

CASA LÍMIT

Sant Julià de Ramis



The ultimate ceramic

KLINKER **AG** ACI GRES

Acigres és un producte amb resultats excel·lents en duresa, resistència al xoc tèrmic i abrasió, així com una baixa absorció i una elevada resistència als àcids i als àlcals.

Aquestes característiques conjuntament amb un nul manteniment, el converteixen en el paviment idoni per a qualsevol aplicació industrial.



duresa

antilliscant

tèrmic

antiàcid

iglesius sociats - 1222



BRANCÓS
CERAMICS
SINCE 1949 BRANCOS.COM

Tel. +34 972 64 10 00 - 620 84 93 55
new@brancos.com
www.brancos.com



Alternativa a la banca

50% sobre el preu de venda
Fins el 80% del cost de l'obra



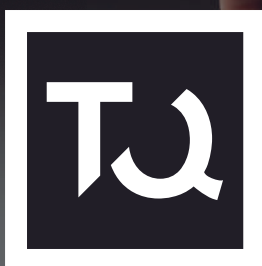
Flexibilitat

En les disposicions
i en les quotes



Seguretat

Homologats
pel Banc d'Espanya



TQ EUROCREDIT



Rapidesa

La forma més ràpida
de finançament



TQ Eurocredit

+ 16 anys d'experiència
+ 375 milions d'euros de producció
+ 40 empleats especialitzats en el sector
Oficines a Girona, Barcelona, Madrid i Balears

972 48 72 22
www.tqueurocredit.com



SUMARI

Editorial / La nostra portada **5**

Mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en casos d'ocupació il·legal amb alteració de la convivència veïnal **9 / 10**



Actualitat legislativa **12 / 13**

L'oferta d'habitatge a Girona, per sota de la necessitat de llars el 2022 **6/7**

L'oferta d'habitatge en lloguer va caure un 15% a Catalunya durant la vigència de la llei 11/2020 **8/9**

L'Agremiat pregunta **14**

Consultes a l'Agència Tributària **16 / 17**



Índex legislatiu **22**

Teja Plana Flat-10 de Tejas Borja **18**

Entrevista a l'associat **20/21**

Evolució del sector immobiliari **24 / 25**

Sancions al promotor **26**



Estudi oferta habitatges de nova construcció **30**

Terpolar aïllaments **28**

Aplicació de l'IVA en operacions immobiliàries **30**

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

Av. Jaume I, 5, entresòl - Tel 972 20 61 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

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
- ✓ INSTALLACIONS
- ✓ RESIDUS
- ✓ SANITAT AMBIENTAL
- ✓ MEDI NATURAL

Estudis Geotècnics.

Piezòmetres,
inclinòmetres i
pressiòmetres.

Estudis de
descontaminació de
sòls i hidrogeològics.

Geotècnia



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

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

Controls 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



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 (inclosos les estacions de servei)
- ✓ Recreatives, espectacles i oci



Centre d'Estudis de la Construcció
i Anàlisi de Materials SLU

Pol. industrial - C. Pirineus 80 - 17460 CELRÀ
T. +34 972 49 20 14 / +34 972 49 41 17
cecam@cecam.com

www.cecam.com



Editorial

Miquel Bosch Gardella - President

Estem immersos en una inseguretat jurídica insostenible, derivada de la manca de majories estables, tant als governs central i autonòmic, com a molts ajuntaments, i és per això que estem ansiosos per veure què passa, primer amb les eleccions locals de maig i després a final d'any amb les generals.

El mon empresarial no pot funcionar si no té un marc estable a mig i llarg termini, i és per això que no és d'estranyar el degoteig constant d'empreses que es deslocalitzen buscant llocs més amables i estables.

Quan escric aquestes ratlles encara estem pendents de la tramitació agònica dels pressupostos de la Generalitat, que tot fa pensar que al final s'aprovaran i, en els que si no es complica a última hora, mitjançant l'anomenada llei de mesures econòmiques, més coneguda com "llei d'acompanyament dels pressupostos", inclouen una modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que permetrà que en les promocions d'habitatges protegits es pugui situar la densitat en 70 metres, sense necessitat de modificar el planejament.

Si al final podem tenir aquesta mesura serà un gran avanç, doncs ja hem dit sempre que és un dels problemes que impedeixen realitzar aquest tipus de projectes.

Tenim dues propostes més que lamentablement no han prosperat: una era l'obligació d'aparcaments, que demanàvem i demanem que es flexibilitzin ja que en aquest tipus d'habitatges és on

més sentit té l'exoneració no solament pel preu d'accés (venda o lloguer) sinó també per ser conseqüents amb el discurs de l'impuls al transport públic front del privat; l'altra era permetre el canvi d'ús directe de local a habitatges en les plantes baixes.

Sembla també que el nou Govern vol continuar amb la tramitació d'una LAU catalana, que òbviament serà recorreguda al Constitucional per manca de competències.

Però, sobretot en aquests moments, tots els ulls estan posats en el Congrés dels Diputats i en el llarg camí que està seguint la tramitació de la Llei d'Habitatge estatal, que ha estat cada any, dels tres passats, motiu de pressió per a l'aprovació dels pressupostos i ara sembla que la pressió prové de temor dels grups polítics de que no els perjudiqui en els comicis d'enguany.

Per primera vegada, després de pràcticament un any des que el text aprovat pel Govern central va entrar al Congrés, no es té massa idea de quin serà el text final d'aquesta llei, ja que les més de nou-centes esmenes plantejades pel grups parlamentaris, encara no han estat debatudes per la ponència que es va constituir fa escasses setmanes.

En l'àmbit estatal preocupa molt aquesta norma, doncs és un tema nou, però a Catalunya veiem a venir que acabarà segurament essent una rèplica de la nostra llei de contenció de rendes que va ésser anul·lada pel TC. Tornarem, doncs, al mal son de les "àrees

tensionades", "els lloguers congelats", etc., que tan nefast resultat varen tenir, reduint els estocs d'habitatges de lloguer i congelant-ne la producció de nous, situant-nos en el moment actual davant d'una oferta inferior a la demanda i amb uns preus disparats.

L'altra qüestió preocupant, que sembla que formarà part important de debat polític, són les "reserves d'HPO en sòl urbà consolidat", sobre les que ningú sembla donar importància al fracàs que ha significat, de solament 52 habitatges produïts en quatre anys i mig.

En el dia a dia, continuem venent i llogant tot el que tenim, com a conseqüència de la gran diferència entre l'oferta i la demanda, però és una llàstima que les administracions competents no legislin solucions per poder atendre la demanda dels joves i en general el que solem anomenar "primer accés", que resoldria el problema de l'habitatge i alhora impulsaria l'economia general.

Sens dubte serà un any complicat i molt important, per bé o per mal del futur del nostre sector i de l'economia general, i en això no tindran protagonisme només les conteses electorals i la presidència europea d'Espanya en el segon semestre, sinó també la guerra d'Ucraïna i la inflació mundial.

Estem segurs, però, que malgrat tot ens en sortirem i que a més la nostra capacitat i resiliència ens enfortirà i consolidarà un sector que és i serà clau per a l'economia.

La nostra portada

La casa es troba entre les valls suaus que formen les primeres elevacions de la serra de Portelles i del Rocacorba, entre les comarques del Pla de l'Estany i del Gironès. La casa se situa al límit entre el turó i la vall, amb vista sobre un fons fresc i profund envoltat de pins i alzines.

La finca té un fort pendent entre l'entrada, a la part sud, i el fons de la parcel·la, al costat nord. La composició de la casa sorgeix a partir d'una sèrie de murs paral·lels que ofereixen privacitat respecte a les finques veïnes i es pleguen

formant els espais de servei per generar més privacitat respecte al carrer.

Els criteris de sostenibilitat han estat presents en tot el procés de concepció i construcció de la casa, projectant un habitatge de baix consum i baixes emissions, amb l'aerotèrmia com a sistema de climatització i renovació d'aire amb recuperador de calor. Altres criteris de disseny energètic passiu han estat l'ús de porxos per protegir les obertures de la incidència solar o l'ús de ventilacions creuades.

Autors: Atheleia Arquitectura - Salvador Tarradas Fossoul i Borja Fernández Rodríguez

Construcció: Construtop Empordà, Viernes Estructures.

Col·laboradors: Blàzquez-Guanter (Estructura), J.M. Paniagua (Aparellador)

Fotògraf: Andrés Arias (Documenta Studio)

*Obra seleccionada en la categoria Arquitectures. Premis d'Arquitectura de les Comarques de Girona 2022

Estudi Oferta 2022

L'OFERTA D'HABITATGE A GIRONA, PER SOTA DE LA NECESSITAT DE LLARS EL 2022

L'Associació de Promotors de Catalunya (APCE) va presentar el passat 16 de febrer l'**Estudi de l'Oferta d'Habitatge de Nova Construcció a Catalunya 2022**, centrant-se en les dades corresponents a la província de Girona. Aquest informe es publica anualment en col·laboració amb Catchment AMR, i analitza les variables de producció, superfície, preu de venda, preu per m² útil i característiques dels habitatges, tant a nivell de províncies com dels municipis censats.

La presentació del document va córrer a càrrec del president de l'APCE, **Xavier Vilajoana**, i del president del Gremi de Promotors i Constructors de la província de Girona, **Miquel Bosch**.



Estudi de l'Oferta 2022

L'*Estudi de l'Oferta d'Habitatge de Nova Construcció a Catalunya 2022* analitza els 84 municipis de Catalunya més rellevants en l'àmbit de l'habitatge, censant 928 promocions d'obra nova (87 menys que l'any anterior) i un total de 21.796 habitatges, dels quals 8.181 estan a la venda (un 30% més respecte de l'estudi 2021).

Per **províncies**, Barcelona registra més promocions d'obra nova i també més habitatges a la venda: 730 promocions i 6.190 habitatges, seguida de la província de Girona, amb 85 promocions i 982 habitatges; la província de Tarragona, amb 81 promocions i 692 habitatges i, finalment, la província de Lleida, amb 32 promocions i 317 habitatges.

El municipi que té una major oferta d'obra nova és el de Barcelona, amb un total de 199 promocions i 1.390 habitatges en venda, seguit per Sabadell, L'Hospitalet de Llobregat, Badalona, Terrassa i Vilanova i la Geltrú. Contràriament, els municipis amb menys presència de promocions i habitatges d'obra

nova són Piera, la Bisbal d'Empordà, Sant Andreu de la Barca, Valls, Deltebre, Cassà de la Selva, la Seu d'Urgell i Cardedeu.

La **superfície mitjana dels habitatges** a la venda l'any 2022 als municipis estudiats és de 80,7m². Pel que fa al **preu per m² útil** en el conjunt dels municipis estudiats és de 4.533€, un 2,5% més respecte del 2021.

Per províncies, s'observa que els habitatges dels municipis estudiats de la província de Lleida obtenen la mitjana més alta de superfície (86,5m²), quedant en darrera posició quant a preu del m² útil (2.351€). Els municipis de la província de Tarragona obtenen la segona posició en la mitjana de superfície (85,3m²) i se situen en tercera posició quant al preu del m² de superfície útil (2.958€).

Els municipis de la **província de Girona** obtenen la tercera posició en la mitjana de superfície (82,5m²), i se situen en segona posició respecte al preu per m² de superfície útil (4.684€). Finalment, amb la superfície més reduïda (79,6m²) se situen els habitatges dels municipis es-

tudiats a la província de Barcelona, que alhora obtenen un preu per m² útil més alt (4.796€).

Província de Girona

Els municipis analitzats en l'Estudi de l'Oferta d'Habitatge de Nova Construcció a Catalunya 2022 situen la mitjana de superfície dels habitatges a la província de Girona en 82,5m² i una mitjana de preu €/m² útil de 4.684€.

El **número de noves promocions en oferta** als municipis estudiats a la província de Girona va ser de 85 l'any 2022, amb 1.884 habitatges, xifra que representa el 9,2% del total de les promocions estudiades a Catalunya. El percentatge d'habitatges que restaven a la venda respecte del total és del 52,1%.

Amb les dades registrades per l'estudi a la província de Girona es posa de manifest que **els municipis turístics tenen un pes de producció important en la província**. Tot i així, els diferents municipi-



Municipis turístics Girona*. 2022

	TOTAL HABITATGES				HABITATGES PLURIFAMILIARS				HABITATGES UNIFAMILIARS			
	Unitats	Superfície mitjana (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge (€)	Preu de venda per m² útil (€)	Unitats	Superfície mitjana (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge (€)	Preu de venda per m² útil (€)	Unitats	Superfície mitjana (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge (€)	Preu de venda per m² útil (€)
Girona Mar Sud	24	93,9	484.758	5.072	20	88,9	444.710	4.935	4	118,9	685.000	5.759
Girona Mar Centre	141	75,4	269.383	3.640	134	71,6	268.687	3.720	7	149,2	282.714	2.111
Girona Mar Nord	489	78,8	439.336	5.742	470	76,7	442.937	5.862	19	130,1	350.263	2.792
Girona Muntanya	27	127,2	444.792	3.517	-	-	-	-	27	127,2	444.792	3.517

Font: Estudi de l'Oferta d'Habitatge de Nova Construcció a Catalunya 2022.

* Girona Mar Sud: Blanes i Lloret de Mar
Girona Mar Centre: la Bisbal de l'Empordà, Palafrugell i Palamós
Girona Mar Nord: Calonge, Cassà de la Selva, Castell-Platja d'Aro, l'Escala, Figueres, Roses i Torroella de Montgrí
Girona Muntanya: Puigcerdà

pis turístics a Girona registrats en l'estudi de 2022 mostren diferències entre ells.

Els municipis estudiats a la zona de **Girona Muntanya** fan que sigui la que registra la superfície mitjana més alta (127,2m²) amb un preu per m² de superfície útil de 3.517€. A l'àrea de **Girona Mar Sud** registra una mitjana de superfície de 93,9m², amb un preu per m² de superfície útil de 5.072€. A **Girona Mar Nord** la superfície mitjana és de 78,8m², amb un preu per m² útil de 5.742€, i la zona de **Girona Mar Centre** registra una mitjana de superfície de 75,4m², amb un preu per m² de superfície útil de 3.640€.

Ciutat de Girona

A la ciutat de Girona, l'estudi registra un total de 23 promocions i 602 habitatges, dels quals resten a la venda el 43,2%. El municipi registra una mitjana de superfície de 86,7m² i un preu per m² de superfície útil de 3.627€.

Si es fa la comparativa entre les dades registrades el 2022 respecte l'any anterior, en el cas de Girona ciutat, la variació anual percentual de les mitjanes augmenta en el cas de la superfície dels habitatges, mentre que el preu per m² de superfície útil disminueix:

El sector promotor-constructor també s'ha vist afectat per la manca de subministres i l'augment dels costos de les matèries primeres derivats de la gue-

rra d'Ucraïna i la conseqüent crisi energètica, **a més de l'evolució de l'IPC**, que a Catalunya se situa en el 8% el 2022. A aquests factors també se li sumen els problemes persistents en matèria d'habitatge: **la manca d'estoc, la falta de sòl per edificar** i de polítiques públiques que reverteixin aquesta situació, **la poca agilitat administrativa, i els efectes negatius de la inseguretat jurídica** provocada pels constants canvis normatius, tant a nivell autonòmic com municipal. La suma de tots ells incideix en els increments dels preus en els habitatges de nova construcció registrats a Catalunya.

Durant la presentació, el president de l'APCE, Xavier Vilajoana, va assegurar que *"les empreses del sector hem assumit el 90% de l'augment dels costos de construcció a causa de la guerra i la crisi energètica, ja que les promocions tenen un per-*

centatge important d'habitatges venuts sobre plànol". Tot i amb això, Vilajoana va reconèixer que, amb aquesta escalada de costos, serà pràcticament impossible que no repercuteixi en el preu final.

Des de Girona, el president del Gremi de Promotors i Constructors, **Miquel Bosch**, va coincidir amb Vilajoana respecte de l'impacte que l'increment dels costos de construcció té sobre el preu de l'obra nova i com els promotors gironins han assumit gran part d'aquest cost. *"La província de Girona té realitats diferents segons el territori, la qual cosa s'ha de tenir en compte a l'hora d'analitzar les dades"*, va remarcar el president de GIPCE en la seva intervenció, qui també va indicar la necessitat de disposar de més sòl finalista per poder produir els habitatges necessaris per poder donar resposta a la demanda a Girona.

Girona ciutat. Comparativa 2022-2021

	2021	2022	%Var. 22/21
Superfície (m²)	83,0 m²	86,7 m²	4,5%
Preu habitatge (€)	313.607€	317.558€	1,3%
Preu €/m² superfície útil (€)	3.769 €/m²	3.627€/m²	-3,8%

Font: Estudi de l'Oferta d'Habitatge de Nova Construcció a Catalunya 2022.

Segons el darrer informe de la Càtedra *Habitatge i Futur* **L'OFERTA D'HABITATGE EN LLOGUER VA CAURE UN 15% A CATALUNYA DURANT LA VIGÈNCIA DE LA LLEI 11/2020**

La càtedra d'empresa "Habitatge i Futur" de la Universitat Pompeu Fabra (UPF) va presentar el passat 18 de gener el seu tercer *Policy brief* titulat "**La limitació de preu dels lloguers: evidència científica i empírica en el cas català (II)**", elaborat per **Josep Maria Raya Vilchez**, director de la càtedra i professor del Departament d'Economia i Empresa de la UPF, en un acte en què també van participar el rector de la UPF, **Oriol Amat**, i el president de l'APCE, **Xavier Vilajoana**.

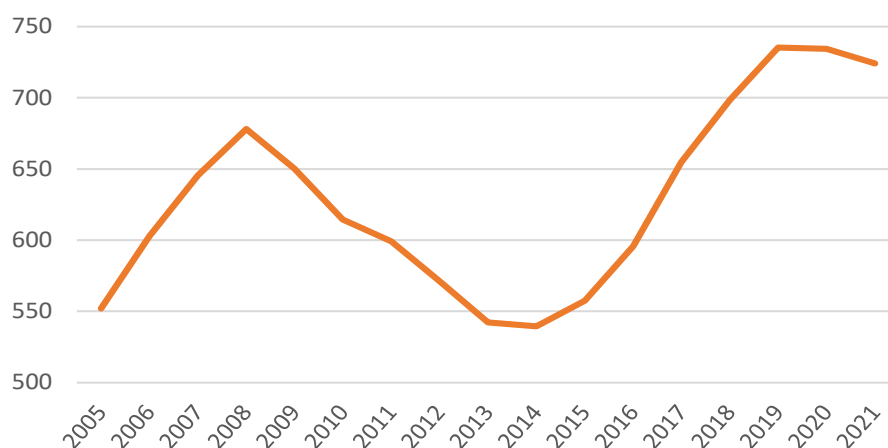
El document se centra en l'anàlisi de les limitacions del lloguer a Catalunya i mostra com, un cop finalitzada la vigència de la Llei 11/2020, ja es pot aportar evidència científica dels seus resultats, que va limitar els lloguers a les poblacions catalanes amb demanda "tensa" durant un any i mig. D'altra banda, el *Policy brief* també analitza la literatura internacional teòrica i empírica, que apunta les conseqüències no desitjades dels controls de lloguer, entre les quals es troben la reducció en l'oferta d'habitatge de lloguer, **la reducció de la construcció futura o la pitjor qualitat dels immobles**.

Limitació del lloguer a Catalunya

Tal com recull el *Policy brief*, per avaluar de forma correcta la Llei de limitació de lloguers a Catalunya, són necessàries microdades (informació a nivell d'habitatge i no a nivell municipal) i una metodologia precisa, degut a què l'Índex de Referència de Preus de Lloguer referenciat a la normativa estratifica per mida de l'habitatge i també introdueix algunes excepcions. Al document s'utilitzen dades de l'Incasòl, que mostren que els efectes en els preus oscil·len entre el -2,4% i el 3,16%. Així mateix, l'efecte de la reducció en el nombre de contractes

Lloguer mitjà mensual a Catalunya

GRÀFIC 1



Font: Incasòl

oscil·la entre el 8,39% i el 5,5%.

Durant l'any i mig de vigència de la Llei 11/2020, els preus han crescut un 0,2%, mentre que els contractes han decrescut un 1,1%. Després d'una lleugera reducció dels preus, la dada del primer trimestre del 2022 (738,04 €) compensa aquesta reducció acumulada. Tot i així, tal com afirma l'informe, atribuir a la regulació de control de preus la contenció dels mateixos és un error evident, ja que hi ha diferents factors que han confluït en el mercat del lloguer, un mercat ja venia amb una tendència decreixent dels preus: les mateixes **dades de l'Incasòl mostren una caiguda acumulada des del tercer trimestre del 2019 fins al segon del 2020 del 4,1%**.

Segons el professor **Josep Maria Raya**, autor de l'informe, "*la persistència en proposar limitacions en els preus de lloguer pot estar motivada per diversos factors: una resposta política simple, senzilla de comunicar, aparentment infal·lible i sense cost*". Davant d'això, **les solucions que**

proposa en el document són trobar maneres de fer créixer l'oferta pública i privada d'habitatges en lloguer; augmentar la seguretat jurídica; oferir incentius als propietaris, o bé arribar a acords amb grans tenidors per tal que el sector públic llogui com a habitatges socials els seus immobles, entre d'altres.

La Llei 11/2020 de control de lloguers a Catalunya

El 18 de setembre de 2020 va entrar en vigor la Llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes als contractes d'arrendament d'habitatge, amb l'objectiu de contenir els preus del lloguer i que s'aplicà als nous contractes (Llei 11/2020). Les primeres evidències científiques obtingudes durant el període de vigència de la Llei 11/2020 **mostren una reducció de preus a l'entorn del 5% i que va decreixent al llarg del període, mentre que les caigudes a**



l'oferta se situen a l'entorn del 15%. A més, ha canviat la composició dels habitatges de lloguer, ja que són els habitatges que estaven per sobre del preu de referència els que se n'han anat al mercat de compravenda, tot segmentant el mercat de manera aleatòria.

Així mateix, el preu del lloguer s'ha encaixat per a aquells habitatges per sota del preu de referència i, en aquest sentit, s'observen increments de preus a les vendes d'immobles en els segments regulats i no regulats després de la revocació de la Llei 11/2020. En definitiva, **segons el professor Raya**, *"la Llei tampoc no ha funcionat per un error de diagnòstic, ja que el problema del mercat de lloguer és un problema d'escassetat i l'escassetat se soluciona amb més oferta."*

Evidència científica internacional

L'estudi mostra algunes de les principals evidències internacionals (Berlín, San Francisco, Nova York, ...) en relació amb el control de lloguers, com ara la reducció en el manteniment de les unitats d'habitatge subjectes a control. Aquesta reducció en la despesa per mantenir els habitatges per part dels propietaris és el resultat natural de la limitació als lloguers, i també dels beneficis derivats dels habitatges de lloguer. En absència d'expectatives d'ingressos, el propietari redueix costos i, per tant, es redueixen

els incentius a invertir en nous habitatges destinats al lloguer. El *Policy brief* assenyalava com, tant en termes teòrics com empírics, l'evidència científica mostra beneficis en termes de petites reduccions als preus a curt termini i per a un segment regulat. Tot i això, la literatura mostra costos en termes de reducció de l'oferta de lloguer, així com preus més elevats dels lloguers no regulats, i també s'evidencia una pèrdua de qualitat dels habitatges en el segment regulat.

Recomanacions

Finalment, l'informe de la *Càtedra Habitatge i Futur* presenta algunes recomanacions, per tal d'evolucionar en l'àmbit dels lloguers. El parc d'habitatges públics a Espanya és dels menors de la Unió Europea; concretament, només un 2,5% és habitatge social, mentre la mitjana europea és del 9,3%, tal com va presentar el segon *Policy brief* de la càtedra. Degut a això, hi ha molts camins per incidir en el seu creixement: la col·laboració publicoprivada, incentius fiscals als propietaris perquè introduïxin els seus habitatges buits al mercat del lloguer, o bé una millora de la seguretat jurídica del propietari davant d'impagaments o ocupacions. **Tal com remarca el professor Raya**, *"no són mesures ràpides, però sí efectives"*.

Finalment, al document també es destaca que **el problema d'accés a**

l'habitatge no és exclusiu del lloguer, sinó també de la propietat, assenyalant l'accés dels joves al mercat de propietat com un dels principals reptes del mercat de l'habitatge. Per això, és essencial facilitar la concessió de préstecs per un percentatge superior al 80% del valor de l'immoble a aquells joves amb bones perspectives al mercat laboral o bé la copropietat sector públic (20%) -jove (80%) de l'habitatge, amb la qual cosa es contribuiria a la descongestió de la demanda d'habitatges de lloguer, especialment a les grans ciutats.

Des de l'APCE, el seu president, **Xavier Vilajoana**, reclamà estabilitat i seguretat jurídica a les administracions, per evitar constants canvis normatius que, en alguns casos, acaben sent anul·lades pel Tribunal Constitucional, amb l'impacte negatiu que té aquesta inseguretat jurídica sobre l'activitat del sector.

Vilajoana també convidà als polítics que, a la vista de què mesures com la contenció de rendes no han funcionat, i de cara a la proximitat de període electoral, tant les administracions com els partits polítics *"que més que pensar en les properes eleccions, pensin en les properes generacions"*, i els va demanar que involucrin als agents intervinents en l'àmbit de l'habitatge en l'elaboració de normatives, oferint un cop més, diàleg i mà estesa a les administracions per ampliar el parc d'habitatge assequible.

Legislació ocupació il·legal

MESURES URGENTS PER A AFRONTAR LA INACTIVITAT DELS PROPIETARIS EN CASOS D'OCUPACIÓ IL·LEGAL AMB ALTERACIÓ DE LA CONVIVÈNCIA VEÏNAL

El passat 17 de febrer el DOGC publicà la *Llei 1/2023, del 15 de febrer, de modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, amb relació a l'adopció de mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en els ca-*

sos d'ocupació il·legal d'habitatges amb alteració de la convivència veïnal que entrà en vigor l'endemà de la seva publicació. En aquest sentit, es considera necessari establir **mecanismes que permetin als ajuntaments i a les comunitats de propietaris (aquestes últimes amb**

les especificacions que s'explicaran) a actuar per a restablir la convivència **només en el cas d'una inacció manifesta del propi propietari**. Això sí la norma ho limita a aquells casos que **els propietaris tinguin la condició de grans tenidors** d'acord amb la defini-

ció que en fa la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica:

a) Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.

b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de deu habitatges situats en territori de l'Estat, amb les excepcions següents:

- Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a HPO destinats a lloguer.
- Les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixen d'habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.
- Els fons de capital risc i de titulització d'actius.
- Les persones físiques que siguin propietàries de més de 15 habitatges, o copropietàries si llur quota de participació en la comunitat representa més de 1.500 m2 de sòl destinat a habitatge, amb referència en tots dos casos a habitatges situats en territori de l'Estat, amb les mateixes excepcions que estableixen per a les persones jurídiques els punts 1r i 2n de la lletra b.

S'estableix un procediment que s'ha d'iniciar amb un requeriment previ al propietari de la finca perquè n'iniciï el desallotjament en els casos d'alteració de la convivència o de desordres públics o si es posa en perill la seguretat o la integritat de l'immoble. El propietari té un termini d'un mes per a acreditar documentalment que l'ocupant de l'immoble té el títol habilitant per a ocupar-lo o per a acreditar documentalment que ha exercit l'acció de desnonament. Si un cop transcorregut aquest termini el propietari no ha complert el requeriment en

un sentit o en l'altre, **l'ajuntament està legitimat per a exercir les accions de desocupació o desallotjament pertinents en substitució del propietari.**

La Llei 1/2023 es compon de dos articles, l'article 1 de modificació de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (de la que tractem en aquest article), i l'article 2 de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. Entre les modificacions de la Llei 18/2007 destaca l'afegit de l'**Article 44 bis. Accions per a actuar davant d'ocupacions sense títol habilitant en supòsits d'alteració de la convivència o de l'ordre públic o que posin en perill la seguretat o la integritat de l'immoble**, amb el següent redactat:

1. *En els supòsits d'ocupació d'un immoble sense títol habilitant, el propietari o propietària, si té la condició de gran tenidor, ha d'exercir les accions necessàries per a desallotjar-lo si aquesta situació ha provocat una alteració de la convivència o de l'ordre públic o posa en perill la seguretat o la integritat de l'immoble.*
2. *En el cas que es produeixi el supòsit a què fa referència l'apartat 1 i el propietari o propietària no exerceixi les accions necessàries per al desallotjament, l'ajuntament del municipi on se situï l'immoble, com a administració competent i sens perjudici de la competència d'altres entitats públiques, pot instar el propietari o propietària, d'ofici o a instància de la junta de propietaris de la finca on estigui situat l'immoble o a instància dels veïns de l'espai residencial contigu, a complir la seva obligació.*
3. *L'ajuntament ha de requerir al propietari o propietària i a l'ocupant que, en el termini de cinc dies hàbils, acreditin documentalment l'existència del títol habilitant de l'ocupació, si s'escau, i en el mateix requeriment ha d'exigir al propietari o propietària que, en el termini d'un mes, acrediti documentalment el compliment de l'obligació d'exercir l'acció de desnonament corresponent.*
4. *Si en el termini d'un mes a comptar de la recepció del requeriment, o si la notificació ha estat infructuosa, atenent*

sempre el que determina la legislació en matèria de procediment administratiu, el propietari o propietària no ha acreditat documentalment que l'ocupant de l'immoble té el títol habilitant per a ocupar-lo, no ha acreditat documentalment haver fet efectiu el desallotjament o no ha acreditat documentalment haver exercit les accions judicials corresponents per al desnonament, l'ajuntament, com a administració competent i sens perjudici de la competència d'altres entitats públiques, resta legitimat per a iniciar el procediment de desnonament i fer efectiu el desallotjament de l'immoble ocupat.

5. *L'ajuntament que actuï en substitució del propietari o propietària té dret al reembossament íntegre dels costos derivats del procediment, sens perjudici de la imposició de les sancions que escaiguin.*
6. *L'exercici de l'acció de desnonament per part de l'ajuntament correspon a l'alcalde o alcaldessa.»*

A més, l'Administració pot imposar les sancions que estableix la Llei 18/2007 i, com a nova capacitat, pot adquirir temporalment l'ús de l'habitatge per tal de destinar-lo a polítiques públiques d'habitatge social.

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



Projecció de parets, forjats, col·laborants i reticulars

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

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



Enginyeria Masdeu

Més de 20 anys d'experiència

- Projectes executius d'obra i d'instal·lacions
- Energies renovables i eficiència energètica
- Tramitació de subvencions
- Direcció i Gestió d'obres
- IoT i Automatitzacions

Pol.Ind.Pont-xetmar, Carrer I, 33-1-1
17844 - Cornellà del Terri
972 573133
info@enginyeriamasdeu.com

www.enginyeriamasdeu.com



IMREPOL

IMPERMEABILITZACIONS

- Tot tipus d'impermeabilitzacions: cobertes, dipòsits, estructures enterrades,...
- Segellats, ancoratges i injeccions tècniques
- Reparacions i reforços d'estructura i maquillatge de formigó

- ✓ Treballem amb **personal i maquinària pròpia**
- ✓ Oferim garantia desenal amb **companyia externa d'assegurances**

☎ 93 879 39 21

✉ info@imrepol.com



imrepolwaterproof



Actualitat Legislativa

PRORROGA LIMITACIÓ PREU LLOGUER HABITATGE

Es prorroga, **fins al 31 de desembre de 2023** (el termini actual acabava el 31 de desembre de 2022), la **limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual**, de manera que, a falta d'acord entre les parts (encara que per als grans tenidors és obligatori en tots els casos) no pugui superar l'actualització de la renda el resultat d'aplicar la variació anual de l'Índex de Garantia de Competitivitat.

Per tant, **aquesta limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge, previst fins el 31 de desembre de 2023, queda limitada en un màxim del 2%**, per aquells contractes de lloguer d'habitatge habitual que compleixin l'annualitat de vigència del contracte i que s'hagin d'actualitzar durant l'any 2023.

NOVETATS LABORALS 2023

1. Mecanisme d'Equitat Intergeneracional (MEI)

S'introdueix un nou sistema anomenat Mecanisme d'Equitat Intergeneracional, consistent en **un augment de cotització del 0,6%**, pel qual es tracta d'incrementar el Fons de Reserva de la Seguretat Social, mitjançant una aportació extra a la cotització mensual de les persones treballadores, per tal de poder fer front al pagament de les pensions en els anys vinents. D'aquesta manera, a partir de l'1 de gener de 2023, **es cotitzarà un 0,6% més que el 2022**, aplicable a la base de contingències comunes de cada persona treballadora en situació d'alta o assimilada a la d'alta, i quedarà distribuït de manera que, **el 0,1% anirà a càrrec de la persona treballadora i el 0,5% restant, a càrrec de l'empresa**.

2. Augment del Salari Mínim Interprofessional 2023

El Reial Decret 99/2023 publica el salari mínim interprofessional (SMI) per al 2023 que s'ha incrementat un 8% respecte a l'establert per a l'any 2022, i queda fixat en les quanties següents:

SMI	IMPORT BRUT
Diari	36 euros
Mensual (14 Pagues)	1.080 euros
Anual	15.120 euros

Va entrar en vigor el 16 de febrer, però les noves quanties de l'SMI tenen efectes des del dia 1 de gener del 2023.

3. Augment de l'IPREM 2023

La Llei de pressupostos generals de l'Estat estableix l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM) per a l'any 2023, que queda determinat en les quantitats següents:

- IPREM 2023: 7.200 € anuals (6.948,24€, el 2022). 600 € mensuals. 20 € diaris.

CANVIS EN EL LLIURAMENT DE LA BAIXA MÈDICA A L'EMPRESA

El BOE del dia 5 de gener de 2023 publica el Reial Decret 1060/2022, pel qual es modifica el Reial Decret 625/2014, de 18 de juliol, pel que es regulen determinats aspectes de la gestió i control dels processos per incapacitat temporal.

La norma estableix que els treballadors i les treballadores ja no hauran de portar el comunicat mèdic a l'empresa.

En primer lloc, s'estableix que **serà l'Institut Nacional de la Seguretat Social** el que, **per via telemàtica**, comuniqui a les empreses les dades identificatives de caràcter merament administratiu relatives als informes mèdics de baixa, confirmació i alta dels treballadors, emesos pels facultatius del servei públic de salut o de la mútua. Aquesta comunicació s'ha de fer, com a màxim, el primer dia hàbil següent al de la recepció d'aquestes dades.

Així mateix, es preveu l'obligació per part de les empreses de transmetre a l'Institut Nacional de la Seguretat Social, a través del sistema de remissió electrònica de dades (RED), en el termini màxim de tres dies hàbils comptats a partir de la recepció de la comunicació de la baixa mèdica, les dades necessàries per gestionar aquest tràmit.

La norma entrarà en vigor l'1 d'abril del 2023.

UTILITZACIÓ D'ÀRIDS RECICLATS EN OBRES DE CONSTRUCCIÓ

El DOGC núm. 8.841, de 26 de gener de 2023, va publicar l'**Ordre ACC/9/2023, de 23 de gener, per la qual es regula la utilització dels àrids reciclats procedents de la valorització de residus de la construcció i demolició**.

L'objecte d'aquesta Ordre **és regular la utilització dels àrids reciclats obtinguts com a producte d'una operació de valorització de residus de la construcció i demolició**. S'hauran d'incorporar, a partir de la seva



Actualitat Legislativa

entrada en vigor, en tots els projectes públics i privats **un mínim d'un 5% d'àrids reciclats en proporció del total d'àrids que s'utilitzin en l'obra.**

L'Ordre tindrà una doble afectació, en el **moment de redacció del projecte** i després en l'**execució de l'obra**, quan l'àrid reciclat serà un subministrament més com qualsevol altre.

Afectació

Les normes contingudes en aquesta Ordre **no són aplicables als projectes en fase de pressupost, contractació o execució, ni a les llicències d'obres que estiguin en tramitació en el moment de la seva entrada en vigor** (20 dies des de la seva publicació).

CALENDARI LABORAL DEL CONVENI DE LA CONSTRUCCIÓ PEL 2023

El BOP núm. 14, de 20 de gener, publica l'acord de la Comissió Negociadora del Conveni Col·lectiu de treball del sector de la construcció i obres públiques de la província de Girona, relatiu a l'aprovació de la pròrroga del conveni fins el 31/05/2023, les taules salarials vigents des de l'01/06/2022 fins al 31/05/2023 i el calendari laboral per a l'any 2023.

Respecte els increments salarials, s'aprova un increment salarial del 3%, amb vigència des de l'1 de juny de 2022 a 31 de maig de 2023

Gener

DI	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Febrer

DI	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28				

Març

DI	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

Abril

DI	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

Maig

DI	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

Juny

DI	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

Juliol

DI	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Agost

DI	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

Setembre

DI	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

Octubre

DI	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Novembre

DI	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

Desembre

DI	Dt	Dc	Dj	Dv	Ds	Dg
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Sobren 8 hores

Jornada laboral de 1736 hores anuals

s'han de gaudir els 21 dies laborables de vacances

s'han de gaudir els 2 dies de festa local



dies festius nacionals

dies festius per conveni

dies festius per regulació de jornada

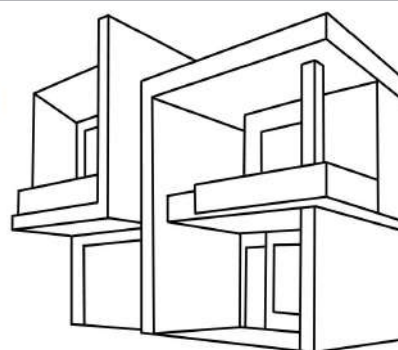
TERREAL



CALIBRIC ONE

Donem sol.lucions al vostre **projecte**

- ✓ Càlcul tèrmic
- ✓ Sol.lucions acústiques
- ✓ Despecejament de l'obra
- ✓ Formació i seguiment de l'obra





L'Agremiat Pregunta

PER A
CONSULTES

T 972 205 148

C Av. Jaume I, núm. 5 entresòl
17001 Girona

F 972 210 632

@ gipce@gipce.com

Remei Juanola Casals - Gerent

• Existeix alguna bonificació en l'Impost sobre Béns Immobles per l'obra nova?

El Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, estableix el següent:

"Artículo 73. Bonificaciones obligatorias.

Tendrán derecho a una bonificación de entre el 50 y el 90 por ciento en la cuota íntegra del impuesto, siempre que así se solicite por los interesados antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado. En defecto de acuerdo municipal, se aplicará a los referidos inmuebles la bonificación máxima prevista en este artículo.

El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el período impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a su terminación, siempre que durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva, y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres períodos impositivos."

• Els locals comercials i els habitatges d'un mateix edifici, han de disposar de certificat energètic separat?

Sí. Els espais d'un habitatge no es poden certificar conjuntament amb espais d'ús terciari, ja que la tipologia és diferent així com l'escala de certificació.

Per exemple, en el cas de dos usos en un sol edifici (un comerç a la planta baixa i habitatges a les plantes superiors) s'utilitzarà l'eina que es consideri adequada indicant el tipus d'ús corresponent, i es tramitarà la certificació per separat.

• Tenim un llogater que no ha volgut firmar el document d'extinció de contracte i lliurament de claus, només ha manifestat verbalment la seva renúncia i ha marxat. Com podem recuperar la fiança depositada a l'Incasòl?

En cas de no disposar d'un document signat per ambdues parts que acrediti l'extinció del contracte o qualsevol document que acrediti la recuperació de la possessió de la finca, s'admet la declaració responsable signada per la persona arrendadora o propietària.

Juntament amb aquesta documentació s'ha d'entrar la següent:

- Informar el Número de Registre o Número de Control (NC) del formulari d'ingrés de la fiança.
- Informar l'import de la devolució.
- Informar el DNI/CIF/NIE de la persona sol·licitant de

la devolució, la qual ha de ser la persona titular del compte beneficiari.

- Informar, en declaració expressa, la data d'extinció del contracte (data en què la part arrendatària deixa lliure l'immoble).
- Informar les dades bancàries de la persona sol·licitant (la titularitat del número de compte bancari ha de ser de la persona sol·licitant).
- Adjuntar el document que acrediti la titularitat del compte corrent: certificat bancari o còpia de la primera pàgina de la llibreta, on figurei el número de compte corrent client i el seu titular.

• Quina regulació fa la Llei d'Urbanisme de Catalunya respecte de les construccions que tenen un volum d'edificació disconforme davant un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació?

L'article 108.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, estableix el següent:

"Les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, se subjecten al règim següent, sempre que no estiguin situades en espais naturals protegits, en què no es poden autoritzar aquestes actuacions:

- a) S'hi han d'autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, incloses les de gran rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el que estableix la lletra c.*
- b) S'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament.*
- c) En tots els casos, els plans urbanístics regulen en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzables. També poden subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat o algunes de les determinacions del planejament.*
- d) S'hi han d'autoritzar les obres d'increment del volum o del sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors del planejament urbanístic, sempre que no comportin un major grau de disconformitat.*
- e) S'hi han d'autoritzar els increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments aplicables als edificis disconformes."*

Terpolar som una empresa líder amb llarga trajectòria dins el sector, que oferim ajuda i assessorament personalitzat als nostres clients i una àmplia garantia de qualitat dels nostres serveis.

SERVEIS

- Insuflats ecològics de cel·lulosa
- Aïllaments tèrmics amb poliuretà
- Impermeabilitzacions amb poliurea
- Falsos-sostres decoratius registrables
- Franges tallafoc mitgera-coberta
- Sectorització contra el foc amb envans de cartró guix

CONTACTA'NS

T 93 850 48 33
terpolar@terpolar.com
terpolar.com

FORMIGONS



ALSINA S.L

FORMIGONS ALSINA, S.L.
Ctra. Riudellots a Cassà Km 3,8
17459 - CAMPLLONG
972.46.30.80



VENDA, MUNTATGE, REPARACIÓ
I SERVEI POSTVENDA

📍 CARRETERA C-17, KM. 17, POL. IND. "ELS BATZACS"
08185, LLIÇA DE VALL (BARCELONA)

🌐 WWW.TRANSGRUAS.COM

✉ INFO@TRANSGRUAS.COM

☎ +34 938 498 388





FISCAL

Consultes a l'Agència Tributària

Núm. consulta: V2515-22

Pregunta: El consultante va a instalar en su vivienda unifamiliar unas placas solares que van a mejorar la eficiencia energética de la misma. Manifiesta que dicha vivienda no se trata de su vivienda habitual ni está arrendada a terceras personas.

Posibilidad de aplicar la deducción por obras para la mejora de la eficiencia energética en viviendas, prevista en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF).

Contestación: El Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, ha modificado la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en adelante LIRPF, para introducir tres nuevas deducciones temporales en la cuota íntegra estatal del Impuesto aplicables sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación que contribuyan a alcanzar determinadas mejoras de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda con arreglo a la legislación sobre arrendamientos urbanos, de modo que su destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y en los edificios residenciales, acreditadas a través del certificado de eficiencia energética.

"1. Los contribuyentes podrán deducirse el 20 por ciento de las cantidades satisfechas, hasta el 31 de diciembre de 2023, por las obras realizadas durante dicho período para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración de su vivienda habitual o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que en este último caso, la vivienda se alquile antes de 31 de diciembre de 2024.

A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha reducido la demanda de calefacción y refrigeración de la vivienda cuando se reduzca en al menos un 7 por ciento la suma de los indicadores de demanda de calefacción y refrigeración del certificado de eficiencia energética de la vivienda expedido por el técnico competente después de la realización de las obras, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

La base máxima anual de esta deducción será de 5.000 euros anuales.

de diciembre de 2023, por las obras realizadas durante dicho período para la mejora en el consumo de energía primaria no renovable de su vivienda habitual o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que en este último caso, la vivienda se alquile antes de 31 de diciembre de 2024.

A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha mejorado el consumo de energía primaria no renovable en la vivienda en la que se hubieran realizado tales obras cuando se reduzca en al menos un 30 por ciento el indicador de consumo de energía primaria no renovable, o bien, se consiga una mejora de la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética "A" o "B".

La base máxima anual de esta deducción será de 7.500 euros anuales.

3. Los contribuyentes propietarios de viviendas ubicadas en edificios de uso predominante residencial en el que se hayan llevado a cabo, hasta el 31 de diciembre de 2024, obras de rehabilitación energética, podrán deducirse el 60 por ciento de las cantidades satisfechas durante dicho período por tales obras. A estos efectos, tendrán la consideración de obras de rehabilitación energética del edificio aquellas en las que se obtenga una mejora de la eficiencia energética del edificio en el que se ubica la vivienda, debiendo acreditarse con el certificado de eficiencia energética del edificio expedido por el técnico competente después de la realización de aquellas una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 por ciento como mínimo, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética "A" o "B", en la misma escala de calificación, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje y trasteros que se hubieran adquirido con estas.

No darán derecho a practicar esta deducción por las obras realizadas en la parte de la vivienda que se encuentre afecta a una actividad económica.

La deducción se practicará en los períodos impositivos 2021, 2022, 2023 y 2024 en relación con las cantidades satisfechas en cada uno de ellos, siempre que se hubiera expedido, antes de la finalización del período impositivo en el que se vaya a practicar la deducción, el citado certificado de eficiencia energética. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se

2. Los contribuyentes podrán deducirse el 40 por ciento de las cantidades satisfechas, hasta el 31



FISCAL

Consultes a l'Agència Tributària

practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2025.

La base máxima anual de esta deducción será de 5.000 euros anuales.

Las cantidades satisfechas no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes, sin que en ningún caso la base acumulada de la deducción pueda exceder de 15.000 euros.”

En el supuesto planteado, el consultante manifiesta que va a realizar obras para la instalación de placas solares en una vivienda de su propiedad, señalando que dicha vivienda no constituye su vivienda habitual ni está alquilada a terceras personas. Por tanto, con independencia de que sea o no su vivienda habitual, o de que esté o no arrendada a terceras personas, el consultante tendrá derecho a la deducción prevista en el apartado 3 por las obras que se realicen en el plazo anteriormente señalado, por las cantidades satisfechas durante dicho periodo por tales obras, siempre que se acredite la reducción del consumo de energía primaria no renovable de un 30 por ciento como mínimo, a través del certificado de eficiencia energética del edificio (que, en este caso, se trata de una vivienda unifamiliar).

Adicionalmente, se debe indicar que el certificado de eficiencia energética expedido antes del inicio de las obras será válido siempre que no hubiera transcurrido un plazo de dos años entre la fecha de su expedición y la del inicio de estas.

A los efectos de determinar la base de la deducción, se considerarán las cantidades satisfechas desde el 6 de octubre de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2024 por la realización de las obras (con independencia de que exista o no financiación ajena) teniendo en cuenta que la base máxima anual de la deducción es de 5.000 euros. Las cantidades satisfechas no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes, sin que en ningún caso la base acumulada de la deducción pueda exceder de 15.000 euros. Asimismo, de la base de la deducción se deberán descontar aquellas cuantías que, en su caso, hubieran sido subvencionadas a

través de un programa de ayudas públicas o fueran a serlo en virtud de resolución definitiva de la concesión de tales ayudas.

Núm. consulta: V2663-22

Pregunta: La entidad consultante se dedica al alquiler de viviendas sujeto y exento del Impuesto sobre el Valor Añadido. La empresa factura de forma independiente a sus inquilinos el seguro de hogar y de impago de renta que tiene a su nombre.

Sujeción al Impuesto sobre el Valor Añadido por la facturación de los seguros a los inquilinos.

Contestación: La Dirección General de Tributos, en relación con la determinación de la base imponible en los arrendamientos de bienes inmuebles sujetos y no exentos al Impuesto sobre el Valor Añadido, siguiendo la Doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, determina lo siguiente: “*Se incluyen en el concepto de contraprestación, no solamente el importe de la renta, sino también las cantidades asimiladas a la renta y cualquier otro crédito efectivo del arrendador frente al arrendatario derivado de la prestación arrendaticia y de otras accesorias a la misma*”.

Entre los conceptos que forman parte de la base imponible de las operaciones de arrendamiento de inmuebles sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre que se repercutan al arrendatario, se enuncian los siguientes: contribución territorial urbana (actual Impuesto sobre Bienes Inmuebles; IBI), cuota de participación en los gastos generales (incluidos el sueldo del portero o conserje), repercusiones por obras, repercusiones por suministros energéticos y otros conceptos análogos.

Del escrito presentado resulta que la entidad consultante presta el servicio de arrendamiento de un inmueble con destino para vivienda. Este arrendamiento está sujeto y exento de acuerdo con lo previsto en el artículo 20.Uno.23º de la Ley 37/1992.

Asimismo, incluye como gasto para el arrendatario el importe del seguro de hogar y seguro de impago.

En tal caso, y por similitud al asunto C-42/14 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y a las resoluciones de este Centro directivo se puede concluir que los gastos refacturados forman parte de una prestación de servicios global y única a la que debe prestarse el mismo tratamiento en el Impuesto. Por tanto, dichos gastos serán accesorios y estarán sujetos y exentos al Impuesto sobre el Valor Añadido con el mismo tratamiento que la prestación principal.

Teja plana FLAT-10 de Tejas Borja, la teja cerámica plana de última generación.



Flat-10 es un modelo de **teja cerámica** totalmente plana, fruto de la evolución de anteriores modelos de la gama Flat, que TEJAS BORJA lleva fabricando desde hace más de 15 años. Una nueva generación de tejas, más ligeras y con mayor definición.

Su instalación óptima es sobre sistema de rastreles, para garantizar la perfecta planeidad final y la correcta ventilación bajo teja. En este sentido, Tejas Borja dispone de distintos **sistemas de aislamiento de tejado de elevada eficiencia energética**, que cumplen con los requisitos del CTE, además de aportar ligereza y crear cubiertas micro ventiladas con el mismo principio de las fachadas ventiladas. (BorjaTHERM y **BorjaSAT**).



La gama de colores disponibles para la teja plana Flat-10 de Tejas Borja se categoriza en acabados nature, monocolor y en la exclusiva gama de impresión digital **BorjaJET**.



Características principales

- **Longitud:** 475 mm
- **Ancho:** 285 mm
- **Peso:** 3,5 Kg./Teja
- **Unidades / m²:** 10,20 Uds.
- **Longitud útil:** (Paso de rastrel) VARIABLE de 365 - 400 mm
- **Unidades / ml alero:** 4
- **Pendiente mín. recomendada:** 30% – 17°
- **Ancho útil:** 245 mm



La gama **BorjaJET** permite una excelente definición en la reproducción de todo tipo de efectos jamás logrados hasta ahora en la teja cerámica, pudiendo fusionar la riqueza estética de otros materiales con las propiedades técnicas de las tejas cerámicas. Con esta innovación tecnológica se pueden obtener estéticas tan diversas como maderas, oxido, cemento, piedras o pizarras.

La gama **BorjaJET** permite una excelente definición en la reproducción de todo tipo de efectos jamás logrados hasta ahora en la teja cerámica, pudiendo fusionar la riqueza estética de otros materiales con las propiedades técnicas de las tejas cerámicas. Con esta innovación tecnológica se pueden obtener estéticas tan diversas como maderas, oxido, cemento, piedras o pizarras.

Descubre todas **las novedades de la empresa Tejas Borja**, tanto en cerámica como en sistemas para tejados eficientes y productos solares fotovoltaicos en: <https://tejasborja.com/>

Tejas Borja es empresa valenciana, fabricante de tejas cerámicas, considerado líder en innovación en el sector. En su ámbito de comercialización ofrece tejas, accesorios cerámicos y sistemas para tejados.

VIVERS I GARDEN MONER



HORARI

Dilluns a Dissabte
De 9h a 19:30h

Diumenges i festius
De 10h a 13:30h

Contacte

972 771 326

621 235 613

viversgardenmoner



Teja SOLAR

Diseño, eficiencia
y fiabilidad

Teja Cerámica
SOLAR FLAT-5XL
143,26 Wp/m²



TEJAS BORJA
Since 1899

tejasborja.com

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



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

L'entrevista a l'associat



David Cano i Estanyol (Girona, 1969) Gerent del Grup Travesas, promotora familiar ubicada a Olot, amb més de 40 anys d'experiència en la promoció d'habitatges a la província de Girona.

• Com a empresa promotora i constructora ubicada a la Garrotxa, com creu que està afectant la inflació i l'increment dels cost de materials a les seves obres?

L'activitat actual de promoció a la Garrotxa es realitza amb empreses promotores que solen ser totes petites i locals. No és un mercat prou atractiu perquè operin les promotores d'àmbit nacional, ni les empreses participades per fons d'inversió. Això fa que es comercialitzin els habitatges sobre plànols i no es comenci la construcció de la promoció fins que hi ha una part important venuda.

La inflació i l'increment del cost de materials el que provoca és incertesa a l'hora de fixar els preus.

La promoció d'habitatges és un producte que té un període de maduració mig, entre que es comercialitza i es construeixen els habitatges dels projectes poden passar de 18 a 24 mesos. Fixar preus de venda, sense saber com es comportarà la inflació i els costos els propers 2 anys, provoca que

el marge es pugui desviar en els projectes i fins i tot aturar obres a l'espera que s'estabilitzin els preus.

Per altra banda, la inflació afecta al comprador que veu com s'encareix l'habitatge i com es redueix la capacitat de pagament que pot destinar per la compra d'un immoble. Si no pot compensar aquesta inflació amb un increment dels ingressos tindrà una menor renda disponible que es traduirà amb una menor capacitat per poder comprar.

• S'està notant la pujada dels tipus d'interès en les vendes dels habitatges? Considera que portaran una desacceleració del sector?

La pujada de tipus d'interès el que crea és un major encariment de l'habitatge i que el comprador ho valori com un impediment. Aquesta puja de tipus d'interès expulsa potencials compradors perquè no poden assumir aquest increment en les quotes mensuals. I per altra banda el que fa és també endurir les condicions que les entitats financeres apliquen en la concessió del finançament als projectes immobiliaris dels promotors i dels adquirents.

També és cert, al meu entendre, que aquest increment de tipus d'interès era previsible, tot i que no s'esperava que fos tan brusc. No era normal mantenir el cost del diner al zero per cent de forma permanent.

• Quin és el perfil tipus d'un comprador d'habitatge a Olot?

El perfil de comprador a Olot, és bàsicament comprador de primera residència, ja sigui gent que accedeix al primer habitatge o famílies que canvien d'habitatge per millorar.

També cal remarcar les compres que es realitzen a nivell d'inversió per part d'empresaris o famílies. Es valora l'habitatge com un actiu segur i que ofereix una rendibilitat superior a moltes altres alternatives d'inversió amb un baix component de risc.

A la Garrotxa també hem notat, els darrers anys, un increment de compradors provinents de Barcelona i poblacions del seu entorn, possiblement motivat per la pandèmia, que decideixen vendre l'habitatge per venir a viure a la nostra comarca. Es valora la major qualitat de vida i un entorn envoltat per la natura. Ha ajudat molt en aquest aspecte totes les



L'entrevista a l'associat

infraestructures que s'han dut a terme els darrers anys a la Garrotxa i que han millorat de forma substancial l'accessibilitat a la comarca.

• Actualment a la ciutat d'Olot la demanda de lloguer supera a la demanda de compra?

A la nostra societat, i també a la nostra comarca, hi ha encara un component social molt arrelat que és el de la propietat, a diferència d'altres països del nostre entorn on hi ha una major cultura del lloguer.

L'alça de preus i la inestabilitat laboral, sobretot dels joves, fa que la compra en les condicions actuals sigui molt difícil i provoca que hi hagi una major demanda de lloguer.

Aquesta demanda no queda coberta degut a que no tenim oferta suficient a la comarca per poder atendre les peticions que arriben. És aquí on l'administració i les empreses privades haurien de col·laborar per generar nous habitatges, tant de compra com de lloguer, per poder cobrir la demanda actual.

Caldria plans ambiciosos amb ajuts concrets i seguretat jurídica per crear més habitatge accessible. Els municipis haurien de ser ambiciosos i crear un objectiu a mig termini del parc de lloguer i de compra que necessita.

• Considera que l'Administració aporta prou recursos econòmics al sector de l'habitatge?

Aquesta és una qüestió complexa. La realitat és que el problema de l'accés a l'habitatge no està resolt, i tant per part de l'administració com les col·laboracions privades que s'estan produint no són suficients. És un sector que necessita una sacsejada més important i valorar aspectes, com els ajuts directes a la compra, ja sigui amb subvencions o avals, incentius a les empreses privades, col·laboracions público-privades, ajuts als demandants d'habitatge, caldria una reflexió important, per part de l'Administració, de com incideix tota la normativa que envolta el nostre sector i què es podria fer per ser més efectius.

És necessari incrementar l'oferta d'habitatges i aconseguir un entorn jurídic fiable. La seguretat jurídica és indispensable per dur a terme aquestes actuacions.

• Estem davant d'una manca de professionals en el sector. La construcció industrialitzada s'acabarà imposant per compensar aquesta falta de personal?

El sector de la construcció sempre ha estat mancat de mà d'obra, tant qualificada com aprenents. La durada de l'anterior crisi va ser tant llarga que pràcticament hem perdut una generació, ja sigui per la recol·locació de gent amb experiència en altres sectors que no han tornat, com per la impossibilitat davant la manca de feina de formar nous joves.

Els avenços tecnològics i els bons resultats que s'estan obtenint en la industrialització i el pre-fabricat, ens avoquen a una transformació del sector on ara sí hem d'imaginar la construcció industrialitzada com el futur del sector, que també transformarà els processos constructius i els materials.

Serà una construcció més eficient, més ràpida i més sostenible; s'obre un nou mercat que serà el dels operadors de construcció industrialitzada.

• Com veu aquest any 2023? Tenen pensat iniciar projectes durant aquest primer semestre?

Aquest any 2023 el veiem com un any difícil, bàsicament per les incerteses que hem anat comentant: alça de preus de la construcció, el tipus d'interès sembla que continuarà pujant, i la inflació sembla que tot i haver-se estabilitzat encara serà elevada. Aquests factors el que provoquen és, per una banda, la reducció de persones que poden accedir a la compra d'un habitatge i, per una altra, un menor nivell de confiança necessari per afrontar una inversió important com és la compra d'un habitatge.

Aquest panorama no fa altra cosa que haguem de valorar amb molta cura quins projectes iniciem, i com l'increment de costos pot afectar una promoció que vulguem iniciar.

Al meu entendre aquesta situació provocarà que aquest 2023 hi hagi menys oferta d'obra nova i major tensionament en els preus del lloguer, fruit de l'elevada demanda i poca oferta.



Índex Legislatiu

URBANISME

BOP núm. 234 de 9 de desembre de 2022
Edicte núm. 10.609 de l'Ajuntament de **Begur**: Aprovació definitiva de la segona modificació del Pla Parcial Urbanístic del Sector S-21 "Montcal-2", per a l'adaptació al Pla director urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral gironí.

DOGC núm. 8.838 de 23 de gener de 2023
Edicte de 16 de gener de 2023, sobre una cord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de **Girona**.
Exp.: 2022/076949/G, Modificació del PGOU núm. 79 per a la regulació de les condicions d'accessibilitat i eficiència energètica en el edificis existents.

HABITATGE

DOGC núm. 8.820 de 27 de desembre de 2022

Resolució TER/4042/2022, de 19 de desembre, de segona modificació de la Resolució DSO/825/2022, de 22 de març, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió de subvencions a l'empara del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-Next GenerationEU, per a les actuacions dels Programes d'actuacions de millora en l'eficiència energètica a nivell d'edificis i d'habitatges.

DOGC núm. 8.823 de 30 de desembre de 2022

Resolució TER/4152/2022, de 27 de desembre, de quarta ampliació de l'import màxim inicial de la dotació pressupostària de la Resolució DSO/1967/2022, de 21 de juny, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer per a l'any 2022.

DOGC núm. 8.854 de 14 de febrer de 2023

Resolució ACC/364/2023, de 2 de febrer, per la qual s'amplia la dotació pressupostària dels ajuts convocats mitjançant la Resolució ACC/3662/2021, d'1 de desembre, per la qual es fa publica 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. 8.857 de 17 de febrer de 2023

Llei 1/2023, de 15 de febrer, de modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, amb relació a l'adopció de mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en els casos d'ocupació il·legal d'habitatges amb alteració de la convivència.

FISCAL

BOP núm. 235 de 12 de desembre de 2022

Edicte núm. 10.872 de l'Ajuntament de **la Bisbal d'Empordà**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2023.

BOP núm. 235 de 12 de desembre de 2022

Edicte núm. 10.650 de l'Ajuntament de **Llança**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2023.

BOP núm. 239 de 16 de desembre de 2022

Edicte núm. 11.059 de l'Ajuntament de **Figueres**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2023.

BOP núm. 240 de 19 de desembre de 2022

Edicte núm. 11.164 de l'Ajuntament de **Blanes**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2023.

DOGC núm. 8.818 de 22 de desembre de 2022

Decret Llei 16/2022, de 20 de desembre, de mesures urgents en l'àmbit de l'impost sobre el patrimoni.

BOP núm. 244 de 23 de desembre de 2022

Edicte núm. 11.219 de l'Ajuntament de **Palamós**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2023.

BOP núm. 245 de 27 de desembre de 2022

Edicte núm. 11.535 de l'Ajuntament de **Banyoles**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2023.

BOP núm. 246 de 28 de desembre de 2022

Edicte núm. 11.643 de l'Ajuntament de **Castell-Platja d'Aro**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2023.

BOP núm. 246 de 28 de desembre de 2022

Edicte núm. 11.864 de l'Ajuntament de

Lloret de Mar: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2023.

BOP núm. 246 de 28 de desembre de 2022

Edicte núm. 11.859 de l'Ajuntament de **Roses**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2023.

BOP núm. 247 de 29 de desembre de 2022

Edicte núm. 11.728 de l'Ajuntament d'**Olot**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2023.

BOP núm. 247 de 29 de desembre de 2022

Edicte núm. 11.790 de l'Ajuntament de **Santa Coloma de Farners**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2023.

BOP núm. 247 de 29 de desembre de 2022

Edicte núm. 11.771 de l'Ajuntament de **Sant Feliu de Guíxols**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2023.

BOP núm. 248 de 30 de desembre de 2022

Edicte núm. 11.996 de l'Ajuntament de **La Bisbal d'Empordà**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2023.

BOP núm. 248 de 30 de desembre de 2022

Edicte núm. 11.600 de l'Ajuntament de **Palafugell**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2023.

TÈCNICA

DOGC núm. 8.841 de 26 de gener de 2023

Ordre ACC/9/2023, de 23 de gener, per la qual es regula la utilització dels àrids reciclats procedents de la valorització de residus de la construcció i demolició.

LABORAL

BOP núm. 14 de 20 de gener de 2023

Resolució de 12 de gener de 2023, per la qual es disposa la inscripció i publicació dels Acords de la Comissió Negociadora del Conveni col·lectiu de treball del sector de la construcció i obres públiques de la província de Girona.

BOE núm. 39 de 15 de febrer de 2023

Reial Decret 99/2023, de 14 de febrer, pel que es fixa el salari mínim interprofessional per a 2023.



DESCOBREIX EL NOSTRE AMPLI CATÀLEG D'ACCESSORIS

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



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



Protege con sentido

Protección diferencial y reconexión automática para cualquier tipo de instalación

Circutor dispone de una amplia gama de relés y reconectores tanto para protección Tipo A como para Tipo B.

Protección tipo A

- ▶ Corriente alterna senoidal
- ▶ Corriente alterna pulsante
- Relés de protección diferencial
- Interruptores diferenciales autorrearmables
- Magnetotérmicos diferenciales con reconexión automática y medida incluida



Protección tipo B

- ▶ Corriente alterna senoidal
- ▶ Corriente alterna pulsante
- ▶ Corriente continua
- Relés de protección y monitorización diferencial con 4 canales
- Relés de protección y monitorización diferencial
- Transformadores para la protección diferencial



Evolució del sector immobiliari (4t trimestre 2022)

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

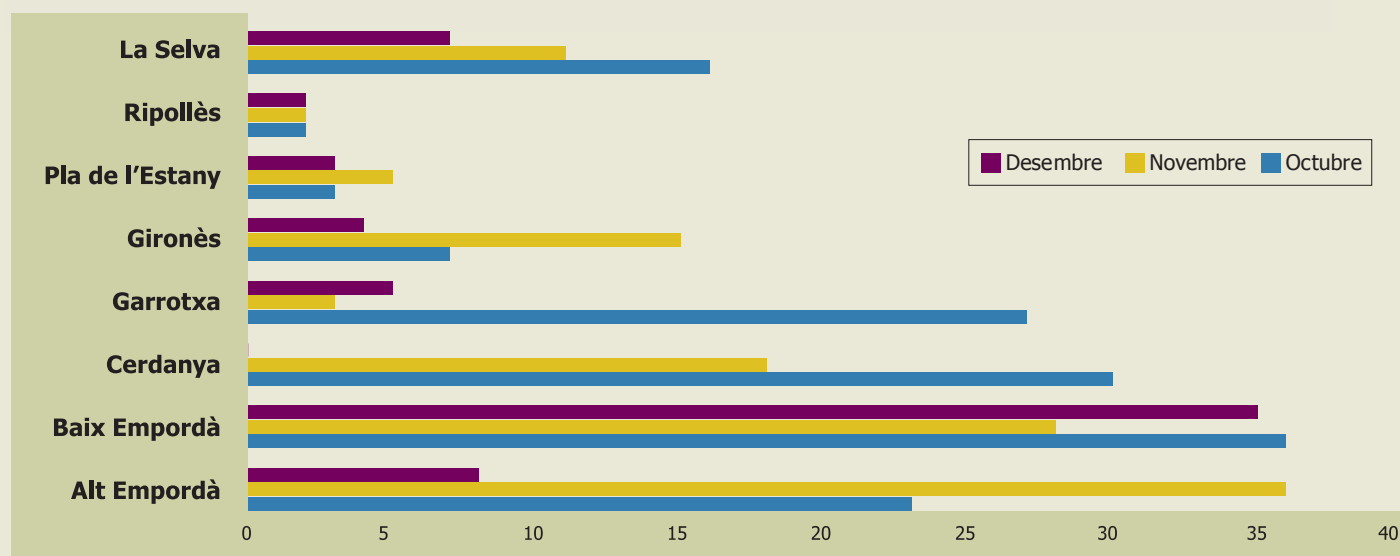
Comarques	INICIATS						ACABATS					
	2021	2022				% VARIACIÓ 20 / 21	2021	2022				% VARIACIÓ 20 / 21
	Total 4t trim	Octubre	Novembre	Desembre	Total 4t trim		Total 4t trim	Octubre	Novembre	Desembre	Total 4t trim	
Alt Empordà	89	23	36	8	67	-25%	67	11	34	26	71	6%
Baix Empordà	176	36	28	35	99	-41%	57	15	30	10	55	-3%
Cerdanya ⁽¹⁾	51	30	18	0	48	-6%	29	20	6	15	41	41%
Garrotxa	44	27	3	5	35	-20%	47	24	13	7	44	-6%
Gironès	98	7	15	4	26	-73%	81	38	15	29	82	1%
Pla de l'Estany	24	3	5	3	11	-54%	7	5	1	9	15	114%
Ripollès	2	2	2	2	6	200%	16	20	0	14	34	112%
La Selva	55	16	11	7	34	-38%	37	13	12	13	38	3%
Totals	539	144	118	64	326	-39%	341	146	111	123	380	11%

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

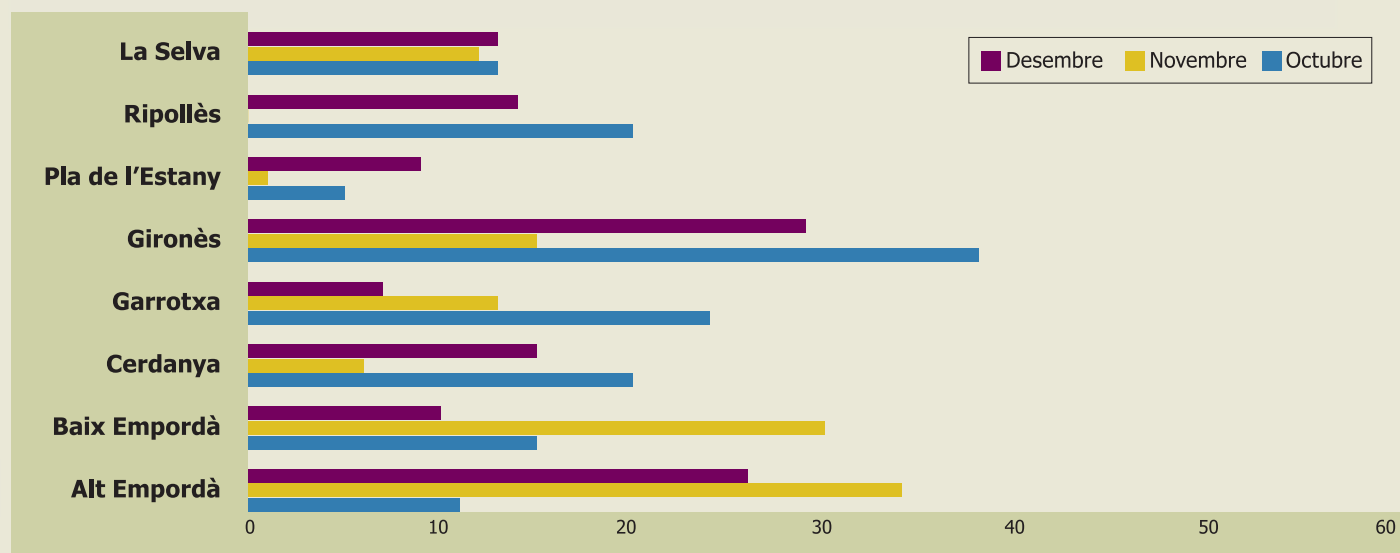
(1) Comarca amb municipis que no pertanyen a la província de Girona:

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

Habitatges iniciats



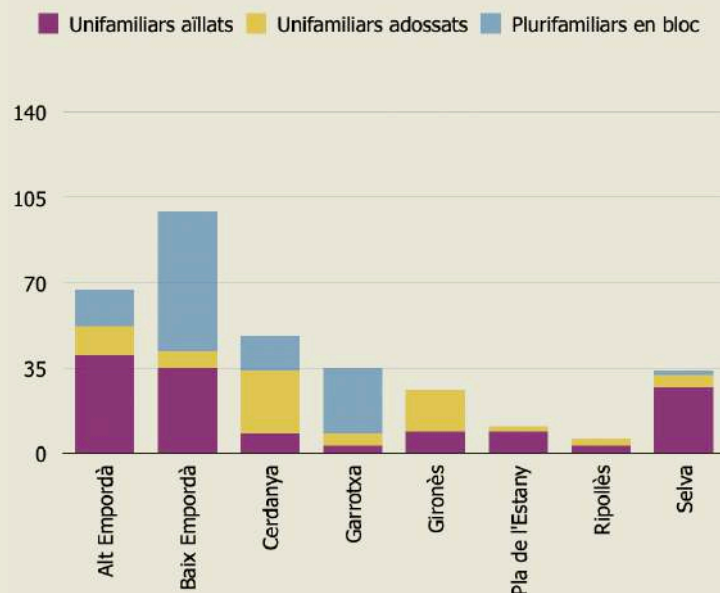
Habitatges acabats



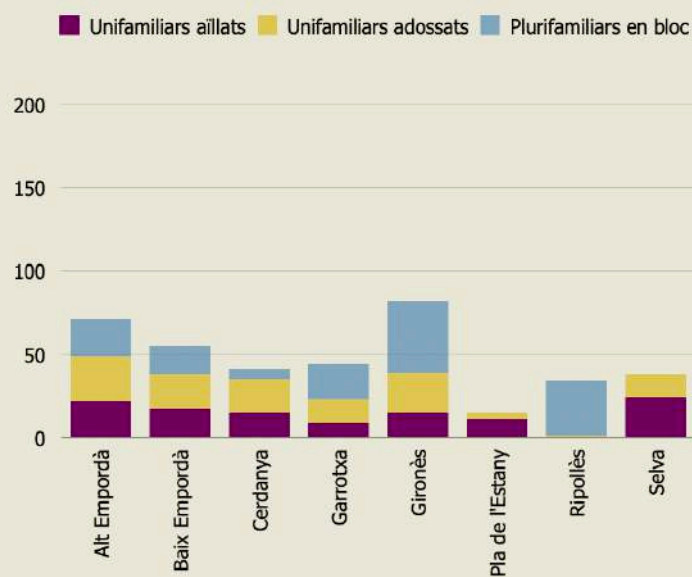
Evolució del sector immobiliari (4t trimestre 2022)

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

	INICIATS			Total
	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars en bloc	
Girona (província)	134	77	115	326
Comarca				
Alt Empordà	40	12	15	67
Baix Empordà	35	7	57	99
Cerdanya ¹	8	26	14	48
Garrotxa	3	5	27	35
Gironès	9	17	0	26
Pla de l'Estany	9	2	0	11
Ripollès	3	3	0	6
Selva	27	5	2	34
Capitals de comarca				
Figueres	1	0	0	1
La Bisbal d'E.	2	0	0	2
Puigcerdà	0	0	0	0
Olot	1	3	25	29
Girona	1	4	0	5
Banyoles	3	2	0	5
Ripoll	1	0	0	1
Sta. Coloma de F.	1	0	0	1



	ACABATS			Total
	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars en bloc	
Girona (província)	113	125	142	380
Comarca				
Alt Empordà	22	27	22	71
Baix Empordà	17	21	17	55
Cerdanya ¹	15	20	6	41
Garrotxa	9	14	21	44
Gironès	15	24	43	82
Pla de l'Estany	11	4	0	15
Ripollès	0	1	33	34
Selva	24	14	0	38
Capitals de comarca				
Figueres	0	0	8	8
La Bisbal d'E.	0	0	0	0
Puigcerdà	2	18	0	20
Olot	2	12	17	31
Girona	0	6	43	49
Banyoles	4	0	0	4
Ripoll	0	0	0	0
Sta. Coloma de F.	2	2	0	4



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

Sancions al promotor

Carme Domènech Garcia - Arquitecta tècnica, tècnica superior en PRL, coordinadora de seguretat i salut
baulacoordinacions.cat

El promotor com a agent intervinent en una obra de construcció té una sèrie d'obligacions i responsabilitats en matèria de seguretat i salut i de coordinació d'activitats empresarials.

Segons el Reial Decret 171/2004 l'empresari titular, en obres de construcció, és el promotor el qual ha d'informar als empresaris concurrents sobre els riscos del centre de treball, les mesures referides a la prevenció d'aquests riscos i les mesures d'emergència. La informació ha de ser suficient, s'ha de proporcionar abans de l'inici dels treballs, i s'ha de donar per escrit en cas de riscos greus o molt greus. Aquesta obligació queda complerta mitjançant l'estudi o estudi bàsic de seguretat que forma part del projecte d'obra. I en obres sense projecte, com informa el promotor dels riscos? Doncs, mitjançant un document equivalent d'informació de riscos.

El fet que aquests documents no siguin prou específics pot derivar en una sanció per al promotor, segons el Reial Decret Legislatiu 5/2000 pel que s'aprova el text refós de la Llei sobre infraccions i sancions en l'ordre social.

L'estudi, estudi bàsic o document d'informació de riscos ha de contemplar mesures específiques i ha d'incloure les previsions i informacions útils per als treballs posteriors de manteniment o obres en l'edifici. Per exemple, és molt important entregar aquest document a les empreses que han de realitzar treballs en edificis de comunitat de propietaris per ajudar a reduir la sinistralitat en treballs en coberta per caigudes d'alçada. Les empreses han de ser informades de com es pot accedir a la coberta, de si existeix o no línia de vida, de si hi ha punts d'ancoratge, si existeixen claraboies o punts sense resistència, per tal que amb aquesta informació elabori el seu pla de seguretat i salut o avaluació de riscos específica on estiguin previstos els riscos que no es poden evitar i quines seran les mesures preventives que es prendran.

Una segona obligació que estableix el Reial Decret 171/2004 és que el promotor ha d'impartir instruccions a les empreses concurrents per a la prevenció dels riscos existents i sobre les mesures a aplicar. Aquesta obligació es dona per complerta mitjançant les impartides pel coordinador de seguretat i salut en fase d'execució quan sigui obligada la seva designació; en els altres casos les impartides per la direcció facultativa.



El promotor ha de designar el coordinador de seguretat i salut en fase d'execució en els supòsits que indica el Reial Decret 1627/97, quan en l'obra intervenen més d'una empresa i/o treballador autònom. Aquest coordinador executarà les funcions que estan previstes en la normativa i ha de documentar el seu treball en el llibre d'incidències. Si el tècnic designat no pot justificar documentalment el seu treball desenvolupat, pot derivar en sancions al promotor per falta de dedicació i presència del coordinador de seguretat i salut

Per tant, el llibre d'incidències, que ha d'estar a l'obra físicament o geolocalitzat en la seva versió electrònica no pot estar en blanc, ja que en realitat no és un llibre d'incidències sinó un llibre de seguiment de seguretat i salut i només caldrà enviar l'escrit a Inspecció de Treball en els supòsits que preveu la normativa: en cas d'incompliment de les advertències o observacions prèviament anotades o quan es paralitzin els treballs per risc greu i imminent. En aquests casos s'enviarà una còpia a Inspecció de Treball en el termini de vint-i-quatre hores. El coordinador de seguretat i salut ha de documentar el seu treball utilitzant habitualment el llibre d'incidències, impartint instruccions de seguretat i salut, demanant annexes al pla de seguretat i salut quan sigui necessari, demanant documentació de maquinària i mitjans auxiliars (bastides tubulars, bastides penjades, grues torre...) i informant de les reunions mantingudes a l'obra, entre d'altres accions.



**estructuras
ULTRA s.a.**

Estructures de formigó des de 1974

Serveis de construcció
i assessorament tècnic.

www.estructurasultra.com

Tel. +34 972 321 948

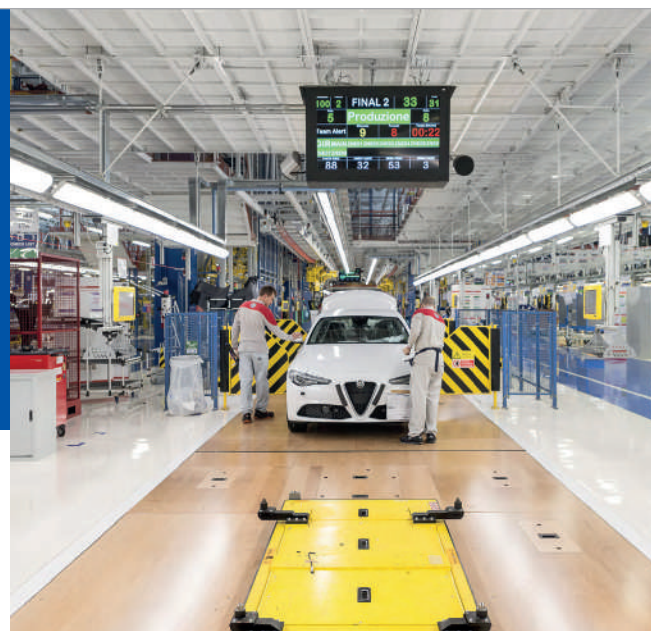
Mapel

**Anuncia la incorporació
de nou partner!**

Filippi

Solucions en disseny i producció
d'equips d'il·luminació tècnica eficient:

- ✓ Indústria
- ✓ Oficines
- ✓ Arquitectura
- ✓ Aplic. sanitàries
- ✓ Supermercats
- ✓ Escoles
- ✓ Espais esportius
- ✓ Aparcaments



**Tecnologia
al teu costat**



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

Cel·lulosa, què és i quins són els seus avantatges?

Actualment es parla molt de la cel·lulosa, ja que és un aïllament tèrmic totalment ecològic i sostenible no perjudicial per el nostre planeta. La cel·lulosa es crea a partir de paper de diari reciclat barrejat amb sals minerals que donen com a resultat un aïllant tèrmic que no és inflamable i que no genera gasos tòxics. També incorpora un efecte repel·lent contra insectes, rosegadors i fongs.

Aquest aïllament s'aplica mitjançant un sistema d'insuflat de cel·lulosa a les càmeres d'aire existents entre murs i envans dels habitatges. És un dels millors materials que es poden aplicar per aïllar les parets, falsos sostres i espais sota coberta. A més proporciona a l'edifici una envolupant tèrmica que disminueix la pèrdua de calor a l'hivern i de fred a l'estiu, i el flux d'aire per dins la càmera, reduint per tant el cost econòmic del consum de la calefacció i la refrigeració.

Avantatges que ofereix:

- Aïllament tèrmic amb el conseqüent estalvi energètic.
- Aïllament de parets i sostres sense necessitat d'obres, només petites obertures.
- Millora l'aïllament acústic.
- Facilita la transpiració evitant condensacions.
- Execució molt ràpida (24-48 hores).
- Omple al 100% l'espai de la càmera existent.
- L'aplicació es pot realitzar tant per la part interior com per l'exterior.
- Intervenció sense molèsties pels habitants dels habitatges.
- Respectuós amb el medi ambient.



Aplicacions:

- Envans exteriors amb càmera d'aire.
- Golfes i zones sota coberta.
- Sobre falsos sostres.

A Terpolar Aïllaments som especialistes en tot tipus d'aïllaments. Per a més informació:

938504833

terpolar@terpolar.com

terpolar.com

Segueix-nos a :



Envans de Pladur
Sostres falsos de tota mena
Aïllaments
Finestres de teulat
Claraboies
Policarbonat



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**



SOLUCIONS AMB GARANTIA



El nostre servei

Impermeabilitzacions.
Aïllaments.
Barrera de protecció front el gas radó.



En habitatges, edificis industrials,
comunitats...

Sobre Nosaltres

Empresa amb més de 20 anys
d'experiència en el sector de les
impermeabilitzacions.

Contacte

Avinguda dels Vinyers 8, Nau 8
(PAEC)
17251 Calonge
oficina@impera.cat
622 244 237

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



**Engineering progress
Enhancing lives**

**Som experts en
sistemes eficients
per a l'edificació**

Climatització, lampisteria,
pous canadencs, district
heating, geotèrmia... i amb el
millor servei sempre a la seva
disposició.

www.rehau.es/profesionales



 Vol conèixer-nos?
Vingui a una de les nostres
jornades tècniques. Li esperem!
Info en el codi QR.

Estudi oferta habitatges de nova construcció

El 16 de febrer es va presentar a la premsa l'Estudi d'oferta d'habitatges de nova construcció a Catalunya 2022, 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 2022, on es resumeixen les dades de l'oferta del mercat residencial d'obra nova, en nivells de desagregació per províncies.

Pel que fa a les comarques gironines, el número de promocions en oferta als municipis estudiats va ser de 85, amb 1.884 habitatges, xifra que representa el 9,2% del total de les promocions estudiades a Catalunya. El percentatge d'habitatges que restaven a la venda respecte del total és del 52,1%. En quant a Girona ciutat, l'estudi registra un total de 23 promocions i 602 habitatges, dels quals resten a la venda el 43,2%.

L'estudi posa de manifest que la producció d'habitatges a la província de Girona es troba per sota de la demanda.

L'augment dels costos de construcció, per la guerra a Ucraïna i la crisi energètica, juntament amb la manca de sòl finalista i la inseguretat jurídica, impacten en el preu de l'habitatge de nova construcció. Per altra banda també cal destacar el baix nivell de promoció d'habitatge protegit, majoritàriament produït pel sector privat.

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



Aplicació de l'IVA en operacions immobiliàries

La regulació de l'IVA sobre actuacions immobiliàries és molt complexa, donada la diversitat d'operacions que envolta aquest sector. Aquesta activitat tan diversa comporta molta casuística i un bon assessorament en aquest àmbit és molt necessari.

Per aquest motiu, el passat 23 de febrer va tenir lloc al Gremi una sessió informativa sobre "Aplicació de l'IVA en operacions immobiliàries", amb l'objectiu de fer un recordatori del tipus d'IVA que s'ha d'aplicar en les operacions que més habitualment tenen lloc amb béns immobles. Els ponents de la sessió van ser en Joan Pi i en Miquel Arxer, d'Arxer Assessors.

El programa de la sessió es va centrar en la transmissió de terrenys (operacions subjectes, exemptes o no exemptes); transmissió d'edificacions (inversió del subjecte passiu, connexió IVA/ITP); obres de rehabilitació d'edificis; obres de renovació i reparació

d'habitatges; lloguers d'habitatges; i qualificació d'operacions immobiliàries.





**GIRONA
PARQUET**

Carrer Sèquia, 21

972 29 93 51 - 644 38 18 04

www.gironaparquet.com

PERGO



**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