ripollès	2	2	0	0	2	-	11	2	10	4	16	45%
La Selva	28	15	20	20	55	96%	40	9	11	17	37	-7%
Totals	345	248	178	113	539	56%	412	137	114	90	341	-17%

FONT: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

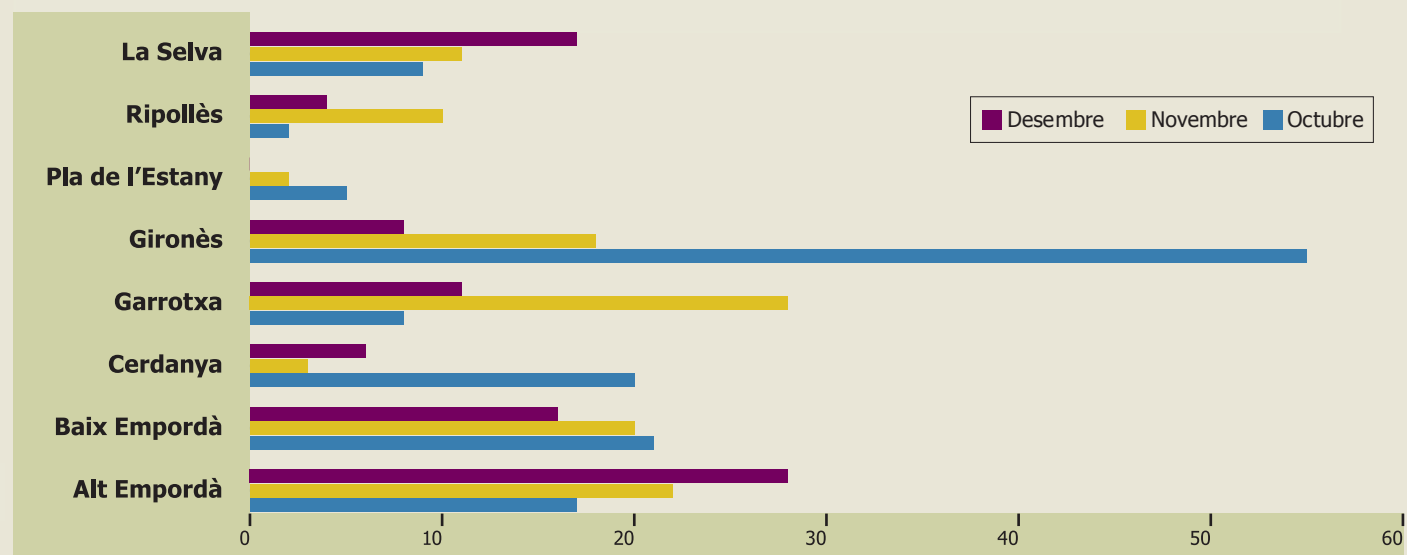
(1) Comarca amb municipis que no pertanyen a la província de Girona:

Bellver de Cerdanya, Lles de Cerdanya, Montellà i Martinet, Prats i Sansor, Prullans, Riu de Cerdanya

Habitatges iniciats



Habitatges acabats



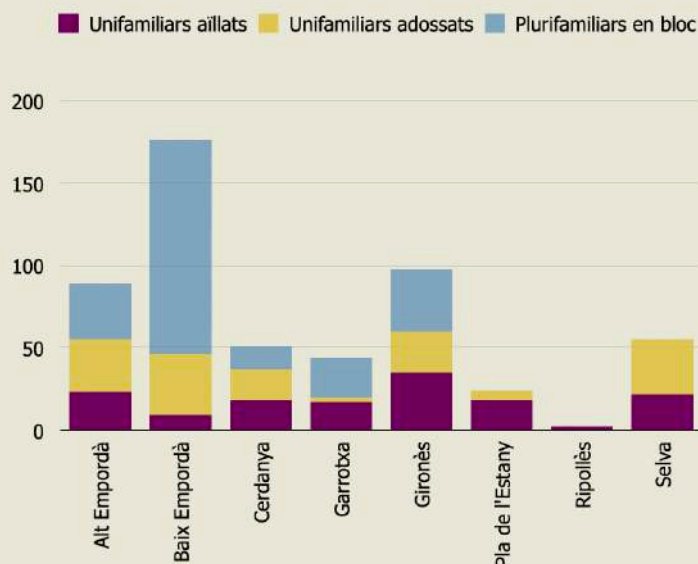


ESTADÍSTICA

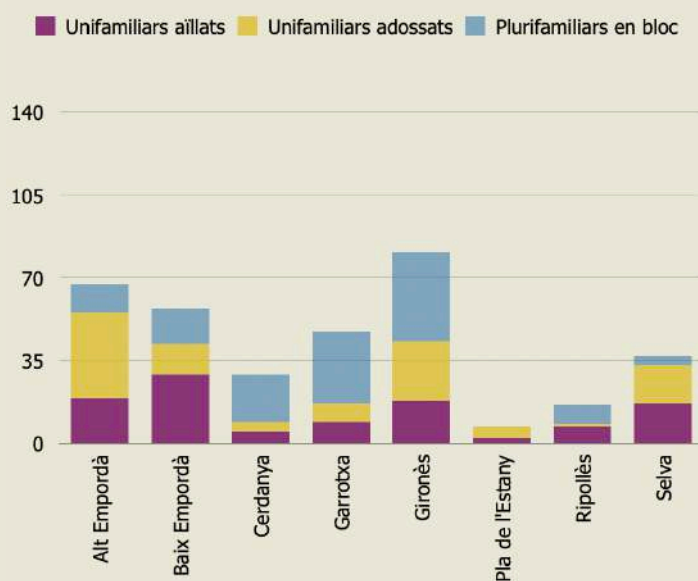
Evolució del sector immobiliari (4t trimestre 2021)

Habitatges iniciats i acabats a les comarques de Girona segons tipologia edificatòria

	INICIATS			
	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars en bloc	Total
Girona (provincia)	144	155	240	539
Comarca				
Alt Empordà	23	32	34	89
Baix Empordà	9	37	130	176
Cerdanya ¹	18	19	14	51
Garrotxa	17	3	24	44
Gironès	35	25	38	98
Pla de l'Estany	18	6	0	24
Ripollès	2	0	0	2
Selva	22	33	0	55
Capitals de comarca				
Figueres	0	0	0	0
La Bisbal d'E.	0	0	0	0
Puigcerdà	0	0	0	0
Olot	7	0	24	31
Girona	2	3	10	15
Banyoles	6	1	0	7
Ripoll	0	0	0	0
Sta. Coloma de F.	1	2	0	3



	ACABATS			
	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars en bloc	Total
Girona (provincia)	106	108	127	341
Comarca				
Alt Empordà	19	36	12	67
Baix Empordà	29	13	15	57
Cerdanya ¹	5	4	20	29
Garrotxa	9	8	30	47
Gironès	18	25	38	81
Pla de l'Estany	2	5	0	7
Ripollès	7	1	8	16
Selva	17	16	4	37
Capitals de comarca				
Figueres	0	0	11	11
La Bisbal d'E.	0	2	3	5
Puigcerdà	2	2	0	4
Olot	4	7	30	41
Girona	4	1	0	5
Banyoles	0	4	0	4
Ripoll	0	0	6	6
Sta. Coloma de F.	1	0	0	1



FONT: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

(1) Comarca amb municipis que no pertanyen a la província de Girona:

Bellver de Cerdanya, Lles de Cerdanya, Montellà i Martinet, Prats i Sansor, Prullans, Riu de Cerdanya





PREVENCIÓ DE RISCOS LABORALS

La comunitat de propietaris decideix instal·lar plaques fotovoltaïques a l'edifici: quines obligacions i responsabilitats se'n deriven?

Carme Domènech Garcia - Arquitecta tècnica, tècnica superior en PRL, coordinadora de seguretat i salut
Baula Coordinacions

L'arribada del Fons Next Generation preveu la rehabilitació energètica en edificis d'habitatges. Per a la gestió d'aquestes obres els propietaris podran comptar amb el suport de les Oficines Tècniques de rehabilitació. Es podran dirigir als col·legis professionals on els ajudaran en la gestió de les sol·licituds de subvencions i en la gestió de les obres.

Cal tenir en compte que en la rehabilitació d'aquests edificis caldrà complir amb la normativa vigent de seguretat i salut. Quan una comunitat de propietaris decideixi realitzar obres en el seu edifici es convertirà en promotor i com a tal ha d'estar informat de les obligacions i responsabilitats que se'n poden derivar en cas d'accident laboral o incompliment.

Com es poden informar les comunitats de propietaris de les seves obligacions? A través dels administradors de finques amb l'assessorament dels tècnics intervinents en l'obra.

Les comunitats de propietaris, com a promotors, tenen les següents obligacions en matèria de seguretat i salut quan realitzen obres:

- Informar dels riscos, mesures preventives i mesures d'emergència, la informació s'ha de facilitar per escrit quan els riscos siguin greus o molt greus.
- Designar un coordinador de seguretat i salut (arquitecte tècnic o arquitecte) quan en l'obra hi intervingui més d'una empresa i/o treballadors autònoms.

Exemple d'aplicació d'aquestes obligacions en una obra d'instal·lació de plaques fotovoltaïques:

L'empresa que executi l'obra, contractada per la Comunitat de propietaris, tindrà la consideració de contractista. Aquest contractista ha de ser informat sobre els riscos existents: informació sobre l'accés a coberta, si existeix un accés segur per accedir a coberta o bé haurà de disposar de mitjans auxiliars o maquinària per accedir-hi; informació sobre el tipus de coberta, si hi ha ampit perimetral, si hi ha lluernaris o patis interiors que s'hagin de protegir per evitar caigudes d'alçada, si existeix línia de vida, si aquesta està al dia de revisions, etc.

Si és una obra amb projecte tota aquesta informació es facilitarà a través de l'estudi de seguretat i salut; si és una obra sense projecte no hi haurà estudi de seguretat per

tant caldrà redactar un document equivalent (la comunitat de propietaris l'haurà d'encarregar a un tècnic).

Si el contractista preveu subcontractar altres empreses i/o treballadors autònoms per a la instal·lació de les plaques fotovoltaïques, la comunitat de propietaris haurà de designar un coordinador de seguretat i salut en fase d'execució (arquitecte tècnic o arquitecte).

En conclusió, és molt important que les comunitats de propietaris estiguin assessorades via els administradors de finques i els tècnics de les seves obligacions per tal d'ajudar en la prevenció dels accidents laborals, independentment de les obligacions que tenen els altres agents intervinents en l'obra.



Fotografia d'obra d'instal·lació de plaques a coberta amb incompliment de la normativa de seguretat i salut, amb accés insegur amb escala de mà, manca de proteccions col·lectives i manca d'equips de protecció individual.



Fotografia d'obra amb accés segur, línia de vida i treballador amb els equips de protecció individual obligatoris.

DESMUNTATGE I RETIRADA D'AMIANT



972 20 97 07 ESTRUCTUREM IDEES WWW.TALLERSGIRONA.COM
TALLERS GIRONA SL



Més de 50 anys
al vostre costat

TALLERS GIRONA SL



Un risc per a la salut

El risc del fibrociment per a la salut (**pols potencialment cancerígena i risc de provocar fibrosi pulmonar**) comença quan el material (plaques, dipòsits, baixants,...) envelleix, es trenca o s'engruna. Això fa que, si es manipula incorrectament, es puguin inhalar aquestes partícules de pols.

Mitjançant un procés de recollida i gestió especialitzat, s'evitarà que es propaguin aquestes partícules contaminants i es trasllada el material adequadament a un centre de residus especialitzats.



Quan s'ha esgotat la seva vida útil, **no es pot ni rehabilitar, ni manipular**. Us heu de posar en contacte amb personal autoritzat.



Tampoc es pot trencar, enterrar o abandonar sense control.



Cal trucar a **serveis especialitzats** en el seu desmuntatge, recollida i posterior gestió.

Desmuntatge i retirada de fibrociment

Un dels components que formen part de les conegudes plaques de fibrociment, utilitzades àmpliament al sector de la construcció i popularment conegudes com urallites, és l'**amiant**.

Tot i els múltiples avantatges que té aquest material mentre està en bones condicions, presenta l'inconvenient que, quan es deteriora, la micropols que es genera és **potencialment cancerígena** (per inhalació, contacte o ingesta) i a més a més pot provocar una greu malaltia pulmonar anomenada **asbestosi** (també coneguda com a **fibrosi pulmonar**).

És per això que la legislació actual impedeix allargar-ne la vida útil (no es pot tapar amb teula, ni panell, ni projectar-hi res al damunt...), i també obliga a que la seva manipulació sigui efetuada **únicament per personal autoritzat**, pertanyent a empreses inscrites al RERA del Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya (Registre d'Empreses amb Risc d'Amiant), i

* La normativa de Seguretat i Salut Laboral queda recollida a la RD 396/2006, LPRL 31/95, OM 31/10/84, OM 7/1/87, RD 1995/78 del 12 de maig.

seguint un protocol estricte* tant pel que fa a la manipulació com el transport, el vestuari utilitzat, el temps de treball, la formació rebuda, les revisions mèdiques...

En estar considerat aquest material com a residu tòxic, només es pot abocar en plantes gestores de residus especials, Classe III, seguint un procés molt estricte de transport, embalatge i identificació.

Així mateix, com a pas previ a la seva manipulació cal presentar un Pla de Treball a la Generalitat de Catalunya, i obtenir-ne la corresponent aprovació per part del Departament de Treball.

Des de Tallers Girona els oferim la gestió del Pla de Treball, fins a l'entrada al gestor autoritzat i la tramitació de la documentació acreditativa corresponent, tot d'acord amb la normativa vigent. Així mateix, per a obres de petites dimensions (dipòsits, petits coberts, xemeneies...), disposem d'un Pla de Treball Genèric, el qual ens permet realitzar aquests desmuntatges de manera immediata.

Si ets un particular o empresa, i et trobes en aquesta situació, no dubtis en trucar a Tallers Girona i nosaltres t'assessorarem.

972.20.97.07

ESTRUCTURA METÀL·LICA - TANCAMENTS ALUMINI - FERRO - INOX



ESTRUCTURA METÀL·LICA - TANCAMENTS ALUMINI - FERRO - INOX



Il·luminació intel·ligent i com combatre la crisi energètica

Aconseguir una màxima eficiència en la il·luminació, està a l'abast amb les noves tecnologies.

La crisi energètica és una realitat. És d'imperiosa necessitat generar accions que promoguin l'estalvi de l'energia fent un ús eficient dels recursos.

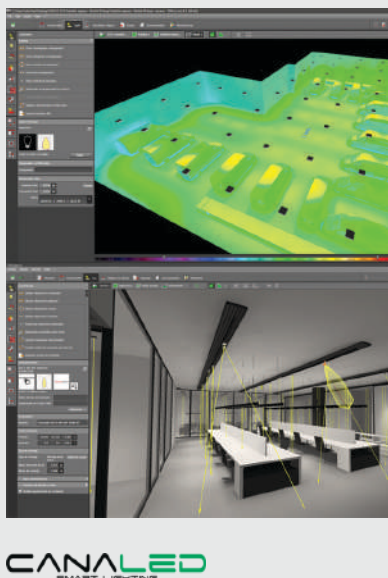
Actualment, el Codi Tècnic de l'Edificació estableix com a exigència bàsica que els edificis, tant els nous com els que es reformin, disposin d'instal·lacions d'il·luminació adequades a les necessitats dels usuaris i a la vegada siguin eficaces energèticament.



Per aconseguir una màxima eficiència en la il·luminació, haurem de comptar amb un sistema de control que permeti ajustar l'encesa a l'ocupació real de la zona, així com un sistema de regulació que optimitzi l'aprofitament de la llum natural.

Des de MAPEL, juntament amb la solució en il·luminació lineal que proporciona CANALED, aprofitem la tecnologia per donar resposta a les exigències cada cop més demandades, tant per la indústria, com magatzems logístics, hospitals, grans superfícies, infraestructures ferroviàries, etc.

La tecnologia no només està present en el producte final, sinó que també està present durant tot el procés de disseny. Concretament, en aquelles eines que utilitzem per elaborar la millor solució pels nostres clients. Entre elles a destacar el programari de càlcul lumínic DIALUX, programa que fem servir per garantir els nivells necessaris segons la funcionalitat de l'espai en qüestió.



A continuació enumerem algunes de les bondats d'aquest sistema de CANALED, pels quals des de MAPEL hem apostat. Un gran valor afegit i del que podem parlar amb propietat, gràcies a les instal·lacions realitzades amb gran satisfacció per part del client final.

- És un sistema de fàcil instal·lació. Dissenyat per reduir els temps d'instal·lació fins en un 70% en comparació amb altres sistemes.
- El sistema incorpora la preinstal·lació d'emergència.
- Possibilitat de derivar corrent, molt convenient per a senyalització, retolació de promocions o il·luminació de zones específiques.
- El cablejat i els drivers DALI incorporats, més els sensors de llum, detectors de presència o controladors horaris, el converteixen en un sistema d'il·luminació intel·ligent.
- El producte està dissenyat per poder reemplaçar qualsevol element instal·lat sense desmuntar els adjacents. Un factor diferencial respecte altres sistemes.



Experts en projectes d'il·luminació

A Mapel trobaràs tot el que necessites per a projectes d'il·luminació. Assessorem, dissenyem i distribuïm marques d'alta gamma, escollides pel nostre equip d'experts i consultors, pensant sempre en les necessitats del client.

Tecnologia al teu costat

marset

secom
here comes the light

JUNG

SYLVANIA

simon
LIGHT UP EMOTIONS

LOMBARDO
OO LINEA VENTI

estiluz®

ECOLUX
LIGHTING

ROBLAN®

troni
ILUMINACION

**iluminación
disano**

MAYJA S/L
ALUMBRADO

... i moltes marques més

Il·luminació per:

- ✓ Cases i edificis plurifamiliars
- ✓ Restauració i comerç
- ✓ Oficines i locals
- ✓ Jardins i exteriors
- ✓ Arquitectes i decoradors
- ✓ Sector industrial
- ✓ Obra pública

C/ Sant Andreu, 154
17846 Mata. Porqueres, Girona

info@mapelsl.com
+34 972 58 12 14
mapelsl.com

Nou valor de referència cadastral

Des de l'1 de gener d'enguany, el nou valor de referència del Cadastre és la base imposable de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats i de l'Impost sobre Successions i Donacions, tal i com estableix la Llei 11/2021 de mesures de prevenció i lluita contra el frau.

Això, a efectes pràctics, significa que el nou valor de referència del Cadastre és el valor mínim pel que s'ha de tributar si es compra o s'hereta un habitatge. Aquest valor de mercat està calculat a partir de preus de compravendes d'immobles segons informació facilitada per Notaris i Registradors, sense que es tingui en compte si el comprador ha adquirit l'habitatge més barat que el preu de mercat.

Amb l'objectiu d'explicar el nou concepte de valor de referència, el Gremi va portar a terme, el 3 de març, una sessió informativa amb la col·laboració de Cuatrecasas, per valorar l'afectació d'aquest nou valor en les transmissions d'immobles.

Es va exposar que el valor de referència és la base mínima de tributació i quan un immoble no disposa d'aquest valor, la base imposable de l'impost sobre transmissions

patrimonials i actes jurídics documentats serà la major entre el valor declarat, preu pactat o valor de mercat.

El valor de referència no es pot impugnar, únicament es poden impugnar els criteris precisos per a la determinació del valor a través de recurs de reposició o reclamació econòmica-administrativa, amb independència que el titular cadastral pugui modificar el valor de referència de l'immoble en cas d'alteració del seu valor, mitjançant declaració davant la Direcció General del Cadastre.

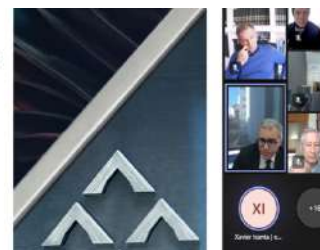
Si el contribuent declara el fet imposable per un valor inferior al que resulti d'aplicar el valor de referència, corre el risc que l'Administració regularitzi la base imposable d'acord al valor de referència, o bé, realitzant una comprovació de valors.

IGIPCE

El nuevo valor de referencia de los inmuebles y su repercusión fiscal

Índice de contenidos

1. Introducción
2. Conceptos y aspectos de interés
3. Individualización del cálculo del valor de referencia
4. Disconformidad con el valor obtenido



Estudi oferta habitatges de nova construcció

El 22 de febrer es va presentar a la premsa l'Estudi d'oferta d'habitatges de nova construcció a Catalunya 2021, amb especial referència a la província de Girona. Aquest estudi, dirigit per l'Associació de Promotors de Catalunya, i realitzat per Catchment AMR, exposa els resultats d'un treball de camp portat a terme durant el mes de desembre de 2021, on es resumeixen les dades de l'oferta del mercat residencial d'obra nova, en nivells de desagregació per províncies.

Amb aquest estudi s'assoleix el repte de disposar d'un cens complet de tot Catalunya que permet no sols estimar l'oferta, sinó també estudiar-la, en relació amb el territori i la població. Pel que fa a la província de Girona, el número de promocions en oferta era de 112, que representen un total de 1.927 habitatges, dels quals 533 unitats estaven a la venda, xifra que representa un 27,7% del total de les promocions estudiades a Catalunya (1.015 promocions). En quant a Girona ciutat, el número d'habitatges a la venda era de 56, d'un total de 17 promocions, tots ells situats en edificis plurifamiliars.

La superfície mitjana dels habitatges de les comarques gironines és de 86,60 m², mentre que el preu mitjà per m² útil s'incrementa en un 8,8%. En quant a les característiques, el tipus d'habitatge mitjà a la venda a la província de Girona per tipologia de dormitoris és el següent: els tipus loft (1); els d'un dormitori (20) els de 2 dormitoris (179); els de tres dormitoris (266); els de quatre dormitoris (65), i els de cinc o més dormitoris (2).

La presentació de l'estudi va anar a càrrec del Sr. Xavier Vilajoana, President de l'Associació de Promotors de Catalunya, acompanyat del Sr. Miquel Bosch, President del nostre Gremi.

CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES

L'oferta d'habitatges de nova construcció a Catalunya, 2021

Les principals tipologies en oferta són els habitatges de 3 dormitoris (20,9%) i de 2 dormitoris (2,2%)



PERTALL



Demolicions Tècniques

Tall i perforacions de formigó armat

TEL: 610 40 69 92
info@pertall.cat
www.pertall.cat



PENSAT PER A TU

TAAF ERP IMMOBILIARI

Deixa que sigui TAAF qui s'encarregui de la gestió i decideix que vols fer amb el teu temps.

HI SOM PER AJUDAR-TE

Com experts en el sector immobiliari posem la nostra experiència al teu servei **perquè el canvi és possible.**

Aprofita els fons Next Generation, pregunta'ns per ells i com te'n pots aprofitar

www.taaf.es

comercial@taaf.es



SGS ÉS L'INTERLOCUTOR VÀLID PER COBRIR LES NECESSITATS D'INSPECCIÓ, CONTROL I ASSAIGEN L'ÀMBIT DE L'EDIFICACIÓ (RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL) EN RELACIÓ ALS SEGÜENTS SERVEIS:

- Organisme de Control Tècnic de l'Edificació (OCT)
- Entitat de Prevenció i Control Ambiental de les Activitats EC-PCAA (Acústica, Emissions, Residus, Incendis)
- Organisme de Control en Seguretat de les Instal·lacions (Baixa Tensió(BT), Climatització (RITE), Reglament de la Protecció Contra Incendis(RIPCI).
- Coordinació de Seguretat i Salut en obres (CSS).
- Assistència Tècnica en Prevenció Full Time en grans projectes.

SGS-ORGANISME DE CONTROL TÈCNIC (OCT)

Can Pau Birol 16 Baixos

Telf: 972 40 51 84

E-mail: es.girona.tecnos@sgs.com

SGS ÉS LÍDER MUNDIAL EN INSPECCIÓ, VERIFICACIÓ, ASSAJOS Y CERTIFICACIÓ

WWW.SGS.ES

WHEN YOU NEED TO BE SURE

SGS



TECNITASA

Companyia taxadora **independent** homologada pel **BANC D'ESPANYA**



Informes de valoració: habitatges, locals, promocions, sòl, finques rústiques,
explotacions econòmiques lligades a béns immobles.

972 352 642 - 676 981 850

www.tecnitasagirona.com