

BLOC ST36 Girona



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 àlcalis.

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



iglés&ssociats · 122



BRANCÓS
CERAMICS
SINCE 1949 BRANCOS.COM

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

TPC cocinas

VISITA LA NOVA EXPOSICIÓ
EQUIPA LA TEVA CUINA
www.cocinas-tpc.com

20
ANYS
APROP TEU



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





habitatge i construcció

SUMARI

Editorial / La nostra portada

5

Actualitat legislativa

12/13

Consultes a l'Agència
Tributària

16/17

L'agremiat pregunta

18

Nou règim per a les
modificacions estructurals en
societats

20

Índex legislatiu

22

Evolució del sector immobiliari

24/25

Assegurança conveni

30



La construcció i promoció
genera 400.000 llocs de treball i
representa el 7% del PIB català

6/7



Presentades al·legacions al
procediment de declaració de
zones de mercat residencial tens

8



El sector privat construeix 3
de cada 4 habitatges d'HPO a
Espanya

9/10



Bellcaire, un projecte
passivhaus industrialitzat i de
KM 0

14



Treballar amb risc de cop de
calor

26



FitSystem, el sistema de
ensamblaje de chimeneas que
es sencillamente genial

28

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
- ✓ CROMATOGRÀFIA
- ✓ ACÚSTICA
- ✓ AIGÜES
- ✓ AIRE
- ✓ INSTALL·LACIONS
- ✓ RESIDUS
- ✓ SANITAT AMBIENTAL
- ✓ MEDI NATURAL



**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

Geotècnia

Estudis Geotècnics.

Piezòmetres,
inclinòmetres i
pressiòmetres.

Estudis de
descontaminació de
sòls i hidrogeològics.



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

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



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



Editorial

Miquel Bosch Gardella - President

Hem passat un estiu amb un ensurt legislatiu important, la publicació al DOGC a mitjans d'agost, per part de l'Agència de l'Habitatge, de la "declaració d'àrees tenses" junt amb la memòria d'aplicació a casa nostra de la Llei d'Habitatge.

Sobre aquesta qüestió cal dir, abans de tot, que la declaració no canvia res de moment i que la llei d'habitatge continua sense vigència, en el que respecte a les modificacions de la LAU i en definitiva al que venim anomenant "contenció de rendes", fins que el MITMA (Ministeri) validi els documents emesos per la Generalitat.

El document aprovat té peu de recurs d'alçada a la Conselleria, que exercirem com a APCE Catalunya, junt amb d'altres agents del sector (APIs, Administradors de Finques i Cambres de la Propietat). De fet, el recurs d'alçada és el pas previ per interposar el recurs contenciós administratiu que segur interposarem en temps i forma.

Les qüestions més rellevants, que al nostre entendre no encaixen amb el que determina la llei d'habitatge, són:

- La llei defineix el gran tenidor, com el "titular de 10 o més habitatges", amb la possibilitat que les CCAA puguin establir zones tenses, en les que podrien ésser 5 o més habitatges, però el que l'Agència de l'Habitatge ha fet és declarar una única zona o àrea de 140 municipis discontinus. ÉS A DIR, SENSE TENIR COMPETÈNCIES, HA MODIFICAT L'ARTICLE 3 DE LA LLEI D'HABITATGE, ESTABLINT QUE A CATALUNYA EL GRAN TENIDOR ÉS EL TITULAR DE 5 O MÉS HABITATGES".

- La llei estableix que la CCAA que faci la declaració d'àrees tenses, ha d'acompanyar a la proposta (que estarà en vigor 3 anys prorrogables), un pla d'actuació per revertir la situació. L'AGÈNCIA NO HA PRESENTAT AQUEST DOCUMENT DE MOMENT, i sembla molt difícil poder establir un pla d'actuació per una sola zona de 140 municipis discontinus i tant diferents.

No sembla fàcil que el MITMA validi la documentació remesa per la Generalitat, sense que s'esmenin com a mínim les dues qüestions al nostre entendre fonamentals descrites, a menys que els pactes polítics forcin la situació. D'altra banda, quan s'aprovi, faltará encara l'índex de contenció de rendes, que s'està elaborant a Madrid per un grup d'experts (Banc d'Espanya, Economia, MITMA, etc.).

És important tenir en compte que l'única CCAA que ha desenvolupat la llei és la catalana, i no sembla que després dels canvis provocats per les eleccions locals hi hagi moltes més autonomies que ho facin. Molt al contrari, el que ha succeït és que moltes d'elles no solament no pensen aplicar la llei, sinó que han presentat recursos d'inconstitucionalitat (Madrid, Andalusia, etc.).

Deixem ja la llei, a la que potser hem dedicat massa espai, i constatem que la bona notícia és que malgrat les ja habituals notícies diàries als mitjans (fi de la bombolla, davallada de les vendes, decrement de les hipoteques, etc.), continuem venent tot el que produïm i a més en els últims mesos a uns molt bons ritmes.

Tal com sempre havíem pensat i

manifestat a totes les instàncies, els Next Generation de rehabilitació no estan funcionant i amb les baixíssimes xifres d'aprovacions d'expedients recentment conegudes (10%), sembla difícil que puguem complir els objectius, que recordem han d'estar executats el 2026. Nosaltres continuem dient que, en un país en el que un 80% del parc d'habitatges és de propietat i amb comunitats de propietaris, és molt difícil arribar a acords, per això sempre hem proposat i proposem que la solució és utilitzar l'urbanisme, generant àrees de rehabilitació i forçant l'execució.

El que sí seria molt important per a la producció d'habitatges i per resoldre el primer accés, seria que s'activés un dels acords dels últims consells de ministres d'abans de les eleccions, i que el MITMA acordés un conveni amb l'ICO per avalar part de la diferència entre el preu i l'hipoteca d'habitatges de venda.

També està pendent un acord amb l'ICO per al finançament de la producció d'habitatges de lloguer sobre sòls públics, amb el paraigua dels Next Generation, el qual estan esperant moltes empreses que varen concórrer per aconseguir drets de superfície amb ajuntaments.

D'altra banda, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, sembla que vol activar junt amb l'INCASOL concursos de sòl en els que donaria entrada als promotors privats.

I acabo afegint que és una pena que la incertesa política actual estigui condicionant un sector que malgrat tot està sobrevivint.

La nostra portada

El Bloc ST36 del C/ Santa Eugènia de Girona és el primer edifici d'habitatges d'alta eficiència energètica construïts d'acord amb el model de construcció sostenible Eco8 i que incorpora l'ús de materials saludables pels seus usuaris, un pati central amb jardí vertical que vertebrava la distribució i una coberta de plaques fotovoltaiques que generen bona part de l'energia que l'edifici necessita pel seu funcionament.

L'edifici, amb una qualificació energètica A, té només un consum d'energia de 20 kWh/m² any i unes emissions de només 4 Kg CO₂/m²

any, un standard molt per sobre de la mitjana d'edificacions del sector.

L'eficiència energètica, la sostenibilitat, l'espai interior saludable i la autogeneració d'energia es porta a terme mitjançant els següents recursos:

- a) Aïllaments de parets i sostres. Obertures d'altres prestacions. Proteccions solars.
- b) Climatització per aerotèrmia. Terra radiant. Ventilació mecànica de doble flux, amb recuperador de calor. Coberta Fotovoltaica.
- c) Sistemes de gestió i estalvi

d'aigua. Reciclatge i respecte al medi ambient.

- d) Materials naturals sense VOCs. Ventilació controlada. Jardí vertical central.
- e) Estalvi de recursos i sinergies integradores.

Promotor : INCOVI
Constructor : Covicab
Industrials : Elèctrica Riam - Fusteria Gifreu - Ormetal Aluminis - Sieline - Vivers Ter - Josep Aiguabella - Girona Parquet - Orona - Transports Mateu.
Autor : Coll Arquitectes
Fotografia : Joan Coll

Càtedra APCE-UPF

LA CONSTRUCCIÓ I PROMOCIÓ GENERA 400.000 LLOCS DE TREBALL I REPRESENTA EL 7% DEL PIB CATALÀ

La càtedra d'empresa "Habitatge i Futur" de la Universitat Pompeu Fabra (UPF) i l'Associació de Promotors i Constructors de Catalunya (APCE) ha publicat el seu segon monogràfic titulat **"El sector de la construcció i promoció a l'economia catalana: contribució al PIB, a l'ocupació i als ingressos fiscals"**, elaborat per **Jaume Garcia**, catedràtic del Departament d'Empresa de la UPF, **Júlia Bosch**, investigadora del Centre d'Estudis Sports_Lab (UPF), **Catalina Llana**, professora del TecnoCampus-UPF i **Josep Maria Raya**, catedràtic del TecnoCampus-UPF i director de la càtedra.

El document mesura l'impacte econòmic de l'activitat del sector de la construcció i promoció sobre l'economia catalana: producció, valor afegit brut (VAB) com aproximació al producte interior brut (PIB), i ocupació, així com sobre la recaptació fiscal dels principals impostos. Per fer-ho s'utilitza la metodologia input-output, i els indicadors habituals de la literatura que es deriven d'aquesta, fent servir les dades del "Marc

Input Output de Catalunya" (MIOC) del 2016, realitzat per l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat). D'altra banda, aquest monogràfic també analitza, no només l'efecte arrossegament, sinó també l'efecte suport, fent ús d'una àmplia bateria d'indicadors i una base de dades oficial i consistent amb la informació més recent.

La construcció en el marc de l'economia catalana

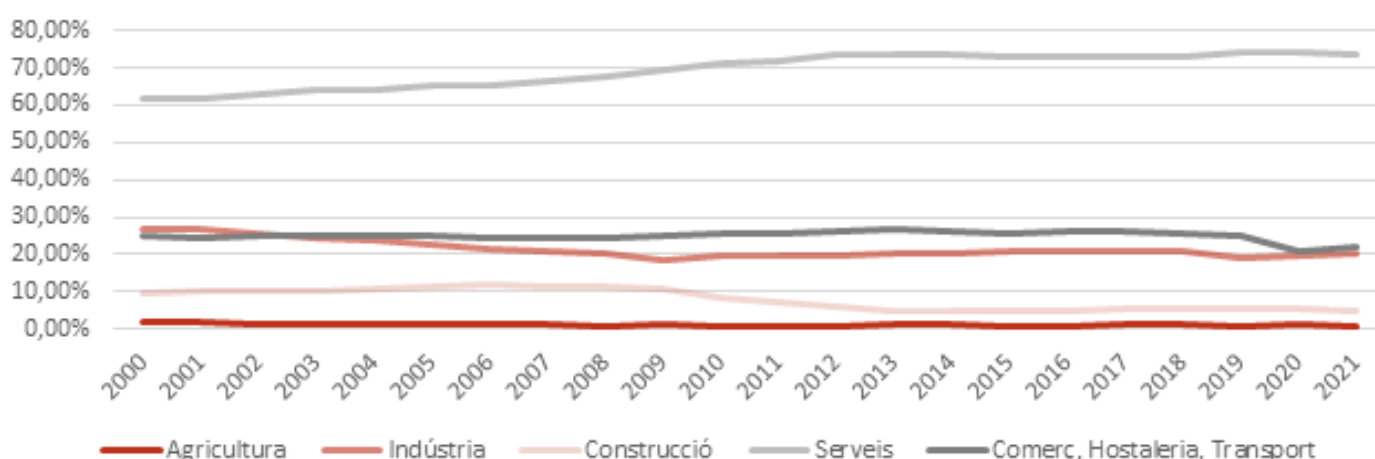
Tal com recull l'informe, el pes del sector de la construcció i promoció a l'economia catalana ha canviat considerablement en els darrers 20 anys. S'observa que el pes del sector de la construcció i promoció en el Valor Afegit Brut (VAB) de l'economia catalana va augmentar considerablement fins al 2006 (11,90%) i, a partir de llavors, va començar un procés d'ajust fins a situar-se entorn el 5%, percentatge que es manté relativament constant des del 2013 fins avui.

Si ens traslладem al mercat laboral, l'ocupació de les persones vinculades al sector de la construcció i promoció en els darrers anys no presenta una millora evident. La taxa d'ocupats al sector va reduir-se a la meitat, des de cotes properes al 12% en els anys 2007 i 2008, fins al 5,98% l'any 2014. Des d'aleshores, la taxa d'ocupació s'ha mantingut al voltant del 6% (un 6,21% l'any 2021).

Intensitat d'arrossegament i de suport de la construcció

Com ja s'ha mencionat, un dels objectius de l'estudi és mesurar els vincles del sector de la construcció i promoció amb la resta dels sectors productius. Aquests vincles es poden entendre en un doble sentit: la generació d'activitat productiva a altres sectors a conseqüència d'augmentar la producció i la potencialitat que té un sector per atendre les necessitats d'inputs intermedis dels altres sectors per tal que duguin a terme la seva activitat productiva.

Evolució pes sectorial en relació al VAB



Segons els indicadors habituals a la literatura per mesurar els efectes d'arrossegament d'un sector econòmic (Chenery-Watanabe, Rasmussen-Ghosh i els multiplicadors Tipus I i Tipus II), i tal com es recull al monogràfic, cada euro de despesa del sector de la construcció genera una producció en l'economia catalana superior a la que creen el sector serveis, la indústria i la mitjana de les branques d'activitat, però inferior a la de l'agricultura. D'altra banda, segons els indicadors usuals a la literatura per mesurar els efectes de suport d'un sector econòmic (Chenery-Watanabe, Rasmussen-Ghosh), la part de cada euro de la producció del sector de la construcció i promoció que fan servir els diferents sectors de l'economia és superior a la que correspondria als serveis i a la indústria, però inferior a l'agricultura i la mitjana de les branques d'activitat. En conseqüència, el sector de la construcció i promoció es pot considerar com un sector impulsor de l'economia.

En definitiva, tal com es remarca al document, si el sector de la construcció i promoció deixés d'adquirir els seus inputs intermedis a Catalunya, es produiria una caiguda de l'1% en el PIB (valor afegit) de l'economia catalana (capacitat d'arrossegament). Així mateix, si la resta de sectors deixessin d'adquirir inputs del sector de la construcció i promoció, la caiguda en la producció de l'economia catalana seria d'un 2% (capacitat de suport).

Impacte econòmic de l'activitat de la construcció a Catalunya

L'activitat del sector de la construcció i promoció genera una producció de 47.221 milions d'euros, un VAB de 24.300 milions d'euros i un total de 398.647 llocs de treball equivalents a temps complet (ETC). Aquesta xifra de VAB representa

Impacte total acumulat sobre la producció, el VAB, l'ocupació i els ingressos tributaris del sector de la construcció i promoció (2016)

	Directe	Indirecte	Induït	Total	
Producció (milions €)	21.545	13.366	12.310	47.221	
VAB (milions €)	10.132	6.675	7.493	24.300	
Llocs de treball ETC	178.621	108.396	111.630	398.647	
	IVA	IRPF	Cotiz. SS	Societats	Total
Fiscal (milions €)	1.811	1.871	2.782	592	7.056

Font: Elaboració pròpia a partir de MIOC 2016.

un 11,9% del VAB total, el que suposa un efecte d'arrossegament del sector de la construcció i promoció pràcticament equivalent a un 7% del PIB català (6,93%). D'altra banda, l'activitat generada pel sector de la construcció i promoció de manera directa, indirecta i induïda comporta uns ingressos fiscals via impostos (IVA, IRPF i societats) i cotitzacions a la Seguretat Social de 7.056 milions d'euros. Si ens centrem en el subsector de la construcció i promoció d'habitatges, es calcula que un 20% del preu de l'habitatge és cost fiscal (incloent-hi els impostos estatals, catalans i municipals).

Tal com es demostra a l'estudi, una forma alternativa per calibrar la capacitat d'arrossegament del sector de la construcció i promoció és quantificar en quants euros de VAB o en quants llocs de treball ETC es tradueix cada unitat (1 euro en el cas del VAB o 1 milió d'euros

en el cas de l'ocupació) corresponent a les despeses realitzades a Catalunya per generar la producció del sector. Així, cada euro de despesa feta a Catalunya pel sector de la construcció genera en l'economia catalana 0,89 euros de VAB com a resultat de l'efecte directe i de l'indirecte, i 1,29 euros si se suma l'efecte induït.

Finalment, si es fa una altra lectura en termes d'efecte multiplicador, s'observa que per cada unitat de VAB (efecte directe) del sector de la construcció i promoció es generen 1,40 euros de VAB, dels quals 0,66 euros són a través de l'efecte indirecte i 0,74 euros a través de l'efecte induït. De manera similar, per cada lloc de treball (efecte directe) associat al sector de la construcció i promoció es generen 1,23 llocs de treball ETC, dels quals 0,61 són d'efecte indirecte i 0,62 d'efecte induït.

Considera que contravé la “Ley por el Derecho a la Vivienda” PRESENTADES AL·LEGACIONS AL PROCEDIMENT DE DECLARACIÓ DE ZONES DE MERCAT RESIDENCIAL TENS

Les entitats més representatives de la promoció, la intermediació i l'administració d'habitatges (Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya, Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona i Província, Consell de Col·legis d'Agents de la Propietat Immobiliària de Catalunya, Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE), Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida (CAFBL), Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya, i Consell de Cambrers de Catalunya) presentaren el passat 19 de juny al·legacions a la resolució de la secretaria d'Habitatge del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya, publicada al DOGC el 22 de juny de 2023. La resolució proposa el control de preus del lloguer a 140 municipis -on resideixen el 80,6% del total de la població catalana- declarats com a zones de mercat residencial tens (ZMRT).

Les al·legacions se centren, principalment, en l'incompliment del procediment establert a la “Ley Vivienda”, que exigeix el control de preus de lloguer com a única mesura per reduir els desequilibris entre l'oferta i la demanda d'habitatge en diferents municipis, renunciant a l'actuació dels poders públics per a la resolució de l'accés a l'habitatge. El primer dels problemes de procediment que es troben a la resolució de la Generalitat de Catalunya és que no existeix una memòria justificativa per a cap dels 140 municipis. L'article 18.2a de la Llei recull que **és necessari presentar un procediment preparatori per tal d'obtenir la informació relacionada amb la situació del mercat residencial**, però en cap moment s'ha fet referència a aquest document.

Un altre dels punts controvertits en la resolució del DOGC és **la falta d'un pla específic amb les mesures necessàries per a corregir el desequilibri entre**

l'oferta i la demanda, tal com recull l'article 18.4 de la “Ley Vivienda”. De fet, el propòsit de la declaració de ZMRT no és, en si mateix, controlar el preu dels lloguers, sinó orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge. Per tant, el pla específic ha de ser un element integrat de la declaració de ZMRT i indispensable per declarar una zona com a mercat residencial tens.

D'altra banda, la resolució de la Generalitat de Catalunya estableix que **el sistema d'índex de preus de referència a aplicar** a Catalunya a les ZMRT és l'elaborat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Aquest índex de referència és un greu error de la resolució, ja que la “Ley Vivienda” recull clarament que el sistema d'índex de preu de lloguer que s'ha d'utilitzar **ha de ser l'elaborat pel Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana (MITMA)**. En l'improbable cas que el Ministeri homologue l'índex català, la nova llei demana que el sistema d'índexs reculli les característiques i condicions de l'habitatge i de l'edifici on s'ubica. Aquesta petició tan sols succeeix si es tenen en compte els marges superior i inferior de l'índex català. Per tant, seria il·legal usar només el valor central que respon exclusivament a superfície i localització.

A més, **l'article 18.3 de la Llei remarca els requisits per poder declarar, formalment, una ZMRT**: que la càrrega mitjana del cost de la hipoteca o del lloguer en el pressupost de la unitat de convivència més les despeses i subministres bàsics superi el 30% dels ingressos o de la renda mitjana de les llars i que el preu de compra o lloguer de l'habitatge hagi experimentat en el cinc anys anteriors un increment superior al menys en un 3% el percentatge de creixement acumulat de l'IPC de Catalunya. El principal problema es troba en la selecció dels indicadors, ja que és esbiaixada i no correspon a la

definició que fa aquesta normativa. A tall d'exemple, la resolució calcula la càrrega mitjana de la hipoteca sobre el 80% del preu de venda (quan la mitjana és del 64%) i selecciona estadístiques referents a l'any 2020 (que no recullen el succeït amb els lloguers i la inflació en el període 2020-2022).

L'acord de declaració com a ZMRT de 140 municipis s'ha fet sense haver consultat ni informat els ajuntaments de les localitats, el que vulnera el **principi d'autonomia local** que estableix l'article 140 de la Constitució. És una incongruència una actuació concertada Generalitat-municipi sense comptar amb la participació activa dels municipis, coneixedors de la realitat de la problemàtica de l'habitatge en el seu àmbit.

Les entitats del sector immobiliari reconeixen l'existència de desequilibris entre l'oferta i la demanda d'habitatge en l'Àrea Metropolitana de Barcelona i a grans ciutats, però consideren que el control de preus del lloguer no és una solució òptima com es demostrà durant el control de lloguer durant la llei del 1964, i amb els resultats de la llei 11/2020 de contenció de rendes. Un dels principals problemes de l'habitatge a Catalunya és que l'Administració no ha produït HPO: el 60% i el 80% dels habitatges d'HPO els construeixen els promotors privats. A més, entre gener de 2014 i abril de 2023 a Catalunya només s'han qualificat 1.883 HPO en règim de lloguer, un 30% només iniciat per l'INCASÒL.

Les entitats signants reiteren **la voluntat de plena col·laboració amb les administracions competents en matèria de política d'habitatge**, per poder desplegar polítiques d'habitatge efectives i que els ciutadans puguin gaudir d'un habitatge digne i adequat.



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

Càtedra APCE-UPF “Habitatge i Futur”

EL SECTOR PRIVAT CONSTRUEIX 3 DE CADA 4 HABITATGES D'HPO A ESPANYA

La càtedra d'empresa “Habitatge i Futur” de la Universitat Pompeu Fabra (UPF) i l'Associació de Promotors i Constructors de Catalunya (APCE) ha publicat el seu quart policy brief titulat “La promoció d'habitatge en els Plans Estats i els Fons Next Generation. La insuficiència d'instruments i pressupost”, elaborat pel professor José Garcia Montalvo, catedràtic i director del departament d'Economia de la Universitat Pompeu Fabra, el professor Josep Maria Raya, director de la càtedra i catedràtic d'Economia Aplicada al TecnoCampus-UPF, i Carles Sala Roca, doctor en Dret i coautor de l'informe. El document analitza les eines per a la promoció d'habitatge social i assequible de protecció oficial als Plans estatals d'habitatge. D'altra banda, també valora la suficiència de les mesures de foment a la construcció d'habitatges en els Plans estatals d'habitatge i examina els resultats dels mecanismes utilitzats al llarg d'aquestes darreres dècades.

Els Plans estatals d'habitatge

Les ajudes financeres de suport a la promoció d'habitatge que contenen els Plans estatals d'habitatge les atribueix l'Estat en base la seva competència exclusiva en la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica. No obstant això, totes les Administracions han de fomentar la promoció d'habitatges des d'una perspectiva de necessitat social, articulant o complementant les eines que es considerin oportunes.

Els Plans estatals d'habitatge han anat desenvolupant una diversitat de programes per possibilitar l'accés a l'habitatge de la ciutadania durant les últimes dècades. Al llarg d'aquest temps, els promotors han disposat de fins a tres instruments de finançament per a facilitar les promocions d'habitatges de protecció oficial: préstecs qualificats convinguts entre l'Administració i les entitats

bancàries, subsidis d'aquests préstecs i ajudes o subvencions directes. Per assolir una estabilitat en els programes que configuren les polítiques públiques d'habitatge, aquestes no han d'estar sotmeses a cicles curts de tres o quatre anys, sinó que caldria superar els plans temporals per bastir una estructura estable d'eines de suport a aquestes polítiques. A més, segons el policy brief, caldria un volum de fons propis del 30% en el cas del lloguer social i del 15% en el cas del lloguer social assequible, ja que el model de finançament actual és insuficient per aconseguir promoure aquest tipus d'habitatges. Per tant, les xifres demostren que les administracions públiques no han estat gens eficients en articular un sistema adient i de confiança pels promotors, ja siguin públics o privats.

Dificultats en la construcció d'habitatge de protecció oficial

A conseqüència de la darrera crisi financera i immobiliària es van adoptar unes polítiques d'austeritat i estabilitat pressupostària que van comportar la desaparició dels Plans estatals d'habitatge 2013-2016 (2017), 2018-2021 i 2022-2025, i, en comptes d'això, es van regular instruments de finançament a les promocions d'HPO, dels quals només va perdurar l'ajuda directa per a la promoció d'habitatges. A més, segons l'informe, ha quedat acreditat que la regulació d'una subvenció als Plans 2013-2016 i 2018-2021 era absolutament insuficient per a promoure habitatges de protecció oficial de lloguer sense haver de fer aportacions de fons propis.

Així, l'eliminació de determinades polítiques de fiscalitat relacionades amb l'adquisició o arrendament d'habitatge va suposar un estalvi important pels comptes pressupostaris de les Adminis-

tracions que no s'han utilitzat ni per a polítiques d'acció directa en habitatge ni per establir mesures alternatives amb unes característiques que serveixin per a estimular el règim de la promoció de lloguer. De fet, després de la crisi, hi ha hagut una caiguda de recursos destinats a polítiques públiques d'habitatge, i no s'han recuperat les xifres destinades al foment de l'habitatge que contemplaven plans com el 2002-2005 i el 2009-2012.

Pla 2022-2025 i Fons Next Generation

Segons els autors del policy brief, amb el Pla 2022-2025 es constata un canvi radical de les mesures i la situació del sector constructor-promotor en tan sols una dècada. Pel que fa als beneficiaris del Pla 2022-2025, hi ha dos programes que inclouen ajudes directes a la promoció, però que són o bé per col·lectius molt determinats (habitatges per a persones grans o amb discapacitat) o bé per a desenvolupar models d'allotjament i habitatges del tipus cohousing. Amb aquests programes sorgeix una desigualtat al sector, ja que, com que no són ajudes de caràcter universal, no es fomenta la promoció d'habitatges per a un perfil més general de demanda que també pot tenir dificultats d'accés a l'habitatge. Un altre punt d'inflexió en el sector són els Fons Next Generation, que tenen l'objectiu de promoure la construcció d'habitatge social en edificis energèticament eficients i en sòl públic mitjançant ajudes econòmiques o subvencions.

Malgrat la potència del Pla 2022-2025 i dels Fons Next Generation, que contemplen subvencions de fins a 700€/m², les promocions d'habitatges poden resultar inviables si no hi ha concertades línies de préstecs subvencionats. De fet, d'acord amb la projecció de la creació de noves llars que fa l'INE i el Pla territorial sectorial d'habitatge, es necessita la promoció d'habitatge assequible amb el suport

de l'Administració pública per construir 15.000 habitatges/any, durant els propers 15 anys, una xifra que s'allunya molt de la producció dels darrers 10 anys.

Evolució dels habitatges socials a Espanya i Catalunya

Segons l'estudi, el gran impuls de l'habitatge de protecció oficial a Espanya i Catalunya es va produir durant els anys 50 i 60 i, fins i tot, en alguns anys de la dècada, tots els habitatges que es construïen eren de protecció oficial. En total, si es fa el còmput d'habitatges de protecció oficial des del 1960, s'arriba als 6,2 milions d'habitatges protegits per al conjunt d'Espanya i 800.000 en el cas de Catalunya. D'aquestes dades, cal destacar que més del 25% del parc residencial espanyol s'ha construït amb el suport de l'Administració pública, percentatge que puja fins al 33% - 35% si es fa referència únicament als habitatges habitats de forma permanent.

Si s'analitzen les xifres per comunitats autònomes, s'observa que l'any 2018, pre-pandèmia, hi van haver 16 comunitats autònomes que no van donar cap qualificació definitiva de protecció oficial. L'any 2021, van haver-hi 13 comunitats que no van construir habitatges de protecció oficial de lloguer, i al 2022, van ser 10 les comunitats que no van promoure habitatges de protecció oficial.

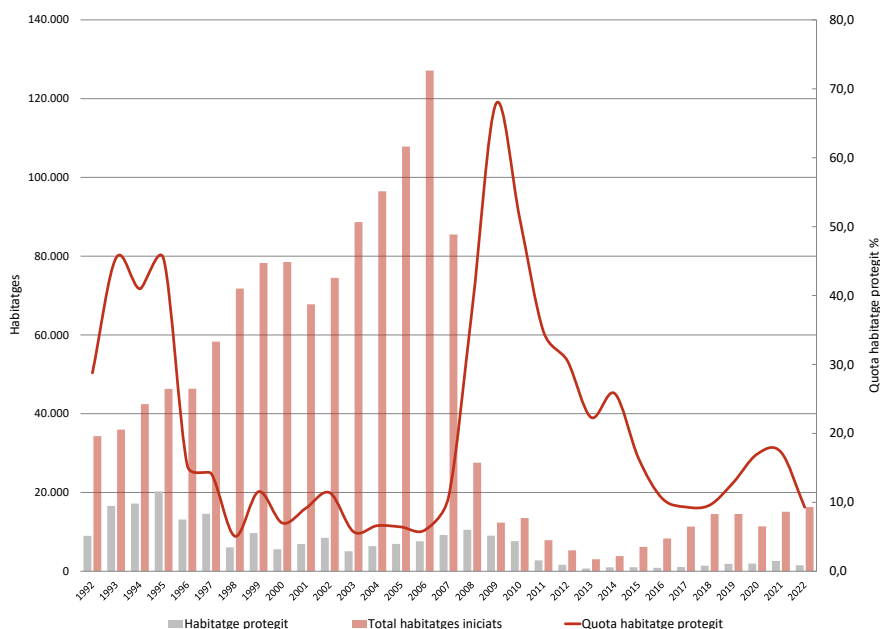
Si ens centrem en Catalunya, en els darrers 30 anys es van iniciar més de 200.000 habitatges de protecció oficial. Abans dels 2000, el sostre d'habitatges iniciats en un mateix any estava al voltant de les 20.000 unitats, xifra que s'hauria de recuperar de forma immediata per donar resposta a la necessitat d'habitatge a les noves llars que es crearan els pròxims anys.

La col·laboració publico-privada en la promoció d'habitatge social

En els darrers vuit anys, del 2014 al 2022, el número d'habitatges de protecció oficial finalitzats per promotors privats (59.928) quadruplica els finalitzats pels promotors públics (14.737). És a dir, només 1 de cada 4 habitatges de protecció oficial finalitzats a Espanya en els darrers anys ha estat fruit de l'activitat promotora de l'Administració pública.

Habitatges iniciats a Catalunya entre 1992 i 2022

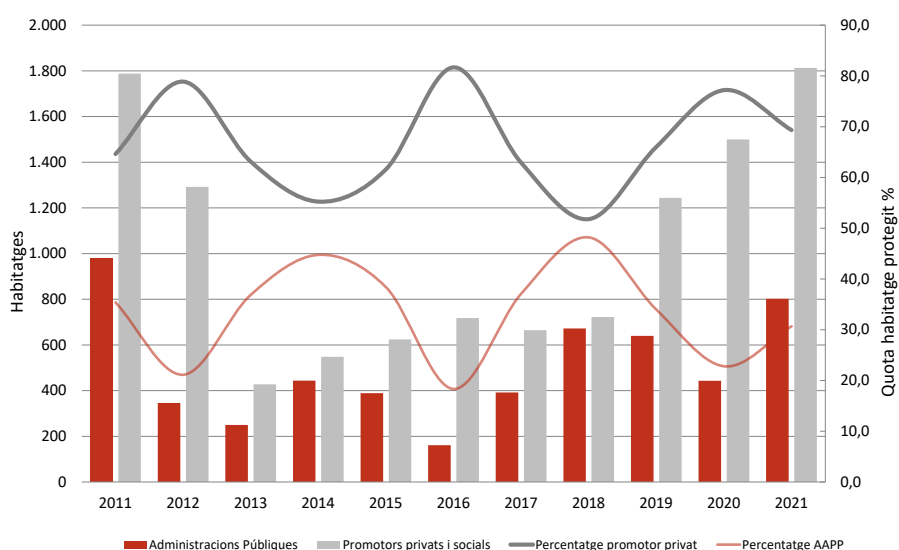
GRÀFIC 1



Elaboració pròpia

Habitatges d'HPO impulsats per les AAPP i els promotors privats

GRÀFIC 2



Elaboració pròpia

A Catalunya les xifres són similars. Així, amb les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, s'observa que en els darrers deu anys un 60%-80% dels habitatges protegits han estat impulsats pels promotors privats.

Per tant, queda evidenciada la necessitat d'articular mecanismes de col·laboració publicoprivada per les promocions

d'habitatges de protecció oficial, ja que les promotores públiques no han assolit ni l'estructura ni el pressupost suficients per proveir de forma eficient l'habitatge assequible de lloguer. De fet, les xifres demostren que els promotors privats són, amb diferència, els principals productors d'habitatge amb protecció pública.

100
ANYS
JUNTS
1923-2023

ascensors-serra.com

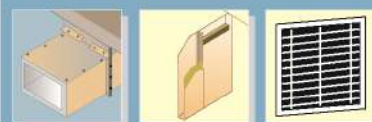


Ronda les Mates, 9-10 | 17800 OLOT (Girona) | Tel. 972 260 500
info@ascensors-serra.com | ascensors-serra.com

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



● Segellaments, compartimentacions i sectoritzacions



● 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

Crta. Antiga d'Amer, 10-12 - (Pol. Ind. Domeny) 17007 (Girona)

info@ignifugacionsgenerals.com
www.ignifugacionsgenerals.com

La gestió sostenible

Descobreix les nostres solucions flexibles i personalitzades per tot tipus d'edificis



somfy



Més informació:
proyectos.es@somfy.com

PRATS
PERSIANES S.A.



Més informació:
info@persianesprats.com



EVOWALL
TECHNOLOGY

WWW.EVOWALL.COM

L'OBRA TRADICIONAL INDUSTRIALITZADA I SOSTENIBLE

HABITATGE UNIFAMILIAR I PLURIFAMILIAR 100% A MIDA.

ANALISIS DEL CICLE DE VIDA DEL SISTEMA CONSTRUCTIU



ETA
European Technical Assessment

CERTIFICACIÓ ATE

Es garantitzen prestacions, simplificant el projecte i el control d'obra.
Màxima tranquil·litat per als promotors.



Actualitat Legislativa

PROCEDIMENT DE CONCILIACIÓ PREVI A LA DEMANDA DE DESNONAMENT D'HABITATGE

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha publicat un **Protocol relatiu al procediment de conciliació o intermediació previ a la demanda, el llançament, desnonament i la via de constrenyiment en matèria d'habitatge**.

La **Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge** incorpora la **conciliació o intermediació prèvia a la presentació de la demanda que tingui per objecte el desnonament i el llançament de l'habitatge habitual de persones en situació de vulnerabilitat econòmica**.

El protocol de l'Agència de l'Habitatge determina que aquest procediment es durà a terme mitjançant el **Servei Ofideute de la Generalitat de Catalunya**. La legitimació per iniciar el procediment correspon al gran tenidor.

No obstant, per a aquells casos que, o bé per l'element subjectiu o per d'altres circumstàncies, es consideri que no és competent Ofideute, o quan el procediment a seguir sigui la conciliació, es farà mitjançant el Centre de Mediació de Catalunya.

La Generalitat de Catalunya ja ha activat l'enllaç al web per presentar la **sol·licitud d'intermediació en compliment dels requisits establerts en la Llei 12/2023**.

La data de la sol·licitud inicia el **termini de dos mesos de que disposa l'administració per comunicar al sol·licitant l'inici del procediment de mediació una vegada obtinguda l'acceptació per la contrapart**. Si en aquest termini no hi ha acord d'inici de mediació, es dona per entès que no es dura a terme la mediació.

Com a requisits s'indica que cal ser propietari d'un habitatge en una de les situacions següents, tal i com estableix la **Llei 12/2023 pel dret a l'habitatge**:

1. Previ a una subhasta hipotecària.

2. **Sol·licitud de mediació obligatòria prèvia a interposició de demanda per a recuperació d'un habitatge amb condició de residència habitual**.

3. Ser **gran tenidor d'habitatge** (persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent en tot cas garatges i trasters).

S'indica també que juntament amb la sol·licitud s'ha d'aportar, en el cas de sol·licitud prèvia a la interposició d'una demanda de recuperació d'un habitatge, el **document acreditatiu de la vulnerabilitat econòmica de l'ocupant de l'habitatge**.

MESURES LABORALS: MODIFICACIÓ DEL DRET A LA CONCILIACIÓ

se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea". L'entrada en vigor va ser el 30 de juny.

Destaquem les principals novetats a nivell laboral del Reial Decret-Llei:

Nou permís parental 2023

S'introdueix un **nou permís parental** per a la cura de fill o menor acollit per un temps superior a un any, que es pot gaudir fins que el menor faci 8 anys. El permís que **no podrà superar les 8 setmanes**, contínues o discontinúes, és intransferible i es podrà gaudir de manera flexible.

En principi, aquest nou permís parental **no donarà dret a remuneració**.

Ampliació del dret a l'adaptació de la jornada

S'amplia el dret a l'adaptació de la jornada de les persones amb dependents a càrrec per a aquelles que acreditin deures de cura respecte dels fills de més de 12 anys, el cònjuge o parella de fet, familiars per consanguinitat fins al segon grau del treballador, així com d'altres persones dependents quan, aquestes últimes, convisquin al mateix domicili i no puguin valdre's per si mateixes.

El procés de negociació amb l'empresa de les mesures d'adaptació de jornada es redueix a 15 dies (abans 30 dies).

Nous permisos per absentar-se del treball amb dret a remuneració

S'introdueix el permís per absentar-se del lloc de treball amb dret a remuneració, contemplant-se diferents situacions:

- a) **5 dies** (enfrent dels 2 que indicava la norma anterior) per accident o malaltia greu, hospitalització o intervenció quirúrgica sense hospitalització que necessiti repòs domiciliari.
Poden beneficiar-se d'aquest permís les persones que convisquin amb el treballador o treballadora que requereix la cura al mateix domicili i també les parelles de fet a l'àmbit del permís, així com a familiars consanguinis de la parella de fet.
- b) **4 dies** retribuïts per al nou dret a absentar-se de la feina per causa de força major quan sigui necessari per motius familiars urgents i imprevisibles, en cas de malaltia o accident que facin indispensable la seva presència immediata.
En cas de permís per mort del cònjuge (2 dies), es tenen en compte les parelles de fet.
- c) **Reducció de jornada**: per als qui necessitin encarregar-se de la cura directa d'un familiar fins al segon grau de consanguinitat del cònjuge o parella de fet, inclòs el familiar consanguini de la parella de fet, sempre que no existissin familiars per consanguinitat directa fins al segon grau.



Actualitat Legislativa

- d) S'amplia el dret a la reducció de jornada per tenir **cura de fills o persones a càrrec amb discapacitat que siguin menors de 26 anys** i que tinguin càncer o una altra malaltia greu, quan el grau de discapacitat superi el 65%, sempre que aquesta condició s'acrediti abans de fer els 23 anys.
- e) Es reconeix el **dret a 15 dies naturals de permís en cas de registre de parella de fet**, equiparant-se aquesta situació a la celebració de matrimoni.

Famílies monoparentals

El progenitor únic podrà gaudir de les ampliacions completes de suspensió del contracte per al cas de famílies amb dues persones progenitores en cas de discapacitat del fill o filla o en naixements múltiples.

Reducció de jornada per cura del lactant

S'han introduït novetats en la **reducció de jornada per cura del lactant** en cas que la sol·licitin dues persones treballadores de la mateixa empresa respecte del mateix subjecte causant, l'empresa en pot limitar l'exercici per raons fundades i objectives, i ha d'oferir un pla alternatiu.

Absència del treball per causa de força major

Es reconeix un nou dret dels treballadors a **absentar-se de la feina per causa de força major** quan sigui necessari per motius familiars urgents relacionats amb familiars o persones convivents, en cas de malaltia o accident que facin indispensable la seva presència immediata.

Les hores d'absència seran retribuïdes fins a un màxim de 4 dies l'any, d'acord amb el que estableix el conveni o l'acord col·lectiu, i en tot cas s'ha d'acreditar el motiu de l'absència.

Excedència

S'amplia el dret a l'**excedència** per tenir cura d'un familiar per incloure expressament la **cura del cònjuge i la parella de fet** i els familiars consanguinis de la parella de fet.

El nou text també estableix garanties perquè les persones treballadores no puguin patir perjudicis com a conseqüència de l'exercici d'aquests nous drets de conciliació.

Es prorroga la prohibició de l'acomiadament

El Reial Decret-Llei prorroga les mesures laborals vinculades amb el gaudi d'ajuts públics. D'aquesta manera, l'augment dels costos energètics no pot constituir causa objectiva d'acomiadament fins al 31 de desembre del 2023. L'incompliment d'aquesta obligació comporta el reintegrament de l'ajut rebut.

NOVA QUANTIA DESPESES DE LOCOMOCIÓ

El BOE del dia 17 de juliol publicà l'Ordre HFP/792/2023, per la qual **es revisa la quantia de les dietes i assignacions per a despeses de locomoció a l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques**.

I. Despeses de locomoció: regla general

Segons el Reglament de l'IRPF s'exceptuen de gravamen les quantitats satisfetes per l'ocupador, per compensar les despeses de locomoció del treballador o empleat, amb determinats requisits:

1. Que el treballador es desplaci fora per fer la seva feina en un lloc diferent (no comprèn els desplaçaments del domicili a la feina i de la feina al domicili).
2. Que la quantitat satisfeta es trobi dins dels límits reglamentaris (l'excés sobre els límits queda sotmès a gravamen)
 - ✓ Si l'empleat o el treballador utilitza mitjans de transport públic, l'import exceptuat de gravamen és l'import de les despeses justificades amb factura o document equivalent
 - ✓ **Per a altres casos i sempre que l'empleat o el treballador justifiqui el desplaçament, l'import exceptuat de gravamen serà de 0,26 € (anteriorment 0,19 €) per quilòmetre recorregut, més les despeses de peatge i aparcament que es justifiquin.**

II. Despeses de locomoció en relacions laborals especials

També per a **contribuents que obtinguin rendiments del treball que es derivin de relacions laborals especials de caràcter dependent** (representants de comerç), quan les despeses de locomoció siguin rescabades específicament per les empreses a qui prestin els seus serveis i puguin justificar la realitat dels seus desplaçaments, **s'ha incrementat de 0,19 € a 0,26 € l'import a deduir dels seus ingressos, per a la determinació dels rendiments nets per despeses de locomoció, més les despeses de peatge i aparcament que es justifiquin.**

Aquesta Ordre va entrar en vigor el dia de la seva publicació.

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



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



Belcaire, un projecte passivhaus industrialitzat i de KM 0

A **HEM G&B architecture** som conscients que l'Arquitectura té un impacte directe en el medi ambient, i per tant creiem que des de la nostra professió podem contribuir a l'alentiment del canvi climàtic. Quan vam tenir l'ocasió de treballar conjuntament amb **EVOWALL** ens va semblar una oportunitat única per dur a terme d'una manera conseqüent el nostre concepte: una arquitectura passiv, industrialitzada, saludable i de km 0, mantenint sempre la nostra prioritat principal: el benestar i la qualitat de vida de l'usuari final. D'entre tots els projectes que hem fet el de Belcaire d'Empordà té per mi un interès especial: seria l'habitatge per la meva família.

La industrialització dins la construcció és un fet que no podem obviar. Si a aquesta industrialització amb estàndards Passiv hi afegim els nostres criteris de Biohabitabilitat (salut en l'habitatge) aconseguim un producte final amb una qualitat molt superior al habitual, amb un impacte mínim al medi i un interior confortable i saludable. Com a arquitecta i usuària el que més em va convèncer d'**EVOWALL** va ser la total llibertat de disseny a l'hora de projectar i la llibertat per escollir els materials d'acabat, tant interiors com exteriors.



L'habitatge té en compte el clima i l'orientació, sense oblidar la situació i característiques de la ubicació. El disseny bioclimàtic és el punt de partida del projecte on fàcilment s'arriba als estàndards PassivHaus. Una de les nostres obsessions era la utilització de materials de la zona, per implicar el territori, les seves empreses i persones al projecte; el sistema **EVOWALL** permet aquesta llibertat. L'empresa de construcció **CUSTALS SL**, de Belcaire d'Empordà, i la resta d'industrials participants de la zona van sumar positivament en aquest sentit. De la manera més natural, la industrialització i la construcció tradicional van avançar plegades, amb la col·locació de materials de la zona i apostant pel territori i les seves persones.

Gràcies a la sinèrgia de **HEM G&B architecture + EVOWALL + CUSTALS SL**, el resultat final és un habitatge industrialitzat amb estàndards PassivHaus, criteris de biohabitabilitat i de km 0. Un habitatge compromès amb el medi i l'entorn on s'ubica. Un habitatge amb un nivell de qualitat elevat que es tradueix en el confort i benestar de l'usuari final, en aquest cas la meva família.

Llistat d'industrials que han treballat a l'obra:

EVOWALL TECHNOLOGY SL, St. Fruitós del Bages
CUSTALS SL, Belcaire d'Empordà
CONSTRUCCIONS I ESTRUCTURES EMPÚRIES SL, L'Escala
METÀL·LIQUES GRABALOSA SL, Belcaire d'Empordà
FORMIGONS CURANTA SL, Torroella de Fluvià
PISCINES RICARD SL, Torroella de Montgrí
BGV SL, Solsona
PINTURA DECORATIVA JOSEP MASSICH SL, Calonge
ART VERD JARDINERIA, Sabadell
FUSTERIA GUÀRDIA, Albons
SERRALLERIA JONATAN MERCHAN SL, Masquefa

Gemma Blanes Fontan, arquitecta PassivHaus
Designer de **HEM G&B architecture**
gemmablanes.hem@gmail.com



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

ESPECIALISTES DE LA CONSTRUCCIÓ EN FUSTA



DISSENYEM I CALCULEM
ESTRUCTURES DE FUSTA

FABRICACIÓ PRÒPIA I
MUNTATGE D'ESTRUCTURES
I CASES DE FUSTA



637 837 115
comercial@lignia.net
www.lignia.net
lignia_estructures



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: V1170-23

Pregunta: El consultante es una sociedad mercantil que se dedica a la promoción inmobiliaria. No obstante, ante la imposibilidad de venta de ciertos inmuebles decide destinar las viviendas no vendidas al arrendamiento en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra.

Tributación de las operaciones inmobiliarias descritas a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Contestación: 1. La tributación en el Impuesto sobre el Valor Añadido de la actividad de promoción de edificaciones destinadas a su arrendamiento posterior, pueden ser clasificadas en dos grupos bien distintos en función de que los contratos de arrendamiento se articulen sin opción de compra o con la misma.

En el primero de los casos (contratos de arrendamiento sin opción de compra) se desprende con claridad una intencionalidad de explotación permanente de un bien que pasa a formar parte del inmovilizado y del que no se tiene previsto prescindir.

Por el contrario, en los segundos (contratos con opción de compra), la existencia de dicha opción, supone el mantenimiento de la intencionalidad de venta del promotor, cuyo objetivo final sigue siendo la salida de dichos bienes (existencias) de su balance.

En el objeto de consulta, en concreto, se plantea la actividad de promoción de viviendas que se destinan, de forma sobrevenida, a la actividad arrendadora sin opción de compra.

En estos casos, la doctrina reiterada por este Centro Directivo concluye la existencia de un autoconsumo de bienes de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.1º.c) de la Ley 37/1992, como consecuencia del cambio de afectación de los inmuebles promovidos en el sector diferenciado "actividades inmobiliarias por cuenta propia" al sector diferenciado "alquiler de bienes inmobiliarios".

En estas circunstancias, el referido autoconsumo determina que, cuando tenga lugar el cambio de afectación de las viviendas de un sector a otro, el promotor inmobiliario deba consignar en la declaración-liquidación correspondiente el Impuesto devengado, que no resultará deducible en cuantía alguna. Con ello, se logra la finalidad esencial del autoconsumo de bienes, es decir, la neutralidad.

Por otra parte, señalar que las viviendas asignadas al sector de arrendamiento tendrán la consideración de bienes de inversión en dicho sector por lo que deberán ser objeto de regularización en los años siguientes en los términos previstos en los artículos 107 a 110 de la Ley 37/1992.

2.- Por otra parte, en relación con el tipo impositivo aplicable al autoconsumo objeto de consulta, debe señalarse que el artículo 90, apartado uno, de la Ley 37/1992 señala que

el Impuesto se exigirá al tipo del 21 por ciento, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Por su parte, el artículo 91.Uno.1.7º de la citada Ley señala que se aplicará el tipo del 10 por ciento a las entregas de los edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente.

No obstante, el artículo 91.Dos.1.6º de la Ley 37/1992, prevé, en su segundo párrafo, la aplicación del tipo impositivo reducido del 4 por ciento a las entregas de los siguientes bienes:

"Las viviendas que sean adquiridas por las entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley. A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente."

Núm. consulta: V1363-23

Pregunta: La consultante es una entidad mercantil dedicada a la actividad inmobiliaria que va a transmitir un solar a otra entidad mercantil a cambio de tres viviendas, tres garajes y tres trasteros futuros que construirá la adquirente sobre dicho suelo.

Tratamiento a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido de dicha operación.

Contestación: 1.- En las operaciones de permuta de suelo a cambio de recibir obra futura tienen lugar tres operaciones a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido:

- La entrega del terreno, que se encontrará sujeta al Impuesto cuando sea realizada por quien tenga la condición de empresario o profesional y concurren el resto de requisitos generales de sujeción establecidos por el artículo 4.Uno de la Ley 37/1992.

A dicha entrega podría resultarle de aplicación el supuesto de exención previsto en el artículo 20.Uno.20º de la Ley 37/1992. No obstante, tratándose de la entrega de solares, la operación estará en todo caso sujeta y no exenta.

- La entrega de la edificación terminada en que se materializa, total o parcialmente, la contraprestación de la entrega del terreno referida en el guion anterior. Esta entrega tendrá lugar cuando concluya su construcción estando, con carácter general, sujeta y no exenta del Impuesto.

- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.Dos de la



FISCAL

Consultes a l'Agència Tributària

Ley 37/1992, la entrega de los terrenos referida en el primer guion, sin perjuicio del tratamiento que le corresponda según se analiza en el mismo, constituye adicionalmente un pago a cuenta en especie de la edificación futura, pago que percibe el promotor y que, en consecuencia, está sujeto y no exento del Impuesto.

2.- Por otra parte, el artículo 75 de la Ley 37/1992 establece las reglas de devengo del Impuesto sobre el Valor Añadido para las entregas de bienes en los siguientes términos:

“Uno. Se devengará el Impuesto:

1.º En las entregas de bienes, cuando tenga lugar su puesta a disposición del adquirente o, en su caso, cuando se efectúen conforme a la legislación que les sea aplicable.

(...).”

No obstante lo anterior, para los anticipos será de aplicación lo dispuesto por el apartado dos del mismo precepto:

“Dos. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en las operaciones sujetas a gravamen que originen pagos anticipados anteriores a la realización del hecho imponible el impuesto se devengará en el momento del cobro total o parcial del precio por los importes efectivamente percibidos.”

De acuerdo con lo anterior, el devengo del Impuesto sobre el Valor Añadido en la entrega de bienes tendrá lugar cuando los bienes se pongan a disposición del adquirente, salvo que se hubieran producido pagos anticipados anteriores a dicha fecha, en cuyo caso el Impuesto se devengará en el momento del cobro total o parcial del precio por los importes efectivamente percibidos.

En el caso objeto de consulta, la entrega del solar por parte del consultante constituye un pago a cuenta en especie de la entrega futura de las viviendas y anexos. En consecuencia, el Impuesto sobre el Valor Añadido de la entrega de las viviendas, garajes y trasteros, se devengará con motivo de dicho anticipo.

El devengo del Impuesto conlleva la obligación de repercutir el Impuesto sobre el destinatario de la operación a través de la expedición y entrega de la correspondiente factura.

3.- En cuanto a la base imponible correspondiente a la entrega del solar y las edificaciones objeto de consulta, resultará de aplicación la regla de determinación de la base imponible contenida en el artículo 79.Uno de la Ley 37/1992 según el cual:

“Uno. En las operaciones cuya contraprestación no consista en dinero se considerará como base imponible el importe, expresado en dinero, que se hubiera acordado entre las partes.

Salvo que se acredite lo contrario, la base imponible coincidirá con los importes que resulten de aplicar las

reglas previstas en los apartados tres y cuatro siguientes. (...).”

Por lo tanto, la base imponible del pago a cuenta así calculada coincidirá con la de la entrega de la edificación futura, no debiendo esta última ser objeto de recalcu alguno cualquiera que sea la variación, al alza o a la baja, que experimente el valor de dicha edificación durante el tiempo que transcurra desde que se concluya la permuta, fecha que se tomará como referencia para la aplicación del artículo 79.Uno, hasta que se entregue efectivamente la edificación una vez haya finalizado su construcción.

4.- Por otra parte, en relación con el tipo aplicable a las referidas entregas, el artículo 90 de la Ley 37/1992 establece que:

“Uno. El impuesto se exigirá al tipo del 21 por ciento, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Dos. El tipo impositivo aplicable a cada operación será el vigente en el momento del devengo.”

Por su parte, el artículo 91.Uno.1.7º de la Ley del Impuesto, por su parte, establece que:

“Uno. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes:

1. Las entregas, adquisiciones intracomunitarias o importaciones de los bienes que se indican a continuación: (...).

7.º Los edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente.

En lo relativo a esta ley no tendrán la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aunque se transmitan conjuntamente con los edificios o parte de los mismos destinados a viviendas.

No se considerarán edificios aptos para su utilización como viviendas las edificaciones destinadas a su demolición a que se refiere el artículo 20, apartado uno, número 22.º, parte A), letra c) de esta ley.”

De acuerdo con la doctrina de esta Dirección General, un bien inmueble tiene la consideración de parte de un edificio apta para su utilización como vivienda cuando disponga en el momento de la entrega de la correspondiente cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación y, objetivamente considerado, sea susceptible de ser utilizado como tal.

Por lo tanto, tributará al 10 por ciento la entrega de las viviendas, garajes y trasteros anexos a las mismas, mientras que la entrega del solar tributará al tipo general del Impuesto del 21 por ciento.



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

• Es pot demanar ajornament d'un deute derivat de l'impost sobre transmissions patrimonials?

En el cas de deutes derivats de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats es pot sol·licitar l'ajornament o fraccionament amb meritació dels interessos de demora corresponents.

En el cas d'adquisició d'habitatge de superfície útil no superior a 120 m² que la persona adquirent destina a residència habitual, es pot optar entre sol·licitar un ajornament o fraccionament d'acord amb el Reglament general de recaptació o bé sol·licitar un fraccionament, per un màxim de fins a tres anualitats i amb meritació dels interessos de demora. Aquesta modalitat específica de fraccionament únicament és aplicable a les sol·licituds de fraccionament presentades dins el termini de presentació de l'autoliquidació i a les sol·licituds de fraccionament de liquidacions presentades en període voluntari de pagament.

En ambdós casos s'ha d'aportar aval bancari quan l'import a fraccionar sigui superior a 30.000 euros. Quan no sigui possible obtenir l'aval, caldrà aportar el justificant bancari acreditatiu de la impossibilitat d'obtenir-lo, i oferir una garantia suficient, com per exemple una hipoteca immobiliària.

• En relació al cànon de residus de la construcció, quina diferència hi ha entre la tarifa d'entrada a les instal·lacions i el dipòsit de garantia?

La gestió de residus de la construcció a través de dipòsit controlat (tractament finalista) merita un cànon per tona (import addicional a la tarifa d'entrada). La gestió d'aquests residus a través de tractaments de valorització no finalistes (plantes de reciclatge) estan exemptes del cànon. Conseqüentment, es penalitza l'abocament de residus en front el seu reciclatge.

La tarifa d'entrada dels residus a la instal·lació és la que s'aplica, normalment, en funció de la quantitat de residus a gestionar.

El dipòsit de garantia és l'import que s'ingressa a un gestor per tal d'assegurar que la gestió dels residus es durà a terme correctament a través d'un gestor autoritzat i segons la normativa vigent. L'import del dipòsit es fixa, per a tots els residus de la construcció i demolició, en 11€/tona de residus previstos en l'estudi de gestió, amb un mínim de 150 €. Un cop ingressat el dipòsit de garantia al gestor de residus, aquest expedeix un document d'acceptació al productor per tal que l'adjunti a la seva sol·licitud de llicència d'obres. Per tant, aquest és un tràmit previ a l'inici de les obres.

quan hem realitzat unes obres de millora a la finca?

Aquesta qüestió està regulada a l'article 19 de la Llei 29/1994, d'Arrendaments urbans.

Artículo 19. Elevación de renta por mejoras.

1. *La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.*

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. *Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquellas.*

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

3. *La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquella, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.*
4. *Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores y de la indemnización que proceda en virtud del artículo 22, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la interrupción del periodo de prórroga obligatoria establecido en el artículo 9 o de prórroga tácita a que se refiere el artículo 10 de la presente Ley, o un nuevo inicio del cómputo de tales plazos. En todo caso, el alcance de las obras de mejora deberá ir más allá del cumplimiento del deber de conservación por parte del arrendador al que se refiere el artículo 21 de esta Ley.*



STALART

Building has never been easier

MÁS DE 20 AÑOS DE EXPERIENCIA | MÁS DE 450 PROYECTOS

EXACTITUD + ESCALABILIDAD =
RENTABILIDAD

DISEÑAMOS, CALCULAMOS, FABRICAMOS Y MONTAMOS

STALART con sede en España y Polonia, líder en la fabricación de estructuras steel frame, diseña, calcula, fabrica, suministra e instala estructuras de viviendas, edificios, fachadas, colegios, hospitales, superficies comerciales e industriales.



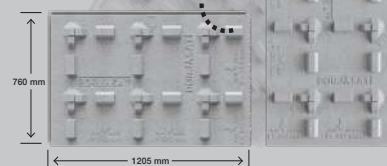
670 715 023 info@stalart.es stalart www.stalart.es

TEJAS BORJA
Since 1899

BORJASAT

SISTEMA AVANZADO DE TEJADOS

Un panel polivalente para todos los modelos de teja.
Ligero y fácil de instalar. Elevado aislamiento.
Máxima estanqueidad.

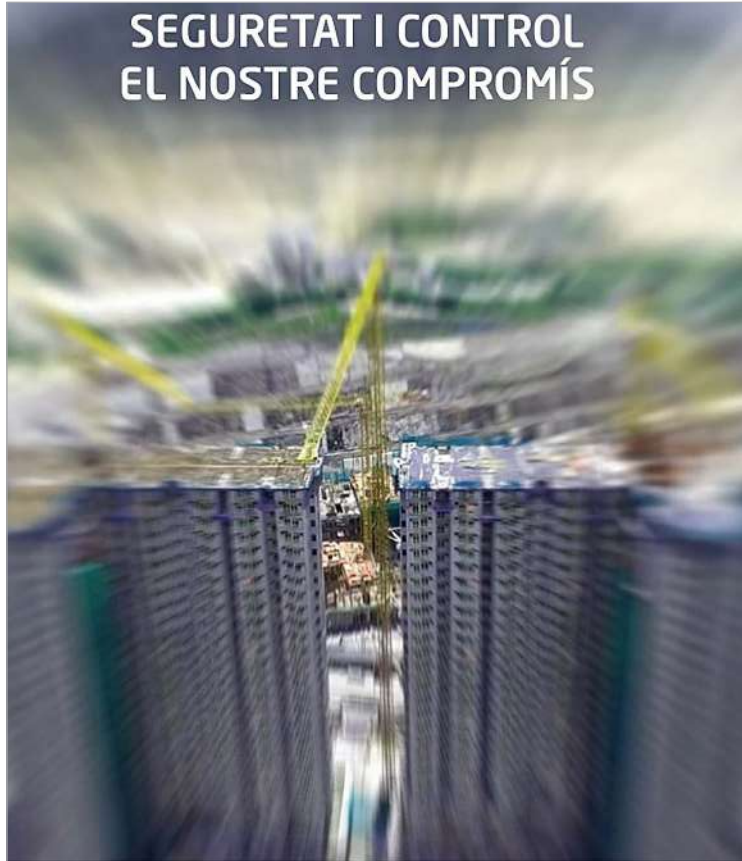


$\lambda = 0,031 \text{ W/mk}$ 100% Neopor®



Ctra. Llíria a Pedralba, Km. 3 - 46160 Llíria, Valencia, SPAIN - T.+34 96 279 80 14 - info@tejasborja.com
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

bsp
consultores



Convesa

Sencillamente
Genial



FitSystem®

By Convesa



El montaje de chimeneas más fácil y rápido del mercado.
Exclusivo de Convesa.

convesa.es



Nou règim per a les modificacions estructurals en societats

TAX Economistes i Advocats

El *Reial Decret-Llei 5/2023* té l'objectiu de regular el marc jurídic per a les **modificacions estructurals de les societats mercantils**, ja siguin d'àmbit intern o nacional com transfronterer.

Què són les modificacions estructurals?

D'acord amb la Llei 3/2009, de 3 d'abril -Llei actualment derogada- es definia com "aquelles **alteracions de la societat que van més enllà de les simples modificacions estatutàries** per afectar a l'estructura patrimonial o personal de la societat, i que, per tant, inclouen la transformació, la fusió, l'escissió i la cessió global d'actiu i passiu."

Què estableix el nou règim de modificacions estructurals?

Major protecció de socis i creditors:

- Defensa de les **garanties i drets dels socis i creditors** involucrats en les operacions de modificació.
- S'incorporen **mecanismes que permeten als socis exercir el seu dret de separació** en cas d'oposar-se a l'operació.
- S'estableixen **requisits més estrictes** per a l'adopció d'acords a les juntes de socis.

Tanmateix, es reafirma la **obligació d'informar als creditors** per els procediments oportuns.

Major transparència:

- Es fixen les **pautes i etapes específiques** per portar a terme les modificacions estructurals esmentades. S'inclou l'aprovació del projecte de modificació per part de les juntes de les societats implicades, la **designació d'experts independents** per emetre informes tècnics i la **comunicació a les autoritats competents**.

A qui afectarà el nou règim?

- **Socis de les societats mercantils.** Aquests estaran subjectes a les disposicions i proteccions establertes en el nou règim. En aquest àmbit, es veuran **afectats en termes del seu dret de separació, la seva participació a les juntes de socis i la presa de decisions**.
- **Creditors de les societats involucrades en operacions de modificació.** El règim estableix **obligacions més estrictes** respecte a la informació que han de rebre i garanteix que tinguin accés oportú i suficient a la informació rellevant per salvaguardar els seus drets i interessos.
- **Societats mercantils.** Passen a estar subjectes al nou règim quan planegin portar a terme modificacions estructurals, ja siguin fusions, escissions, transformacions o canvis en la forma jurídica de l'empresa. Hauran

de **seguir els procediments establerts i complir amb les exigències** de protecció dels interessos dels socis i creditors.

- **Autoritats competents.** El règim també afectarà a les autoritats competents encarregades de **supervisar i aprovar aquest tipus de modificacions**.

Quins canvis introdueix el nou règim respecte a l'anterior?

Trobem canvis significatius:

- En el procediment del règim de modificacions estructurals

Es marquen **pautes més detallades i concretes** per portar a terme les modificacions estructurals.

Es separa el procés en **diferents etapes**, com l'aprovació del projecte de modificació per part de les juntes de les societats implicades i la designació d'experts independents per emetre informes tècnics.

Es fixa l'**obligació de comunicar a les autoritats** competents les operacions de modificació estructural. Això garanteix una major transparència i supervisió dels processos.

- A la protecció dels socis:

Es reforça el **dret de separació dels socis** que s'oposin a l'operació de modificació, assegurant que tinguin la possibilitat d'**abandonar la societat** si no estan d'acord amb els canvis proposats.

S'estableixen **requisits més rigorosos per a l'adopció d'acords a les juntes de socis**. Això garanteix una major protecció dels socis minoritaris i evita decisions unilaterals que puguin perjudicar els seus interessos.

- Protecció pels creditors:

Es reforcen les obligacions d'informació als creditors, assegurant que tinguin accés oportú i suficient a la **informació rellevant sobre l'operació de modificació**. Això els permet protegir els seus drets i interessos.

S'estableixen disposicions específiques per garantir la protecció dels interessos dels creditors en operacions dins i fora de l'Espai Econòmic Europeu. Això s'alinea amb les directrius de la Unió Europea i promou una **major seguretat jurídica en els processos transfronterers**.

Quan va entrar en vigor aquest nou règim?

El 29 de juliol de 2023.

SOLUCIONS FINANCERES DE CAPITAL PRIVAT

UN NOU CAS D'ÈXIT DE TQ EUROCREDIT



TQ EUROCREDIT



TQ Alternative Investments és un grup financer i patrimonial amb més de 17 anys al sector, que té com a principal activitat, crear valor a clients i inversors amb solucions financeres integrals i personalitzades, per la consecució dels seus objectius.

El grup està format per les 3 línies de negoci, **TQ Eurocredit**, marca especialitzada en solucions financeres de capital privat, **TQ Investpro** marca especialitzada en projectes immobiliaris premium, i **TQ Acquisitions** especialitzada en transaccions de capital d'empreses i oportunitats de creixement.

Durant aquest últim any el Grup, i més concretament la marca **TQ Eurocredit**, ha experimentat un creixement notable sobre el volum d'operacions aconseguint un impressionant nombre de casos d'èxit. Entre les diverses tipologies d'operacions destaquen l'augment de les **solucions financeres per promocions immobiliàries**, i un exemple notori ha estat el finançament d'una promoció immobiliària a la constructora Ula Plus per **un projecte de 8 cases per primera residència** de disseny modern i alta eficiència energètica, el passat mes de març a **Hostalric**.

En aquest cas, malgrat que la constructora disposava d'un sòlid pla de negoci que assegurava la seva viabilitat, no va obtenir solució del finançament tradicional, ja que les exigències requerides eren tant elevades, que posaven en risc la viabilitat econòmica del projecte. Gràcies a Versia Consultores i TQ el projecte es va poder firmar amb èxit ja que es va tenir en compte el seu excel·lent pla de negoci, **finançant aproximadament el 50 % del valor de les vendes futures**.

Amb aquest cas d'èxit la marca TQ consolida la seva estratègia de solucions financeres de capital privat, amb total flexibilitat i agilitat per a tot tipus d'empreses i necessitats com per exemple, promocions immobiliàries, rehabilitacions, reformes, incidències tributàries, o inversions...





Índex Legislatiu

URBANISME

BOP núm. 121 de 22 de juny de 2023

Edicte núm. 5.150 de l'Ajuntament de **Llançà**: Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació voluntària del sector SUP-2 Gardissó.

BOP núm. 154 de 9 d'agost de 2023

Edicte núm. 6.946 de l'Ajuntament d'**Olot**: Aprovació definitiva del projecte d'urbanització del PPU SUD02 "El Serrat".

DOGC núm. 8.982 de 18 d'agost de 2023

Edicte de 10 d'agost de 2023, sobre un acord de la Comissió de Territori de Catalunya referent al municipi de **Figueres**.

Exp.: 2014/055073/G, Aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal.

BOP núm. 166 de 28 d'agost de 2023

Anunci núm. 7.404 de l'Ajuntament de **Figueres**: Aprovació definitiva de l'Ordenança reguladora de la revisió de les places d'aparcament per a l'ús comercial, en relació al que preveu l'article 18.2.c) del DL 1/2009 pels establiments comercials de Figueres, en relació a les dotacions mínimes d'aparcament que preveu l'article 12.3 del Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

HABITATGE

DOGC núm. 8.928 d'1 de juny de 2023

Resolució TER/1889/2023, de 26 de maig, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió d'ajuts en forma de bonificació dels interessos d'operacions de préstec, per al finançament de promocions

d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer o cessió d'ús en règim general per a l'any 2023.

DOGC núm. 8.933 de 9 de juny de 2023

Resolució TER/1994/2023, de 7 de juny, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús.

DOGC núm. 8.940 de 20 de juny de 2023

Resolució TER/2147/2023, de 14 de juny, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús per a l'any 2023.

DOGC núm. 8.974 de 7 d'agost de 2023

Resolució TER/2877/2023, de 28 de juliol, de primera ampliació de l'import màxim inicial de la dotació pressupostària de la Resolució TER/931/2023, de 17 de març, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament de lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a l'any 2023.

DOGC núm. 8.984 de 22 d'agost de 2023

Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

FISCAL

BOP núm. 117 de 16 de juny de 2023

Edicte núm. 5.143 de l'Ajuntament de **Banyoles**: Extracte de la convocatòria de subvencions per a la restauració i rehabilitació de façanes dels immobles per a l'any 2023.

TÈCNIC

BOP núm. 108 de 5 de juny de 2023

Edicte núm. 4.788 de l'Ajuntament de **Calonge i Sant Antoni**: Convocatòria de subvencions per a la instal·lació de plaques fotovoltaiques d'autoconsum i dels seus equips, i per a la rehabilitació energètica dels habitatges, exercici 2023.

LABORAL

BOE núm. 169 de 17 de juliol de 2023

Ordre HFP/792/2023, de 12 de juliol, per la que es revisa la quantia de les dietes i assignacions per a despeses de locomoció en el Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

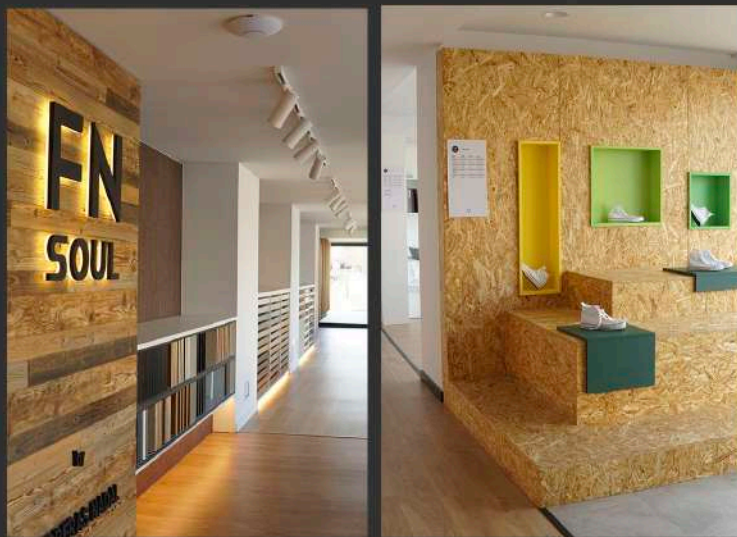
ECONÒMIC

BOE núm. 154 de 29 de juny de 2023

Reial Decret-Llei 5/2023, de 28 de juny, pel que s'adopten i prorroguen determinades mesures de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra d'Ucraïna i altres situacions de vulnerabilitat.

FN SOUL, L'ànima de Farreras Nadal

Et convidem a descobrir el nostre nou
Showroom FN Soul, un espai on donar
forma a totes les teves idees i projectes.



Els nostres espais

8 ambients diferents

Sala de reunions
Cuina
Lavabo i vestidor
Botiga
Dormitori
Vestuari
Zona Exterior
Zona parquet

Vina a conèixer-nos!

De Dilluns a Divendres:
De 10h00 - 14h00 i de 16h00 - 20h00
Dissabtes:
De 10h00 - 13h30

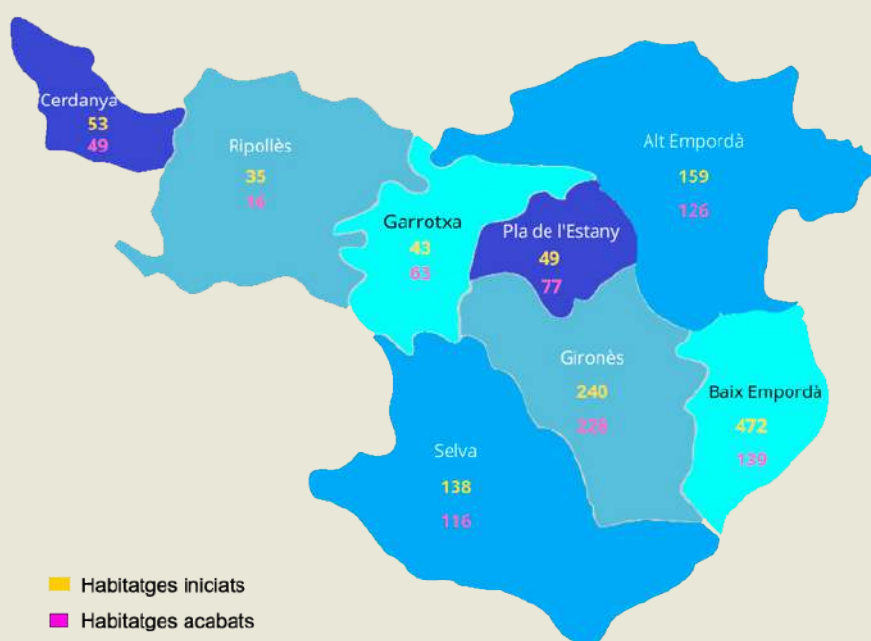
Carretera Santa Coloma KM 2.1, Vilablareix.
637 74 89 63
jbona@farrerasnadal.com

Evolució del sector immobiliari (2n semestre 2023)

Habitatges iniciats i acabats a les comarques gironines

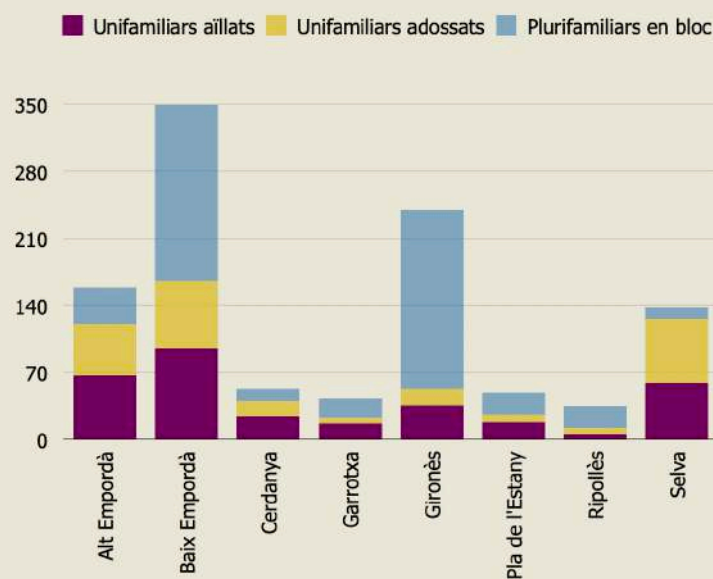
INICIATS					
Comarques	1r Trim. 2023	2n Trim. 2023	Acumulat 2023 (2n semestre)	2022 (2n semestre)	Variació acumulada mateix període (2022-2023)
Alt Empordà	72	87	159	135	17%
Baix Empordà	290	182	472	146	223%
Cerdanya ⁽¹⁾	31	22	53	123	-57%
Garrotxa	32	11	43	76	-43%
Gironès	82	158	240	315	-24%
Pla de l'Estany	10	39	49	21	133%
Ripollès	15	20	35	68	-48%
La Selva	74	64	138	102	35%
Totals	606	583	1189	986	20%

ACABATS					
Comarques	1r Trim. 2023	2n Trim. 2023	Acumulat 2023 (2n semestre)	2022 (2n semestre)	Variació acumulada mateix període (2022-2023)
Alt Empordà	48	78	126	124	2%
Baix Empordà	62	77	139	164	-15%
Cerdanya ⁽¹⁾	19	30	49	45	8%
Garrotxa	29	34	63	31	103%
Gironès	90	138	228	212	7%
Pla de l'Estany	58	19	77	17	353%
Ripollès	5	11	16	24	-33%
La Selva	53	63	116	59	97%
Totals	364	450	814	676	20%

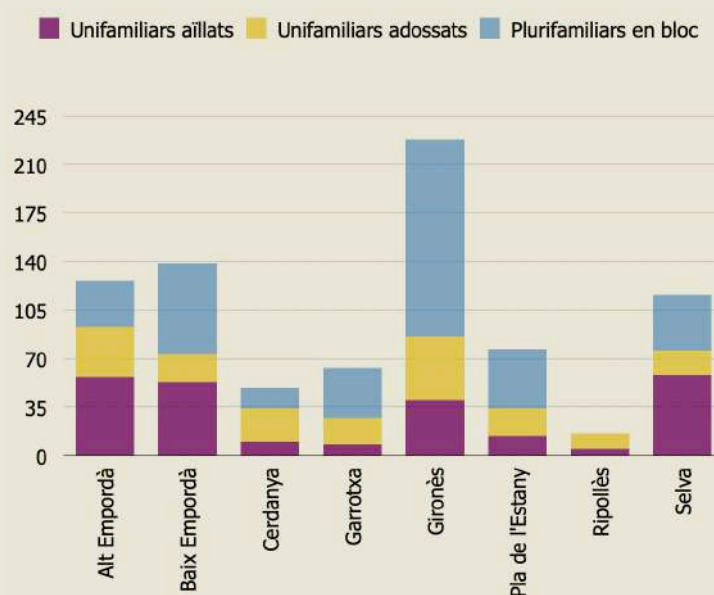


Habitatges iniciats i acabats a les comarques gironines segons tipologia edificatòria

	INICIATS			Total
	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars en bloc	
Girona (província)	322	244	621	1189
Comarca				
Alt Empordà	67	54	38	159
Baix Empordà	95	71	306	472
Cerdanya ¹	24	16	13	53
Garrotxa	17	6	20	43
Gironès	36	17	187	240
Pla de l'Estany	18	8	23	49
Ripollès	6	6	23	35
Selva	59	67	12	140
Capitals de comarca				
Figueres	0	0	2	2
La Bisbal d'E.	0	0	0	0
Puigcerdà	0	0	0	0
Olot	3	2	17	22
Girona	6	3	165	174
Banyoles	7	8	23	38
Ripoll	0	0	9	9
Sta. Coloma de F.	5	6	0	11



	ACABATS			Total
	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars en bloc	
Girona (província)	245	194	375	814
Comarca				
Alt Empordà	57	36	33	126
Baix Empordà	53	20	66	139
Cerdanya ¹	10	24	15	49
Garrotxa	8	19	36	63
Gironès	40	46	142	228
Pla de l'Estany	14	20	43	77
Ripollès	5	11	0	16
Selva	58	18	40	116
Capitals de comarca				
Figueres	0	8	2	10
La Bisbal d'E.	0	0	0	0
Puigcerdà	1	3	1	5
Olot	2	9	21	32
Girona	6	0	49	55
Banyoles	3	10	43	56
Ripoll	1	0	0	1
Sta. Coloma de F.	3	5	0	8



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

Treballar amb risc de cop de calor

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

Durant l'execució de les obres en època de calor un dels riscos més importants que cal tenir en compte en l'estudi de seguretat i salut, estudi bàsic de seguretat i salut, plans de seguretat i salut, avaluacions de riscos específiques i avaluacions de riscos generals de les empreses del sector de la construcció, és el risc per cop de calor.

La normativa que feia referència a aquest risc era el Reial Decret 486/1997, de 14 d'abril, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut en els llocs de treball. Arran de la intensificació dels canvis en el clima, l'increment de la mitjana de les temperatures i l'augment de les morts per cop de calor (durant l'estiu de 2022 s'ha produït un excés de més de 4.800 morts atribuïbles a la temperatura a nivell nacional, segons les estimacions de l'Institut de Salut Carlos III) s'ha modificat aquest Reial Decret amb la publicació del *Reial Decret-Llei 4/2023 d'11 de maig pel que s'adopten mesures urgent en matèria agrària i d'aigües en resposta a la sequera i l'agreujament de les condicions del sector primari derivat del conflicte bèl·lic en Ucraïna i de les condicions climatològiques, així com de promoció de l'ús del transport col·lectiu terrestre per part dels joves i prevenció de riscos laborals en episodis d'elevades temperatures*.

La nova normativa especifica que quan es facin treballs a l'aire lliure i en llocs que no puguin quedar tancats s'hauran de prendre les mesures adequades per a la protecció de les persones davant dels riscos relacionats amb fenòmens meteorològics adversos incloent temperatures extremes.

Aquests mesures s'han de preveure en les avaluacions de riscos generals de cada empresa, per tant, les empreses que no ho tinguin avaluat caldrà que el seu servei de prevenció de riscos laborals faci un annex a l'avaluació de riscos incloent el risc per cop de calor i les mesures que es prendran. Per decidir quines mesures es prendran caldrà tenir en compte la previsió meteorològica, les característiques de les feines a executar i les característiques personals dels treballadors.

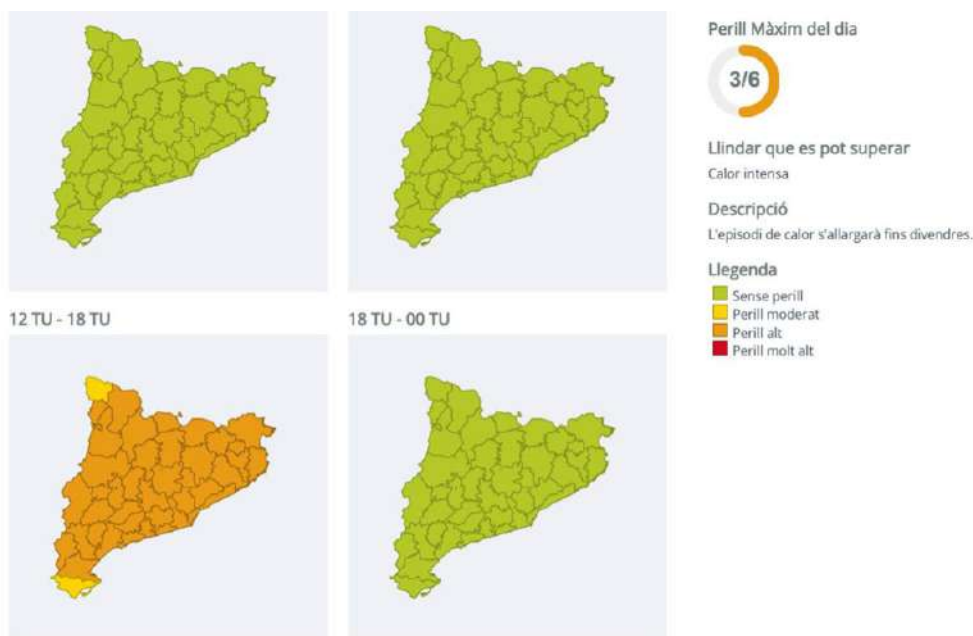
Com es podran avançar les empreses a possible fenòmens meteorològics adversos? Cal consultar l'Agència Estatal

de meteorologia o en el cas de Catalunya el Meteocat (Servei Meteorològic de Catalunya) i comprovar els avisos que s'hagin emès de nivell taronja o vermell.

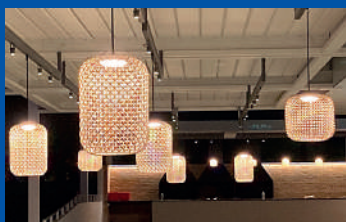
Si per exemple hi ha avís taronja o vermell per risc de calor i les mesures previstes en l'avaluació de riscos de l'empresa o en el pla de seguretat i salut no garanteixen la protecció de les persones treballadores, serà obligatori l'adaptació de les condicions de treball, inclòs la reducció o modificació de les hores de la jornada laboral. Les mesures preventives també han d'incloure la prohibició de desenvolupar determinades tasques durant les hores del dia si no es pot garantir la protecció de les persones treballadores, com pot ser per exemple la prohibició de treballar en una coberta si hi ha avís taronja o vermell.

Les mesures que es poden prendre per minimitzar el risc per cop de calor poden ser segons el Canal Salut de la Generalitat de Catalunya:

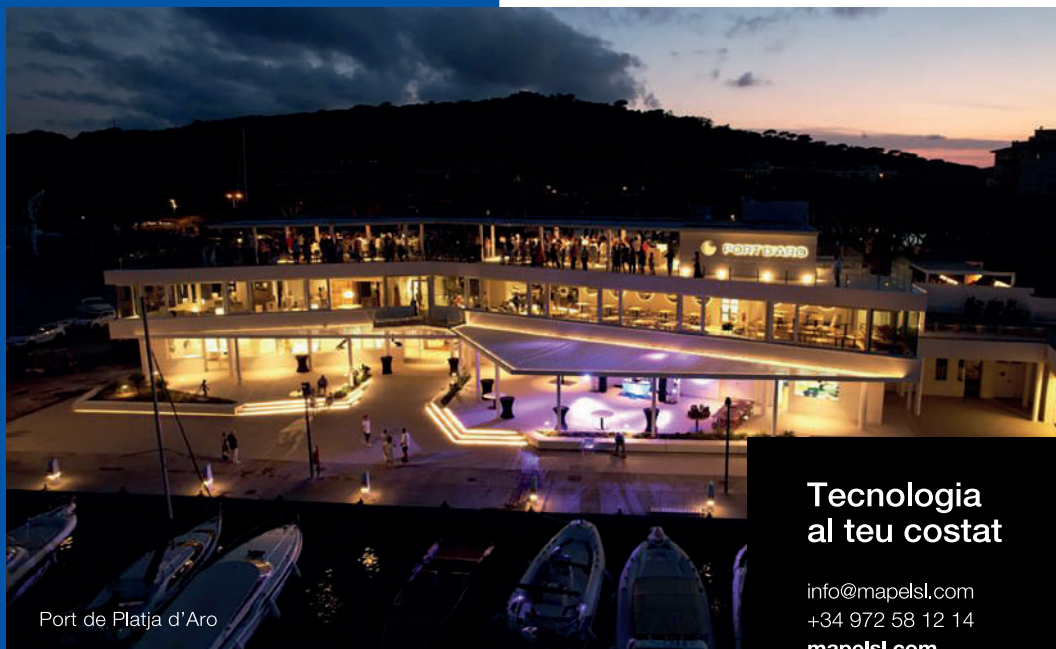
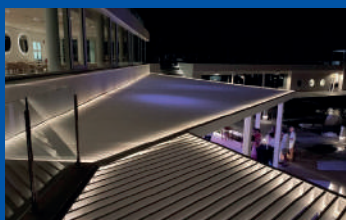
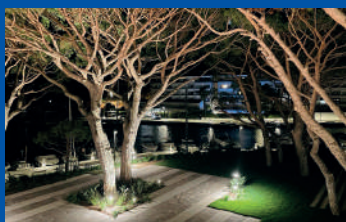
- *Seguiu les mesures preventives que us indiqui el servei de prevenció de riscos laborals de la vostra empresa o l'empresari o empresària.*
- *Beveu regularment aigua fresca (10-12°C). No espereu a tenir sensació de set: procureu beure'n un got cada vint minuts.*
- *Sempre que sigui possible, quan dugeu a terme treballs a l'exterior, feu-ho en zones ombrívols.*
- *Descanseeu en llocs frescos quan tingueu molta calor.*
- *Vestiu roba ampla, clara i fresca que cobreixi la major part de la superfície del cos. No us la traieu perquè us pot protegir de les condicions tèrmiques extremes.*
- *Si és possible, cobriu-vos el cap amb barrets o gorres de teixit transpirable.*
- *Procureu anar descansat/da a la feina, ja que treballar amb calor exigeix més esforç físic.*



Treballem per fer dels vostres projectes un èxit



Materialitza el teu projecte
de la mà dels nostres experts.



**Tecnologia
al teu costat**

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



Estructures de formigó des de 1974

Serveis de construcció
i assessorament tècnic.

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





FitSystem, el sistema de ensamblaje de chimeneas que es sencillamente genial



¿Has escuchado alguna vez la palabra Fitsystem? Es el sistema **exclusivo y patentado** de montaje de chimeneas más rápido y sencillo que hayas visto nunca.

Diseñado para facilitar el trabajo al instalador que en tantas ocasiones se encuentra en una situación complicada: encima de una escalera, colgado de las alturas... de este modo puede hacer el mismo trabajo en la mitad de tiempo, con la mitad de esfuerzo físico, sin necesidad de una herramienta adicional y sin tornillos en el montaje. ¿increíble verdad?

Se encuentra disponible para las chimeneas modulares de acero inoxidable en las gamas **AVANT KW** (int. 316L – ext. 304) y **KX** (int./ext. 304). Para definir mejor sus características especiales vamos a destacar tres que son las que hacen que este sistema de cierre sea único: Además dadas sus características técnicas es un producto muy versátil que permite ser colocado en cualquier

instalación sea cual sea el combustible utilizado (gas, leña, pellets,)

Superfácil. Montaje rapidísimo y sin esfuerzo, facilita el **trabajo del instalador** y reduce drásticamente los costes en horas de mano de obra. Las abrazaderas van colocadas por lo que no hay que realizar ese trabajo extra y al no llevar tornillos ni abrazaderas sin fin no se necesita herramienta.

Superelegante. Apariencia muy estética: gracias a las **abrazaderas empotradas** en el tubo, las superficies quedan **pulidas y brillantes**. No hay salientes entre un tubo y el siguiente. Al ser un producto elegido en muchas ocasiones para colocarse visto, esto es un punto a su favor. Además, la encontramos tanto en acabado inox brillo como en un precioso negro mate.

Superseguro. Las mejoras técnicas en **aislamiento (designación técnica G50)**, con lana de roca de 180 kg/m³ y 25 mm de espesor, proporcionan el **máximo nivel de seguridad** necesario en una instalación. Cuenta con la garantía de 25 años, por lo que una vez instalado todo es tranquilidad.

Es cierto que para un **profesional** acostumbrado a instalar, todas las chimeneas le parecen iguales. Pero cuando prueban Fitsystem® descubren que su trabajo puede ser mucho más fácil y rápido y pueden obtener unos resultados impecables.

<https://convesa.es>



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




IMPERA
IMPERMEABILITZACIONS
www.impera.cat

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

Interessat en gabions o pilots helicoidals?



muroxs®
XTERIORS SINGULARS

Líders en solucions geotècniques

Contàcta'ns per més informació sobre totes les nostres solucions

+34 679494936 Joan Planas +34 615253582 Diego de las Heras

info@muroxs.com www.muroxs.com

ASSEGURANÇA DE CONVENI

COM ASSEGURAR ALS SEUS EMPLEATS D'UNA FORMA RÀPIDA I ECONÒMICA



En uns moments en que s'està consolidant el canvi de tendència en el nostre sector i que l'activitat es torna a posar en marxa és pel que **Ediseguros Mediación**, Corredoria de l'Associació de Promotors de Catalunya els recorda que en virtut del que disposa nombrosos convenis col·lectius i d'acord amb el contingut del Reial decret 1588/99, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament sobre la instrumentació dels compromisos per pensions de les empreses amb els seus treballadors i beneficiaris, les empreses estan obligades a contractar una assegurança que garanteixi als seus treballadors les prestacions especificades en aquells, que resulten complementàries de les bàsiques de la Seguretat Social.

Els convenis col·lectius solen establir com a contingències de risc del treballador susceptibles de protecció alguna de les següents: mort, gran invalidesa, incapacitat permanent absoluta, incapacitat perma-

nent total i incapacitat permanent parcial, podent derivar d'accident, laboral o extra laboral, o de malaltia.

Aquesta assegurança, com el seu nom indica, ve establerta pel conveni al qual s'enquadra l'activitat de l'empresa i és de **caràcter obligatori**, si bé no tots els convenis obliguen a la seva contractació.

Per això els hi oferim la millor solució asseguradora en conveni col·lectius, una solució que inclou:

- ✓ Garanties exclusives de dependència per gran invalidesa i ajuda psico-emocional (incloses en el preu) per a tots els treballadors de la seva empresa.
- ✓ Un preu ajustat.
- ✓ Un sistema exclusiu de regularització de persones.
- ✓ Eines informàtiques que faciliten la cotització de les primes a les Seguretat Social, el que ens ofereix una garantia de compliment de la norma.

Sol·liciti més informació, li aclarirem qualsevol dubte o consulta.

Sol·liciti el seu pressupost personalitzat i contracti la seva assegurança al millor preu.

EDISEGUROS MEDIACIÓN
Més de 20 anys al seu servei



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**



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





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