

HABITATGES L'ALZINA

Caldes de Malavella





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



Interessat en gabions o pilots helicoïdals?



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



SUMARI

Editorial / La nostra portada	5		
La manca de sòl per edificar i la inseguretat jurídica, factors que incideixen en l'oferta d'obra nova a Girona	7 / 8		
Activitat legislativa	12		
Consultes a l'Agència Tributària	16 / 17		
L'Agremiat pregunta	18		
Índex legislatiu	20		
Estructura financera innovadora amb finançament alternatiu	22		
Evolució del sector immobiliari	24 / 25		
El sistema Evowall	26		
ECR Medi Ambient: contribuint a la Auscultació de la Sagrada Família	28		
Taller Steel Frame	30		
Estudi oferta habitatges de nova construcció	30		

EDITA: Gremi de Promotors i Constructores 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 Constructores 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

Malgrat que estem esgotant ja la nostra capacitat de sorpresa, haig de constatar que últimament s'estan batent tots els rècords en el que respecte a la diferència entre la realitat i el que veiem en els mitjans informatius, relatiu al nostre sector.

I és que, per molt que nosaltres intentem donar dades que confirmen que els preus de venda es mantenen i que els habitatges en construcció estan venuts a l'acabar la construcció, veiem dia sí i dia també com es diu públicament que els preus i les vendes estan baixant, sense diferenciar entre l'obra nova i la segona mà, quan aquesta última és la que pateix els descensos derivats de la situació econòmica i social actual.

És el mateix que passa amb les hipoteques, que es diu que són un fre per als possibles compradors, que els bancs no tenen intenció d'atorgar-les i que els interessos són prohibitius. En realitat, però, es continuen signant a quota fixa o mixta i a interessos que donen unes quotes resultants assumibles pel tipus de producte i comprador d'obra nova que, quasi sempre, es bàsicament de reposició.

Qüestió diferent és el primer accés, que no funcionarà fins que algú entengui que en aquest país sempre hi havien hagut ajuts per cobrir la diferència entre el preu i la hipoteca (l'anomenada "entrada"), i que sembla que per fi el Govern central vol escometre, amb l'anunciat "aval per als joves", que ha passat ja per diversos consells de ministres i que esperem finalment s'acabi publicant.

Al final si es vol resoldre el problema de l'habitatge es necessita impulsar la construcció, tant de venda com de lloguer, de les diferents tipologies:

- Lliure
- Assequible
- Social

Malauradament els governs continuen pensant que la solució és la intervenció en el mercat, sense voler admetre que amb aquestes mesures s'aconsegueix l'efecte contrari.

Quan escric aquestes línies, tenim en tràmit en diferents nivells:

- Llei de contenció de rendes en l'àmbit estatal
- Llei de regulació dels habitatges d'ús turístic en l'àmbit autonòmic
- Grup de treball per estudiar els lloguers de temporada en l'àmbit estatal

El problema per a nosaltres, és que les qüestions que estan en l'àmbit estatal només es demanen i s'apliquen a casa nostra.

Sobre la "Ley Vivienda" podríem estendre'ns molt però el que podem assegurar és que es publicarà l'índex estatal territorialitzat per a Catalunya, que és l'única CCAA que l'ha demanat i que ha presentat al Ministeri competent la declaració d'àrees tenses, que de moment no ha estat validada per aquest. Per tant, si es publica oficialment l'índex però no va acompanyat de la validació de la proposta d'àrees tenses, no entraria en vigor la contenció de rendes i l'índex tindria només efectes informatius.

Sobre les conseqüències que pot tenir l'aplicació real de la norma s'han escrit rius de tinta i més que se n'escriran, però a Catalunya tenim ja l'experiència de la llei pròpia que va invalidar el Tribunal Constitucional, i que es obvi que com a mínim podem afirmar que no va resoldre la situació.

En un altre ordre de coses, veureu en l'interior que informem de la publicació del Codi d'Accessibilitat de Catalunya, que en el que respecta a l'obra nova i la rehabilitació, estableix noves obligacions, algunes de les quals són aparentment contradictòries amb altres normes existents i que, sobretot en rehabilitació, comportarà greus problemes de difícil solució i que poden simplement tenir com a conseqüència que no es puguin rehabilitar alguns immobles.

D'altra banda, la greu sequera que estem patint, afecta i afectarà encara més a tots els sectors de l'economia, i naturalment també al nostre, en forma de prohibició en alguns casos de noves edificacions, també en la construcció de piscines i d'altres qüestions que esperem es resolguin amb la millor de les solucions. Estem convençuts que l'empenta i l'esperit empresarial trobarà solucions imaginatives, com per exemple el que estan fent els hotels amb l'aigua dessalinitzada per poder mantenir l'activitat turística.

Vull acabar enviant un missatge positiu a les nostres empreses, insistint en que la nostra capacitat emprenedora pot superar tots els greus problemes actuals. És el que espero i desitjo.

La nostra portada

Sobre un pinar espès que cau suaument a un paisatge de prats i llacs, es planteja una agrupació de vint-i-tres habitatges. La finalitat és amagar-se sota l'ombra dels densos pins i passar desapercebuda amb una arquitectura pausada, autòctona i sorprenent.

Cada habitatge es descompon en cubs de diferents proporcions, que descansen seguint la topografia del paisatge. Els habitatges s'agrupen per disminuir l'impacte i compartir la vista des del turó.

Autors: Jaime Prous Martín, Àlex Pineda i Antón Monedero
Col·laboradors: Eduard Romero, arquitecte

* Menció del Jurat en la categoria Arquitectures. Premis d'Arquitectura de les Comarques de Girona 2023

Destinat a joves i famílies amb menors a càrrec

LÍNIA D'AVALS PER ADQUIRIR EL PRIMER HABITATGE DE RESIDÈNCIA HABITUAL

El Consell de Ministres ha aprovat l'acord pel qual es fixen les condicions perquè el Ministeri de Vivenda i Agenda Urbana (MIVAU) procedeixi a la signatura amb l'Institut de Crèdit Oficial (ICO) d'una línia de 2.500 milions d'euros en avals per a la compra del primer habitatge per part de joves menors de 35 anys i de famílies amb menors al seu càrrec.

Segons publica l'ICO, els objectius d'aquesta mesura són els de facilitar l'accés a una hipoteca a més de 50.000 persones que, essent solvents, no han pogut aconseguir l'estalvi necessari per a l'adquisició d'un habitatge, facilitant així l'accés a una hipoteca. Alhora, també es pretén alleujar el mercat del lloguer en zones tensionades, amb ciutats on ja és més car l'habitatge de lloguer que el de compra.

Els requisits per a poder sol·licitar aquest aval ICO són:

1. Els adquirents d'habitatges han de ser persones físiques i majors d'edat, amb residència legal a Espanya, havent d'acreditar-la de manera contínua i ininterrompuda durant els dos anys anteriors a la sol·licitud del préstec.
2. Els ingressos individuals no poden superar els 37.800 euros bruts a l'any (4,5 vegades l'IPREM). En el cas que l'habitatge sigui adquirit per dues persones, el límit d'ingressos s'eleva al doble. És a dir, els ingressos dels dos adquirents no podran superar en conjunt la suma del límit establert per a cadascun.
3. Aquest límit s'incrementarà en 0,3 vegades l'IPREM (2.520 euros bruts anuals) per cada menor a càrrec i, a més, en el cas de família monoparental el límit es podrà incrementar en un 70% addicional.
4. El límit de patrimoni de l'avalat serà màxim de 100.000 euros.
5. No podran acollir-se a aquesta línia d'aval els qui ja siguin propietaris d'un altre habitatge amb anterioritat, independentment de la forma d'adquisició d'aquest. No obstant això, i amb excepció a l'anterior, sí que podran acollir-se els qui, complint els requisits, concorrin en algunes d'aquestes circumstàncies:
 - Quan el dret de propietat recaigui sobre una part al·lòqua de l'habitatge i aquesta s'hagi obtingut per herència o transmissió *mortis causa* sense testament.
 - Per a aquelles persones que, essent titulars d'un habitatge, acreditin la seva no disponibilitat per causa de separació o divorci, per qualsevol altra causa aliena a la seva voluntat, o quan l'habitatge resulti inaccessible per raó de discapacitat del seu titular o de les persones que formin part de la seva unitat de convivència.
6. L'aval es podrà mantenir dins dels límits establerts en el conveni sempre que sigui l'habitatge habitual del beneficiari/ària, amb l'excepció de les circumstàncies esmentades anteriorment que puguin exigir el canvi d'habitatge.

Quantia i terminis

Amb caràcter general, l'ICO avalarà fins al 20% de l'import del crèdit; si l'habitatge adquirit disposa d'una qualificació energètica D o superior, es podrà avalar fins al 25% d'aquest import.

El termini de l'aval, atorgat pel Ministeri de l'Habitatge i Agenda Urbana a l'entitat financera i gestionat per l'ICO, **serà d'un màxim de 10 anys des que es formalitzi l'operació**, amb independència de l'amortització del préstec. Durant aquest termini, l'habitatge haurà de ser la residència habitual de la persona avalada i el seu arrendament estarà limitat al que concorrin circumstàncies que exigeixin el canvi d'habitatge, tals com celebració de matrimoni, separació matrimonial, trasllat laboral o obtenció d'una ocupació més avantatjosa, entre d'altres anàlogues.

El termini per formalitzar els préstecs que s'acullin a aquesta línia d'aval finalitzarà el 31 de desembre de 2025. En tot cas, el mateix conveni recollirà que aquest termini podrà ampliar-se dos anys més.

Aquesta és la informació que s'ha fet pública a través del Ministeri i l'ICO a data de tancament d'aquest número, ja que encara està pendent de tramitació per a què estigui disponible per ser sol·licitada. Des de l'APCE s'informarà puntualment de les novetats respecte d'aquesta línia ICO.





ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

Estudi de l'Oferta APCE

LA MANCA DE SÒL PER EDIFICAR I LA INSEGU- RETAT JURÍDICA, FACTORS QUE INCIDEIXEN EN L'OFERTA D'OBRA NOVA A GIRONA

El president de l'APCE, **Xavier Vilajoana**, i el president del Gremi de Promotors i Constructors de la província de Girona, **Miquel Bosch** van presentar el passat 14 de febrer l'**Estudi de l'Oferta d'Habitatge de Nova Construcció a Catalunya 2023**, que publica anualment i que 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.

Durant la presentació, van exposar la situació actual del sector promotor constructor a Catalunya el 2023. Segons les dades, **la producció d'habitatges disminueix** (14.418) respecte 2022, **amb un 11,6% menys**. Per **províncies, destaca el creixement de Girona, amb un 36,3%** més d'habitatges iniciats respecte de 2022. La resta de províncies registren una caiguda en la producció d'habitatges nous.

Pel que fa a la **producció d'habitatge protegit** -i segons dades del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana- fins al 3r trimestre 2023 s'han construït 1.320 habitatges d'HPO a Catalunya, xifra que representa un 12,7% del total d'habitatges acabats en aquest període. **El 66,3% de l'habitatge protegit a Catalunya en aquest període** el va construir el sector privat, mentre que el sector públic va fer el 33,7% restant. Per **Xavier Vilajoana**, "les dades segueixen evidenciant el pes del sector privat en la construcció de l'habitatge protegit a casa nostra."

Respecte de **les compravendes a Catalunya**, es registren un total de 70.481 transaccions fins al 3r trimestre de 2023, amb una variació acumulada d'un -8,6% respecte del mateix període de 2022. Un 16,6% correspon a **compravendes d'obra nova** (11.720 unitats), que registren un descens d'un 8,9%, percentatge força similar al de les transaccions d'**habitatge usat** (-8,5%).



Estudi de l'Oferta 2023

L'**Estudi de l'Oferta d'Habitatge de Nova Construcció a Catalunya 2023** analitza els 116 municipis de Catalunya més rellevants en l'àmbit de l'habitatge, censant 1.123 promocions d'obra nova (195 més que l'any anterior) i un total de 26.149 habitatges, dels quals 10.296 estan a la venda.

Per **províncies**, Barcelona registra més promocions d'obra nova i també més habitatges a la venda: 894 promocions i 8.012 habitatges, seguida de la **província de Girona**, amb 109 promocions i 1.200 habitatges; la província de Tarragona, amb 84 promocions i 702 habitatges i, finalment, la província de Lleida, amb 36 promocions i 382 habitatges.

La **superfície útil dels habitatges** a la venda a Catalunya -segons la mitjana dels municipis catalans estudiats l'any 2023- és de 80,6m², mentre que el **preu per m² útil** se situa en 4.493€.

Per províncies, s'observa que els habitatges dels municipis estudiats de la **província de Lleida** obtenen la mitjana més alta

de superfície útil (86,6m²), quedant en darrera posició quant a preu del m² útil (2.428€). Els municipis de la **província de Tarragona** obtenen la segona posició en la mitjana de superfície útil (83,5m²) i se situen en tercera posició quant al preu del m² de superfície útil (3.029€). Els municipis de la **província de Girona** obtenen la tercera posició en la mitjana de superfície útil (82,9m²), i se situen en segona posició respecte al preu per m² útil (4.245€). Finalment, amb la superfície més reduïda (79,6m²) se situen els habitatges dels municipis estudiats a la **província de Barcelona**, que alhora obtenen un preu per m² útil més alt (4.757€).

En aquest sentit, **el president de l'APCE, Xavier Vilajoana** va assenyalar que "l'activitat promotora es desplaça a més indrets de Catalunya, com ara les comarques interiors, i els habitatges nous s'adapten a la nova demanda: espais exteriors més amplis, interiors diàfans i edificis més eficients energèticament", amb **un 58,8% dels habitatges amb aerotèrmia i un 33,2% de les promocions amb qualificació energètica A**.

Municipis turístics Girona*. 2023

	TOTAL HABITATGES				HABITATGES UNIFAMILIARS				HABITATGES PLURIFAMILIARS			
	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	34	93,2	437.794	4.636,6	6	128,6	600.000	4.808,2	28	85,6	403.036	4.599,8
Girona Mar Centre	413	81,2	401.274	4.923,6	11	148,5	599.000	4.059,8	402	79,4	395.864	4.947,2
Girona Mar Nord	230	72,8	362.482	4.920	6	94,1	493.333	5.452	224	72,2	358.977	4.905
Girona Muntanya	19	126,2	459.441	3.667,3	19	126,2	459.441	3.667,3	-	-	-	-

* Girona Mar Sud: Blanes i Lloret de Mar
Girona Mar Centre: Castell-Platja d'Aro, Palafrugell, Palamós i Sant Feliu de Guíxols
Girona Mar Nord: Calonge i Sant Antoni, l'Escala, Roses i Torroella de Montgrí
Girona Muntanya: Puigcerdà

Font: Estudi de l'Oferta d'Habitatge de Nova Construcció a Catalunya 2023.

Província de Girona

Els municipis analitzats en l'Estudi de l'Oferta d'Habitatge de Nova Construcció a Catalunya 2023 situen la mitjana de superfície dels habitatges a la província de Girona en 82,9m² i una mitjana de preu €/m² útil de 4.245€.

El número de **noves promocions en oferta** als municipis estudiats a la província de Girona va ser de 109 l'any 2023, amb 1.200 habitatges en venda, xifra que representa el 9,7% del total de les promocions estudiades a Catalunya. El percentatge d'habitatges que restaven a la venda respecte del total és del 51,3% sobre un total de 2.338 habitatges existents en les promocions de la província.

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**, mostrant diferències entre ells:

Els municipis estudiats a la zona de **Girona Mar Sud** fan que sigui la que registra la superfície mitjana més alta (93,2m²) amb un preu per m² de superfície útil de 4.637€. A l'àrea de **Girona Muntanya** registra una mitjana de superfície de 126,2m², amb un preu per m² de superfície útil de 3.667€. A **Girona Mar Centre** la superfície mitjana és de 81,2m², amb un preu per m² útil de 4.924€, i la zona

de **Girona Mar Nord** registra una mitjana de superfície de 72,8m², amb un preu per m² de superfície útil de 4.920€.

Girona ciutat

A la ciutat de Girona, l'estudi registra un total de 26 promocions i 673 habitatges, dels quals resten a la venda el 39,8%. El municipi registra una mitjana de superfície de 88,3m² i un preu per m² de superfície útil de 4.085€.

Si es fa la comparativa entre les dades registrades el 2023 respecte l'any anterior, a Girona ciutat les tres variables estudiades (superfície útil, preu de venda i preu /m² útil) presenten augments.

Des de Girona, el president del Gremi de Promotors i Constructors de la província, **Miquel Bosch**, va destacar la influència dels municipis turístics en les mitjanes de preus i superfície registrades en l'estudi:

"Girona té realitats diferents segons el territori, la qual cosa s'ha de tenir en compte a l'hora d'analitzar les dades", ha remarcat el president de GIPCE, qui també ha indicat la necessitat de disposar de més sòl finalista per a produir els habitatges necessaris i donar resposta a la demanda a Girona.

Per la seva banda, el president de l'APCE, Xavier Vilajoana, va assenyalar que a la incertesa geopolítica *"se li ha de sumar els problemes persistents en matèria d'habitatge a casa nostra: la manca d'estoc i de sòl per edificar, la poca agilitat administrativa i la inseguretat jurídica pels constants canvis normatius, que dificulten l'activitat i no ajuden a millorar l'accés a l'habitatge"*. **Xavier Vilajoana** també va apuntar *"la falta de polítiques públiques realment efectives i la necessitat d'impulsar la col·laboració publicoprivada"* com a altres elements principals que incideix en l'oferta dels habitatges de nova construcció a Catalunya.

Girona ciutat. Comparativa 2023-2022

	2022	2023	%Var. 23/22
Superfície (m²)	86,7 m²	88,3m²	1,8%
Preu habitatge (€)	317.558€	363.131€	14,4%
Preu €/m² superfície útil (€)	3.627€/m²	4.085 €/m²	12,6%

Font: Estudi de l'Oferta d'Habitatge de Nova Construcció a Catalunya 2023.

Decret 209/2023

S'APROVA EL CODI D'ACCESSIBILITAT DE CATALUNYA

El DOGC de 30 de novembre va publicar el Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya, una normativa que entrarà en vigor tres mesos després de la seva publicació.

La disposició final tercera de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, estableix que el Govern ha d'aprovar un decret de desplegament que determini els requisits, els paràmetres i els criteris per complir les condicions d'accessibilitat que preveu la Llei, tant en els sectors públics com en els sectors privats i tant en els entorns nous com en els existents. Aquest Decret suposa el desplegament d'aquestes previsions legals que garanteixin l'autonomia, la igualtat d'oportunitats i la no-discriminació de les persones amb discapacitat o amb altres dificultats d'interacció amb l'entorn.

Entre d'altres previsions rellevants d'aquest nou codi, destaca el **capítol tercer**, que desenvolupa les condicions d'accessibilitat en l'àmbit de l'edificació i es divideix en tres seccions: disposicions generals, edificis de nova construcció i edificis existents. La secció primera conté disposicions generals aplicables tant a obra nova com a edificacions existents, estableix la classificació de les edificacions segons l'ús i identifica els àmbits funcionals d'un edifici. Les seccions segona i tercera estableixen disposicions específiques per als edificis de nova construcció i per als edificis existents, respectivament. Cadascuna consta de tres subseccions: edificis i establiments d'ús públic, edificis amb ús d'habitatge i edificis d'ús privat diferent d'habitatge. Les sis subseccions resultants permeten una regulació acurada i específica de cada situació i, alhora, faciliten l'aplicació i la comprovació de les condicions establertes. Es determinen el percentatge mínim d'unitats accessibles i

els requisits que corresponen a cada element: places d'aparcament, places d'espectador, unitats d'allotjament, cambres higièniques, elements de comunicació i piscines, entre d'altres.

Accessos

Pel que fa als accessos, queden recollits en l'article 41:

41.1 L'accés principal als edificis i establiments d'ús públic de nova construcció i a cadascun dels locals o entitats independents que en formen part, així com l'itinerari principal que els comunica amb la via pública, han de ser accessibles.

41.2 Quan els edificis i establiments tinguin més d'un accés d'ús públic, a més de fer accessible el principal, han de ser accessibles els que tinguin una separació de 100 m o superior en façana respecte a alguna altra entrada accessible. Els accessos que tinguin condicions funcionals diferents, com ara els establiments que formen part d'un centre comercial i tenen un accés des del centre i un altre des de la via pública, han de ser accessibles.

41.3 Els accessos ubicats entre trams de via pública que contenen escales o tenen pendents mitjans superiors al 12% han de disposar d'accessos alternatius accessibles situats en altres vies que tinguin unes condicions d'accessibilitat més adequades, sempre que sigui viable.

41.4 Els edificis que tenen tots els accessos situats entre trams de via pública amb pendents mitjans superiors al 12% com a pas obligat no admeten els usos i les activitats de l'annex 3a següents:

- a) Ús sanitari i assistencial
- b) Ús docent
- c) Ús pública concurrència amb superfície superior a 250 m²



- d) Ús administratiu en els epígrafs a), b) i c)
- e) Ús comercial amb superfície superior a 250 m²
- f) Ús residencial públic amb ocupació de 25 places o superior

41.5 Els edificis amb tots els accessos situats entre trams de via pública que contenen escales o pendents mitjans superiors al 16% únicament admeten els usos i les activitats de l'annex 3a següents:

- a) Ús administratiu en els epígrafs d), e), f), g) i h) amb superfície de 250 m² o inferior
- b) Ús comercial amb superfície de 100 m² o inferior
- c) Ús residencial públic amb ocupació de 25 places o inferior

41.6 En cas que un municipi contingui zones o barris en els quals gran part dels carrers tenen un pendent del 12% o superior, l'ens local pot autoritzar alguns dels usos que l'apartat 41.4 restringeix, si ho regula mitjançant un pla d'usos que delimiti la zona, identifiqui els usos permesos i en justifiqui la conveniència.

41.7 Els edificis i establiments en trams de via pública amb pendents mitjans superiors al 12% han de situar un accés al lloc més proper als punts on sigui possible l'aproximació d'un vehicle.

Reserva d'habitatges

L'article 52 recull les condicions respecte de la reserva d'habitatges en el seu articulat:

52.1 Les programacions anuals d'habitatges de promoció pública; els projectes d'habitatges de qualsevol altre caràcter que construeixi, promogui o subvencioni el sector públic, i les promocions d'habitatges d'iniciativa privada que s'acullin a la qualificació d'habitatge amb protecció oficial -exceptuant-ne els habitatges per a ús propi promoguts per cooperatives o comunitats de propietaris- han de reservar un percentatge d'unitats accessibles no inferior al 4% per a què siguin ocupades per persones amb discapacitat i/o amb mobilitat reduïda permanent.

52.2 Per accedir a la reserva d'habitatges accessibles cal acreditar el reconeixement de la discapacitat, el barem de mobilitat o altres condicions que s'estableixin en la normativa d'habitatges amb protecció oficial.

52.3 Com a mínim dues terceres parts dels habitatges reservats per a persones amb discapacitat s'han de destinar per aquelles amb mobilitat reduïda.

52.4 El percentatge mínim d'habitatges accessibles reservats per a persones amb discapacitat i/o amb mobilitat reduïda pot incrementar-se fins al 5% en poblacions de més de 100.000 habitants, capitals de comarca i/o zones densament poblades, en les quals es constati una forta demanda d'aquesta mena d'habitatges i una oferta insuficient. Correspon a la Generalitat de Catalunya –i quan no sigui possible als ens locals- determinar les poblacions o zones en què s'apliqui el percentatge mínim del 5% i el termini de vigència de la disposició.

52.5 Els ens locals poden incrementar el percentatge mínim al qual fan referència els apartats anteriors a través de la normativa local, en funció de la demanda o necessitat que hagin detectat mitjançant els seus serveis, accions, ajuts i iniciatives de participació ciutadana.

52.6 Els habitatges reservats per a persones amb mobilitat reduïda han de complir les especificacions corresponents a un habitatge accessible que detalla l'apartat 21.1 de l'annex 3c. Les característiques de l'equipament, aparells sanitaris, mobiliari, barres de suport, interruptors, endolls i altres acabats s'han d'adequar a les necessitats específiques de la persona que els adquireix, sempre que es coneguin amb antelació suficient a l'execució d'aquests elements i no representi un increment de cost significatiu respecte a les solucions estàndards previstes per defecte.

52.7 Els promotors, públics o privats, han d'adoptar mesures de gestió que facilitin l'adjudicació dels habitatges accessibles amb prou temps per conèixer les necessitats de la persona que els adquireix abans d'acabar l'obra.

52.8 Els promotors privats d'habitatges de protecció oficial, en sol·licitar la qualificació definitiva, poden substituir les actuacions d'accessibilitat interiors dels habitatges reservats per a persones amb discapacitat i/o mobilitat reduïda, per la signatura d'un aval d'una entitat financera legalment reconeguda que garanteixi la realització de les obres necessàries per a les actuacions d'accessibilitat corresponents. En aquest cas, la sol·licitud de qualificació definitiva ha d'anar acompanyada de la documentació acreditativa de l'aval i d'una memòria que identifiqui els habitatges reservats per a persones amb discapacitat i/o mobilitat reduïda, que defineixi tècnicament les obres que s'han de dur a terme i que detalli els pressupostos corresponents.

52.9 Aquests habitatges els han de poder adquirir, en primer lloc, les persones amb discapacitat i, en segon lloc, les entitats públiques o privades amb personalitat jurídica pròpia i sense finalitat de lucre, en el termini que estableixi la legislació vigent, per dedicar-los a mini residències, pisos compartits o tutelats, o qualsevol altra mena d'habitatges, destinats a persones amb discapacitat

Disposició transitòria

Per últim, el nou Codi d'accessibilitat de Catalunya incorpora una disposició transitòria que contempla un règim transito-

ri d'aplicació de la nova normativa, del qual n'expliquem alguns dels apartats:

- Les sol·licituds de llicències i autoritzacions, els comunicats d'obres i altres tràmits administratius assimilables, així com els projectes encarregats per les administracions públiques, que s'hagin presentat abans dels 6 mesos posteriors a l'entrada en vigor d'aquest Decret es regeixen per la normativa anterior.
- Els projectes visats abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret es regeixen per la normativa aplicable en el moment del visat, sempre que la sol·licitud de llicència corresponent, el comunicat d'obres o l'inici de la tramitació administrativa que correspongui s'hagi efectuat en un termini de fins a 12 mesos des de la data d'entrada en vigor d'aquest Decret.
- Els instruments de planejament urbanístic, general i derivat que hagin estat objecte d'aprovació provisional abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret es regeixen per la normativa anterior.
- Els instruments de planejament urbanístic, general i derivat, i els projectes d'urbanització, que hagin estat objecte d'aprovació inicial en el transcurs dels dos anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Decret i que siguin objecte d'aprovació provisional o definitiva durant el primer any posterior a aquesta entrada en vigor es regeixen per la normativa anterior.
- Els apartats anteriors no eximeixen de l'obligatorietat d'executar ajustos raonables posteriors en el moment que siguin exigibles d'acord amb les disposicions d'aquest Decret.
- L'entrada en vigor d'aquest Decret suposa l'inici dels terminis que estableix la disposició addicional primera de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat per revisar, elaborar i executar els plans d'accessibilitat de les administracions públiques d'acord amb les previsions del Codi d'accessibilitat.

100
ANYS
JUNTS
1923-2023

ascensors-serra.com



ASCENSORS
SERRA

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**



IGNIFUGACIONS GENERALS
Protecció passiva contra el foc
Protecció anticorrosiva

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
sorriridis



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@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 CICLO 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

CERTIFICACIÓ DE LOCALITZACIÓ D'IMMOBLES PER A LA RECUPERACIÓ DE LA POSSESSIÓ D'UNA FINCA



Segons informació del **Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya**, la **'certificació de localització'** té per objecte la constància dels drets de propietat i usdefruit d'habitatges dels quals una persona és titular, als efectes de poder acreditar-ho conforme als articles 3.k de la Llei pel Dret a l'Habitatge i l'article 439.6 de la Llei d'Enjudiciament Civil (LEC).

Sobretot, és especialment rellevant pels efectes processals de l'esmentat article 439.6 de la LEC ja que s'estableix que no s'admetran demandes que pretenguin la recuperació de la possessió d'una finca que (entre altres requisits) no indiquin si concorre en la part demandant la condició de gran tenidor d'habitatge, en els termes que estableix l'article 3.k) de la Llei 12/2023 pel dret a l'habitatge.

En el cas d'indicar-se que no es té la condició de gran tenidor, a efectes de corroborar tal extrem, s'haurà d'adjuntar a la demanda una certificació del Registre de la Propietat en el qual constin la relació de propietats a nom de la part actora. Aquesta certificació té la consideració i el valor provatori d'un document públic i informa sobre els possibles drets d'usdefruit o de ple domini sobre habitatges inscrits a favor del titular seleccionat. La certificació pot tenir caràcter positiu o negatiu.

En cas positiu, la certificació subministrarà el codi registral únic de les finques que tinguin drets de ple domini i usdefruit inscrits a favor del titular objecte de recerca. La certificació, en tenir el caràcter de document públic, sempre anirà autoritzada amb la signatura electrònica del Registrador.

1. Com sol·licitar-la?

De forma telemàtica a la web dels Registradors de la Propietat.

La informació registral podrà ser demanada conforme als següents criteris de recerca: **Titular de la finca (nom o denominació social i/o NIF)**

Les inscripcions realitzades amb anterioritat a l'entrada en vigor del Reial Decret 1368/1992, de 13 de novembre, poden no tenir incorporat el DNI del titular al favor del qual es va practicar la inscripció.

Si a nom del titular seleccionat no aparegués inscrita cap finca o dret, es generarà una certificació negativa que serà igualment facturada.

2. Cal abonar-se al servei?

No cal donar-se d'alta en el servei. Es pot sol·licitar la informació com a usuari esporàdic, si bé, per sol·licitar una certificació serà indispensable la identificació amb certificat electrònic.

3. Per què s'ha d'al·legar un interès legítim?

Perquè la sol·licitud sigui tramitada, cal expressar l'interès que motiva la consulta, perquè aquesta expressió pugui ser qualificada i reputada legítima pel Registrador que expedirà la informació, així com perquè quedi a disposició del titular de la finca, que en qualsevol moment podrà al seu torn consultar les informacions expedides respecte de les seves finques i les causes d'interès al·legades.

4. Quin preu té?

La informació sol·licitada serà facturada directament a l'usuari pel registrador que l'expedeixi a raó de 15,03 € per certificació, impostos i retencions no inclosos.

5. Com s'accedeix a la informació?

Una vegada expedida, es remetrà a l'adreça de correu electrònic indicada un missatge que inclourà un enllaç a una pàgina web on es podrà descarregar la informació en format PDF, per a això és necessari **disposar del mateix certificat electrònic amb el qual es va sol·licitar aquesta informació.**

SALARI MÍNIM INTERPROFESSIONAL 2024

El BOE del dia 7 de febrer publica el Reial Decret 145/2024, de 6 de febrer, pel qual es fixa el salari mínim interprofessional per al 2024.

El salari mínim per a qualsevol activitat, sense distinció de sexe ni edat dels treballadors, queda fixat en **37,8 euros/dia o 1.134 euros/mes** (14 pagues), segons el salari estigui fixat per dies o per mesos.

En el cas de persones treballadores eventuais, així com les temporeres i temporers els serveis de les quals a una mateixa empresa no excedeixi de 120 dies, la quantia del salari no podrà ser inferior, en cap cas, a **53,71 euros per jornada.**

Aquest Reial Decret va entrar en vigor l'endemà de la seva publicació al Butlletí Oficial de l'Estat i tindrà efectes durant el període comprès entre l'1 de gener i el 31 de desembre de 2024, procedint, en conseqüència, a l'abonament del salari mínim amb efectes des de l'1 de gener de 2024.



Pla de pensions sector construcció

L'obligació de les empreses de la construcció de realitzar aportacions a un pla de pensions d'ocupació simplificada és una important novetat que es recull al nou conveni col·lectiu del sector de la construcció. Totes les empreses d'aquest sector amb empleats, des de l'1 de febrer d'enguany, han d'aportar un pla de pensions per als seus treballadors/res, independentment de la mida de l'empresa.

Quines són les condicions que hauran de complir aquestes empreses?

- A partir de l'1 de febrer, totes les empreses hauran de realitzar contribucions mensuals, les quals **s'efectuaran o ingressaran a mes vençut el dia 22 de cada mes.**
- Si s'incorpora una persona a l'empresa, a partir de l'1 de febrer, **encara que sigui un contracte temporal d'escassa durada, caldrà complir amb l'obligació d'aportar.**
- Tant l'empresa com el treballador podran realitzar aportacions voluntàries
- Si el treballador acaba la seva relació laboral amb l'empresa, podrà traslladar els fons a un altre pla de pensions.
- El fons **cobriran les contingències de jubilació, defunció i incapacitat permanent.** És a dir, els empleats podran rescatar-los quan concorrin qualsevol d'aquestes circumstàncies.
- **Les empreses podran deduir de l'Impost de Societats el 10% de les contribucions,** amb el límit de la retribució anual de 27.000 €.
- Les aportacions cotitzen a la Seguretat Social com a retribució en espècies, però estan pràcticament bonificades.
- Les aportacions **no estan subjectes a IRPF.**
- Els treballadors no poden renunciar al pla a canvi d'una compensació econòmica.

Qui gestionarà aquest pla de pensions sectorial?

El pla de pensions del sector de la construcció serà gestionat per VidaCaixa i les empreses hauran d'emplenar l'annex facilitat per l'entitat gestora, que està disponible a la seva pàgina web.

Aquesta obligació té caràcter retroactiu?

Sí, **té caràcter retroactiu**, per la qual cosa les empreses hauran de realitzar les aportacions corresponents als exercicis 2022 i 2023, sempre que el treballador segueixi donat d'alta en l'empresa a partir de l'1 de febrer de 2024.

És a dir, **les empreses no han d'aportar pels treballadors que hagin cessat abans d'aquesta data.**

S'han de realitzar les aportacions amb efecte retroactiu des de 2022, i es dona un termini de 90 dies a les empreses, des de la seva entrada en vigor, per posar-se al dia amb aquests pagaments. Per tant, **fins l'1 de maig de 2024 es poden realitzar les aportacions corresponents a 2022 i 2023.**

Quines quantitats s'han d'aportar?

El conveni indica el següent:

- **Al 2022,** 1'1% dels sous recollits a les taules salarials que s'estableixen en el conveni provincial corresponent al 2021.
- **Al 2023,** la mateixa quantia.
- **Al 2024,** seran les mateixes quantitats, sumant un **0,25% de les taules salarials corresponents a 2023.**

Aquests percentatges depenen de les taules salarials recollides en els respectius convenis provincials, per la qual cosa les quantitats a aportar poden variar entre diferents territoris.

Els autònoms poden realitzar aportacions al pla de pensions?

Sí, els autònoms poden fer aportacions que permetran deduir fins a 4.250 euros anuals a la declaració de Renda, després de l'entrada en vigor d'aquest producte, a mitjans de 2022.

Així, aquestes deduccions poden sumar-se al límit de 1.500 € permès per Hisenda en el cas dels plans de pensions individuals, per aconseguir una reducció de fins a 5.750 € a l'any en la base imposable de l'IRPF.



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



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



Recuperació de l'IVA en cas de factures impagades

Sergi Calvet Coll - Ribas Álvarez

Tenir factures que difícilment es cobraran mai, totalment o parcialment, no vol dir perdre tots els diners. Al marge de les diferents vies de reclamació que existeixen, és important recordar que es pot recuperar l'IVA d'aquestes factures així com el de les dels clients que, un cop emesa la factura, han estat declarats en situació de concurs de creditors, tret que es tracti de factures garantides o relatives a operacions vinculades (art. 80.3 i 4 LIVA i art. 24.1 i 2 RIVA).

a) Recuperació d'IVA en cas d'impagament de factures

Requisits:

- Haver transcorregut **un (1) any d'ençà de la data de meritació de l'Impost repercutit (o des de la data d'emissió de la factura, si coincideix), sense que s'hagi aconseguit cobrar, totalment o parcialment, el crèdit inherent a la factura.** Si el creditor és una PIME (volum d'operacions del darrer any natural igual o inferior a 6.010.121,04 euros), es pot recuperar en el termini de sis (6) mesos o un (1) any. En les operacions a termini o amb preu ajornat, es computa des de la data de venciment del/s termini/s impagats, i en les subjectes al règim especial del criteri de caixa, s'entén acomplerta l'obligació el dia 31/12 de l'any posterior a l'operació.
- **Reflectir l'operació als llibres comptables i fiscals**, dins el termini i en la forma escaient.

- **Instar el seu cobrament per mitjà d'una reclamació judicial, requeriment notarial o per qualsevol altre mitjà que demostrï de manera fefaent la seva reclamació (com el burofax),** inclosos els casos de crèdits garantits per ens públics.
- Un cop transcorregut el termini inicial d'1 any (o 6 mesos), cal emetre una **factura rectificativa**, en una sèrie específica, **notificar al client morós (burofax).**

Es pot recuperar l'IVA si el **destinatari de l'operació és un empresari o professional, o bé, si es tracta d'un consumidor final, sempre que la base imposable sigui superior a 50 euros.**

b) Recuperació d'IVA en cas de concurs de creditors

Cal emetre la factura rectificativa i enviar-la a l'empresa en concurs i a l'administrador concursal en el termini de **tres (3) mesos** a comptar d'ençà de la publicació de la interlocutòria de declaració de concurs al BOE.

En ambdós casos, un cop emesa la factura rectificativa, es disposa d'un **(1) mes per notificar-ho a Hisenda**, aportant còpia de les factures i del justificant de la reclamació presentada i fent-hi constar que aquesta modificació no fa referència a crèdits exclosos de la possibilitat de rectificació.



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



SEGUEIX-NOS

TERRACOLOR

Pintura i decoració

C/ George Stephenson 7 - Pol. Ind. Mas Xirgu (Girona)
info@terracolor.cat | 972 41 49 50 | terracolor.cat

Especialistas en construcción sostenible

abrigo **nature**
AISLANTES NATURALES

CORCHO-CAÑAMO-FIBRA DE MADERA-HERMETIDAD

- ¿Eres constructor?
- ¿Quieres especializarte en este tipo de construcción?
- ¿Te gustaría incluir materiales sostenibles en tus proyectos?

Consulta con nuestro
departamento
técnico
HORARIO: 9:00-17:00

965 81 34 87

abrigo **nature**
AISLANTES NATURALES

Polígono Industrial El Rubial, C. 7, 5, Parcela 98, 03400 Villena, Alicante

www.abriganature.com



FISCAL

Consultes a l'Agència Tributària

Núm. consulta: V2823-23

Pregunta: La consultante es una entidad mercantil que actúa como constructora de viviendas y emite las correspondientes certificaciones de obra a las entidades promotoras, que retienen un cinco por ciento de cada importe en concepto de garantía. La misma operativa realiza la consultante con las entidades que subcontrata para la ejecución de algunas obras.

Si las referidas retenciones practicadas en concepto de garantía deben minorar la base imponible del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava cada operación.

Contestación: 1.- El artículo 4, apartado uno de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, establece que *“estarán sujetas al Impuesto las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del Impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúan a favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen.”*

El apartado dos, letras a) y b), del mismo precepto señala que *“se entenderán realizadas en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional:*

a) Las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por las sociedades mercantiles, cuando tengan la condición de empresario o profesional.

b) Las transmisiones o cesiones de uso a terceros de la totalidad o parte de cualesquiera de los bienes o derechos que integren el patrimonio empresarial o profesional de los sujetos pasivos, incluso las efectuadas con ocasión del cese en el ejercicio de las actividades económicas que determinan la sujeción al Impuesto.”

Por otra parte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.º uno de la citada Ley 37/1992, se reputarán empresarios o profesionales, a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido:

“a) Las personas o entidades que realicen las actividades empresariales o profesionales definidas en el apartado siguiente de este artículo.

No obstante, no tendrán la consideración de empresarios o profesionales quienes realicen exclusivamente entregas de bienes o prestaciones de servicios a título gratuito, sin perjuicio de lo establecido en la letra siguiente.

b) Las sociedades mercantiles, salvo prueba en contrario.

(...).”

En consecuencia, la consultante tiene la condición

de empresario o profesional y estarán sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido las entregas de bienes y prestaciones de servicios que en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional realice en el territorio de aplicación del Impuesto.

2.- Por otra parte, en relación con el devengo y la base imponible del Impuesto sobre el Valor Añadido en cuanto a las cantidades retenidas por la correcta ejecución de determinadas obras (retención en garantía), es criterio reiterado de este Centro directivo lo siguiente:

“3.- El artículo 78, apartado uno de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido establece que la base imponible del Impuesto estará constituida por el importe total de la contraprestación de las operaciones sujetas al mismo procedente del destinatario o de terceras personas.

De acuerdo con lo expuesto, cuando se produzca el devengo del Impuesto como consecuencia de un pago anticipado, como parece suceder en el caso planteado en la consulta, en el que mensualmente se factura por los trabajos efectuados en dicho período, la base imponible del Impuesto sobre el Valor Añadido estará constituida por los importes efectivamente percibidos, sin que se consideren a tales efectos efectivamente cobradas las cantidades retenidas en garantía que no se incluirán en el cálculo de la mencionada base imponible.

En consecuencia, la opción correcta, de las dos planteadas en el escrito de consulta, para el cálculo de la base imponible y la correspondiente repercusión del Impuesto, es la primera de ambas, en la que la base imponible de los trabajos efectuados mensualmente no comprende el importe de la retención en concepto de garantía de los mismos que, efectivamente, no se cobra por el consultante. Cuando se produce el devengo del Impuesto, como consecuencia de la entrega final de la obra, la base imponible comprenderá, como señala en el mencionado escrito, los importes retenidos en garantía a lo largo de la duración de la misma que estuvieran pendientes de cobro en dicho momento.”

En consecuencia con lo expuesto, las cantidades que, en su caso, retengan de cada pago anticipado que representa cada certificación de obra las entidades promotoras o la propia consultante en concepto de garantía no deberá integrar la base imponible del Impuesto sobre el Valor Añadido que se devengue con ocasión de cada uno de dichos pagos anticipados.

Núm. consulta: V3046-23

Pregunta: La mercantil consultante se dedica a la realización de todo tipo de obras de rehabilitación, reforma, reparación y mejora en edificaciones y servicios complementarios a las mismas. En algunas fases de su actividad, subcontrata con otras sociedades la prestación de algunos servicios (electricidad,



FISCAL

Consultes a l'Agència Tributària

fontanería, etc), algunas de las cuales desglosan el coste de los materiales y la mano de obra en sus facturas, mientras que hay otras que no lo hacen.

Forma en la que computar las tareas subcontratadas cuando las facturas recibidas aparecen con y sin el desglose del coste de los materiales y de la mano de obra, a los efectos de poder aplicar el tipo reducido del 10 por ciento en las obras de reparación y renovación realizadas en edificios destinados a vivienda efectuadas por la entidad consultante en favor de los destinatarios de las obras.

Contestación: 1.- El artículo 91, apartado uno.2, número 10º de la Ley 37/1992, establece que se aplicará el tipo impositivo del 10 por ciento a:

“10.º Las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.

b) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.

c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40 por ciento de la base imponible de la operación.”

2.- Se considerarán incluidas dentro del concepto de renovación y reparación a que se refiere el artículo 91.uno.2.10º de la Ley 37/1992 las ejecuciones de obra realizadas por la entidad consultante, siempre que se realicen en las condiciones indicadas por el citado precepto, y tengan por destinatario a quien utiliza la vivienda para su uso particular.

En este sentido, como hemos señalado anteriormente, quien realice las obras no deberá aportar materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no deberá exceder del 40 por ciento de la base imponible de la operación para la procedencia de la aplicación del tipo reducido del impuesto.

A tal efecto, resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, que dispone que las circunstancias de que el destinatario no actúa como empresario o profesional, utiliza la vivienda para uso particular y que la construcción o rehabilitación de la vivienda haya

concluido al menos dos años antes del inicio de las obras, podrán acreditarse mediante una declaración escrita firmada por el destinatario de las obras dirigida al sujeto pasivo, en la que aquél haga constar, bajo su responsabilidad, las circunstancias indicadas anteriormente.

En cuanto al coste de los materiales aportados para una ejecución de obras de renovación o reparación, debemos señalar que los materiales que deben computarse a estos efectos serán todos los necesarios para llevar a cabo dichas obras, incluidas las actuaciones subcontratadas a terceros.

Es criterio de este Centro Directivo que, en los casos de instalación de electricidad, fontanería, calefacción, puertas y ventanas, albañilería en general y pintura de interiores, el coste de los materiales es su precio de adquisición a terceros.

Por tanto, en el supuesto objeto de consulta, el coste de los materiales es su precio de adquisición a terceros y, en el caso particular de que dichos materiales no sean objeto de comercialización y estos sean obtenidos por la propia consultante como resultado de parte de su proceso productivo, será su coste de producción.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, si las obras consultadas tuvieran, según lo señalado en los apartados anteriores, la consideración de obras de reparación y renovación, y la aportación de materiales no superara el límite del 40 por ciento referido, el tipo aplicable a las mismas sería el reducido del 10 por ciento.

En caso contrario, será de aplicación a las obras objeto de consulta el tipo impositivo general del 21 por ciento, conforme a lo previsto en el artículo 90.Uno de la Ley 37/1992, sin que quepa diferenciar en este punto la parte de la base imponible que corresponde a la mano de obra.

Por otra parte, debe recordarse que a estas actuaciones subcontratadas no les será de aplicación el tipo reducido del 10 por ciento señalado en el referido artículo 91, apartado uno.2, número 10º, de la Ley 37/1992, tributando al tipo impositivo del 21 por ciento, dado que su destinataria es la propia entidad consultante, por lo que resultará indiferente el coste de los materiales aportados por los subcontratistas.

Asimismo, en las facturas que la entidad consultante expida para documentar las obras de reforma y reparación, podrá hacerse constar expresamente, además de los datos y requisitos obligatorios exigidos por el artículo 6 del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, la circunstancia de que dichas obras cumplen con el requisito de que el coste de los materiales no excede del 40 por ciento de la base imponible de la operación.



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

• Quins edificis tenen l'obligatorietat de disposar de certificat d'eficiència energètica?

- Edificis de nova construcció.
- Edificis o parts d'edificis existents que es venguin o lloguin a un nou arrendatari, sempre que no disposin d'un certificat en vigor.
- Edificis o parts d'edificis que pertanyen o són ocupats per una Administració Pública amb una superfície útil superior a 250 m².
- Edificis o parts d'edificis en els que es realitzin reformes o ampliacions complint algun d'aquests criteris:
 - a) Substitució, instal·lació o renovació de les instal·lacions tèrmiques que necessiti la realització o modificació d'un projecte d'instal·lacions tèrmiques, d'acord amb el que estableix l'article 15 del Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis.
 - b) Intervenció en més del 25% de la superfície total de l'envolupament tèrmica final de l'edifici.
 - c) Ampliació de més del 10% de la superfície o el volum construït de la unitat o unitats d'ús sobre les que s'intervinguí, quan la superfície útil total ampliada superi els 50m².
- Edificis o parts d'edificis amb superfície superior a 500 m²: administratius, sanitaris, comercial, residencial públic, docent, cultural, activitats recreatives, restauració, transport de persones, esportius, llocs de culte i d'usos religiosos.

S'entén per part d'un edifici la unitat, planta, habitatge o apartament en un edifici o locals destinats a ús independent o de titularitat jurídica diferent, dissenyats o modificats per a la seva utilització independent.
- Edificis que hagin de realitzar obligatòriament la Inspecció Tècnica de l'Edifici.

• Quina és la tributació d'una operació consistent en l'extinció de la propietat horitzontal sense enderrocament de l'edifici?

Des del punt de vista del Codi Civil de Catalunya, cal tenir en compte l'article 553-14.1 del llibre cinquè, relatiu als drets reals, que estableix com a causa d'extinció del règim de propietat horitzontal:

"1. El règim de propietat horitzontal s'extingeix voluntàriament per acord unànime de conversió en comunitat ordinària i forçosament en els supòsits de destrucció de l'edifici, declaració de ruïna i expropiació forçosa"

D'acord amb l'article 553-9 del mateix llibre cinquè del Codi Civil, el títol de constitució del règim de propietat horitzontal ha de constar en una escriptura pública (document que ha d'inscriure's en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària), el que porta a analitzar si l'extinció de l'esmentat règim també ha de fer-se per mitjà d'escriptura pública i si, per tant, resulta

subjecta a la modalitat d'actes jurídics documentats de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

En aquest sentit, l'escriptura pública que documenta la cancel·lació del règim de propietat horitzontal sense produir-se cap altra declaració de voluntat, no resta subjecta a tributació en la modalitat d'actes jurídics documentats, per no acomplir-se el requisit de 'contingut valorable'.

• Segons la legalitat urbanística vigent a Catalunya, és possible la primera ocupació parcial d'un edifici?

Sí, és possible sempre que es compleixin una sèrie de requisits legals establerts a l'article 43 del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística

"Article 43.

Les persones promotores poden instar la primera utilització i ocupació parcial dels edificis i les construccions a què fa referència l'article 5.2, objecte d'un únic projecte tècnic d'obres autoritzat prèviament, sempre que la part de la qual es tracti compleixi els requisits següents:

- a) *Que hagi estat executada íntegrament de conformitat amb el projecte autoritzat i, si s'escau, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.*
- b) *Que l'estat d'execució de les obres autoritzades permeti la seva utilització i ocupació amb independència de la part de l'edifici o la construcció no acabada.*
- c) *Que la seva utilització i ocupació i l'acabament de les obres no s'interfereixin mútuament de manera greu.*
- d) *Altres que estableixin les ordenances municipals de l'edificació, si s'escau."*

• L'arrendament d'habitatges, habitualment, és una operació exempta d'IVA, però en quins casos no s'aplica aquesta exempció i l'arrendador haurà de repercutir l'impost?

No s'aplicarà l'exempció i l'arrendador repercutirà IVA en els casos següents:

- Si s'atribueix a l'habitatge un ús mixt, com a habitatge i com a despatx professional. El tipus serà del 21%.
- Quan l'arrendatari sigui un agent immobiliari o un altre empresari, encara que aquest el llogui a particulars per al seu ús com a tal, essent el tipus aplicable el 21%. No obstant, si l'arrendatari és una empresa i cedeix l'ús als seus empleats, l'arrendament estarà exempt quan en el contracte d'arrendament figuri de manera concreta i específica, la persona usuària de l'immoble.
- En el cas d'habitatges moblats, quan l'arrendador es compromet a prestar serveis propis de la indústria hotelera, com ara: neteja, rentat de roba, llençols, tovalloles, etc. El tipus serà del 10%.



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 in stalart 🌐 www.stalart.es



**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

bsp
consultores



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



© **Convesa**

Sencillamente
Genial



FitSystem®
By Convesa



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

convesa.es



Índex Legislatiu

URBANISME

BOP núm. 35 de 19 de febrer de 2024

Edicte núm. 1.244 de l'Ajuntament de **Lloret de Mar**: Aprovació definitiva de l'ordenança reguladora de les llicències urbanístiques i el control de les obres.

HABITATGE

DOGC núm. 9.066 de 22 de desembre de 2023

Resolució 897/XIV del Parlament de Catalunya, de validació del Decret llei 3/2023, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

FISCAL

BOP núm. 233 de 5 de desembre de 2023

Edicte núm. 10.161 de l'Ajuntament de **Llançà**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 241 de 19 de desembre de 2023

Edicte núm. 10.626 de l'Ajuntament de **Begur**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 242 de 20 de desembre de 2023

Edicte núm. 10.840 de l'Ajuntament de **Roses**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 243 de 21 de desembre de 2023

Edicte núm. 10.988 de l'Ajuntament de **Salt**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 243 de 21 de desembre de 2023

Edicte núm. 10.715 de l'Ajuntament de **Sant Feliu de Guíxols**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 244 de 22 de desembre de 2023

Edicte núm. 10.924 de l'Ajuntament de **Castell d'Aro**, **Platja d'Aro** i **S'Agaró**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 244 de 22 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.090 de l'Ajuntament de **Calonge i Sant Antoni**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 244 de 22 de desembre de 2023

Edicte núm. 10.928 de l'Ajuntament de **Figueres**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 245 de 27 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.180 de l'Ajuntament de **Camprodon**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 245 de 27 de desembre de 2023

Edicte núm. 10.979 de l'Ajuntament de **Cassà de la Selva**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 245 de 27 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.194 de l'Ajuntament de **Castelló d'Empúries**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 245 de 27 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.019 de l'Ajuntament de **Cornellà de Terri**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 245 de 27 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.046 de l'Ajuntament de **Santa Coloma de Farners**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 246 de 28 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.053 de l'Ajuntament de **Banyoles**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 246 de 28 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.286 de l'Ajuntament de **Blanes**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 246 de 28 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.234 de l'Ajuntament de **Girona**: Aprovació definitiva de la

modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 246 de 28 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.066 de l'Ajuntament de **l'Escala**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 246 de 28 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.108 de l'Ajuntament de **Llagostera**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 246 de 28 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.275 de l'Ajuntament de **Palafrugell**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 247 de 29 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.202 de l'Ajuntament d'**Olot**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 247 de 29 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.242 de l'Ajuntament de **Lloret de Mar**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 247 de 29 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.356 de l'Ajuntament de **Palamós**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 247 de 29 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.195 de l'Ajuntament de **Sarrià de Ter**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

BOP núm. 247 de 29 de desembre de 2023

Edicte núm. 11.374 de l'Ajuntament de **Vilablareix**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2024.

LABORAL

BOE núm. 33 de 7 de febrer de 2024

Reial Decret 145/2024, de 6 de febrer, pel que es fixa el salari mínim interprofessional per a 2024.

SOMOS TECHNO



GAMA TECHNO

- Unidad de control mucho más potente
- Mayor velocidad y capacidad de procesamiento de datos
- Nuevas interfaces y funciones de control remoto
- Perfil X-Design del brazo secundario
- Un aumento exponencial del rendimiento

GRÚAS FASSI



@ info@transgruas.com

transgruas.com

- INNOVACIÓN
- VERSATILIDAD
- EFICIENCIA
- CONTROL DE LA SEGURIDAD
- PRECISIÓN

FASSI
LEADER IN INNOVATION



**BRANCÓS
CERAMICS**
SINCE 1949 BRANCOS.COM



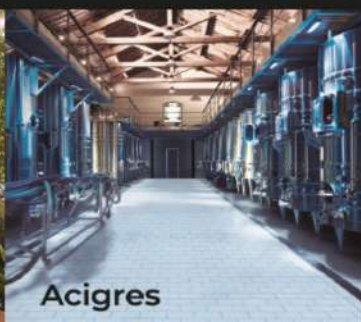
**Solucions tècniques per a
terres exteriors i industrials
per a la indústria i l'habitatge**

Volem formar part del vostre equip.

Com a especialistes podem donar resposta a les vostres necessitats tècniques en els acabats i processos d'instal·lació. Us podem ajudar en tota mena de terres ceràmics, exteriors, interiors i industrials.



Gres Bisbal



Acigres

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

www.brancos.com

VELUX®



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



isostres girona

Passeig Països Catalans, 230 - 17190 Salt
T. 972 428 208 - 600 339 706 - 645 746 686
isostres.girona@gmail.com - www.isostres.com

ESTRUCTURA FINANCERA INNOVADORA AMB FINANÇAMENT ALTERNATIU



El projecte

A finals del 2023, es va desenvolupar un projecte d'edificació residencial de 24 habitatges amb terrassa, pàrquing, trasters i piscina a Altafulla, Tarragona.

Es tracta d'una promoció molt atractiva i d'èxit amb aquestes característiques:

- ▶ 100% venut de la primera fase de 12 habitatges
- ▶ Lliurament previst per a aquest segon trimestre del 2024
- ▶ 75% venut de la segona fase de 12 habitatges

El projecte està realitzat per empresaris locals, com un destacat API de Torredembarra, un arquitecte que és el responsable tècnic, una societat d'inversió i un promotor amb reconeguda experiència que compta amb una trajectòria de més de 40 anys en el sector i més de 2.000 habitatges a les seves esqueses.

Edifici residencial amb 24 habitatges en dos blocs de 12, amb àrea comunitària enjardinada i piscina.



Per què no el finançament tradicional?

Tot i tenir la viabilitat tècnica i el 100% de les vendes assegurades, el promotor es troba en una situació comuna en l'actualitat: malgrat haver fet amb recursos propis un avanç del 35%, el finançament tradicional no ha proporcionat el préstec necessari per completar la promoció perquè volia més aportació de recursos propis.

Malgrat el 100% de les vendes i l'avanç amb recursos propis, denega el préstec perquè vol més aportació del promotor.

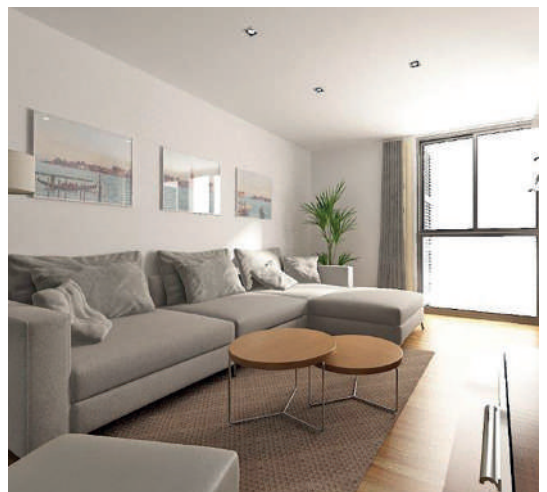


La solució

El promotor, amb experiència en finançament alternatiu, va recórrer a TQ Eurocredit, entitat amb la qual havia col·laborat prèviament, per obtenir finançament i concloure el seu projecte sense esgotar els seus recursos propis.

Gràcies a TQ Eurocredit, va aconseguir ràpidament el finançament necessari per complir amb els terminis de lliurament. TQ Eurocredit va desplegar una solució innovadora al facilitar una operació cofinançada amb StockcrowdIN, plataforma de micromecenatge àgil i reconeguda. Actuant com a cofinançador, TQ Eurocredit va complementar els fons de StockcrowdIN, assegurant una eficiència financera destacada. Aquesta col·laboració subratlla la capacitat de TQ Eurocredit per adaptar-se creativament a les necessitats específiques del client en l'àmbit del finançament.

A través de la col·laboració amb StockcrowdIN, es destaca la capacitat de TQ Eurocredit per adaptar-se creativament a les necessitats financeres específiques del client.



COBREMURS I AMPITS DE FINESTRA ÚNICS,
AMB TOTES LES GARANTIES
QUE T'ESTALVIARAN PREOCUPACIONS

UNICO

COBREMURS I AMPITS DE FINESTRA



Innovador



Únic



Resistent



Ràpid

L'ALTERNATIVA PERFECTA AL FORMIGÓ POLÍMER.
Descobreix-ho en el teu distribuïdor de materials més proper
o a la **nostra botiga en línia**.

 www.imerprefabricados.es

 info@imerprefabricados.es

 **+34 937 728 787**

**estructuras
ULTRA s.a.**

Estructures de formigó des de 1974

Serveis de construcció
i assessorament tècnic.

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

Evolució del sector immobiliari (4t trimestre 2023)

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

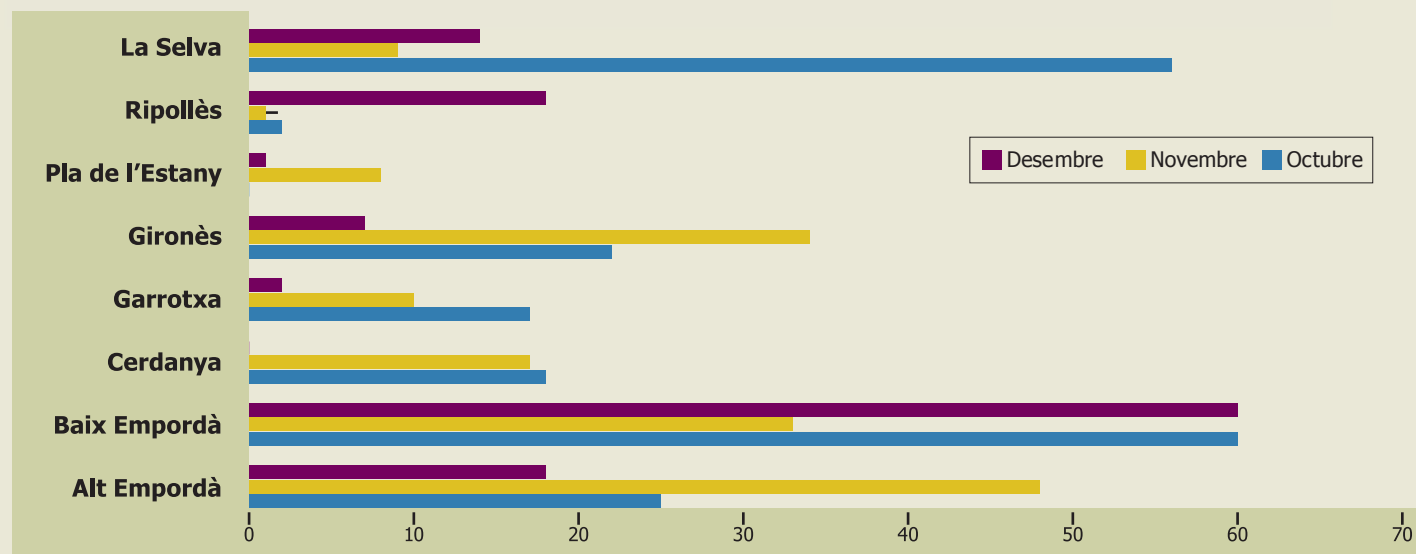
Comarques	INICIATS						ACABATS					
	2022	2023				% VARIACIÓ 22 / 23	2022	2023				% VARIACIÓ 22 / 23
	Total 4t trim	Octubre	Novembre	Desembre	Total 4t trim		Total 4t trim	Octubre	Novembre	Desembre	Total 4t trim	
Alt Empordà	67	25	48	18	91	35%	71	29	19	12	60	-15%
Baix Empordà	99	60	33	60	153	55%	55	44	22	53	119	116%
Cerdanya ⁽¹⁾	48	18	17	0	35	-27%	41	9	28	13	50	22%
Garrotxa	35	17	10	2	29	-17%	44	0	3	1	4	-91%
Gironès	26	22	34	7	63	142%	82	136	16	65	217	165%
Pla de l'Estany	11	0	8	1	9	-18%	15	5	1	0	6	-60%
Ripollès	6	2	1	18	21	250%	34	4	2	0	6	-82%
La Selva	34	56	9	14	79	132%	38	43	14	3	60	58%
Totals	326	200	160	120	480	47%	380	270	105	147	522	37%

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

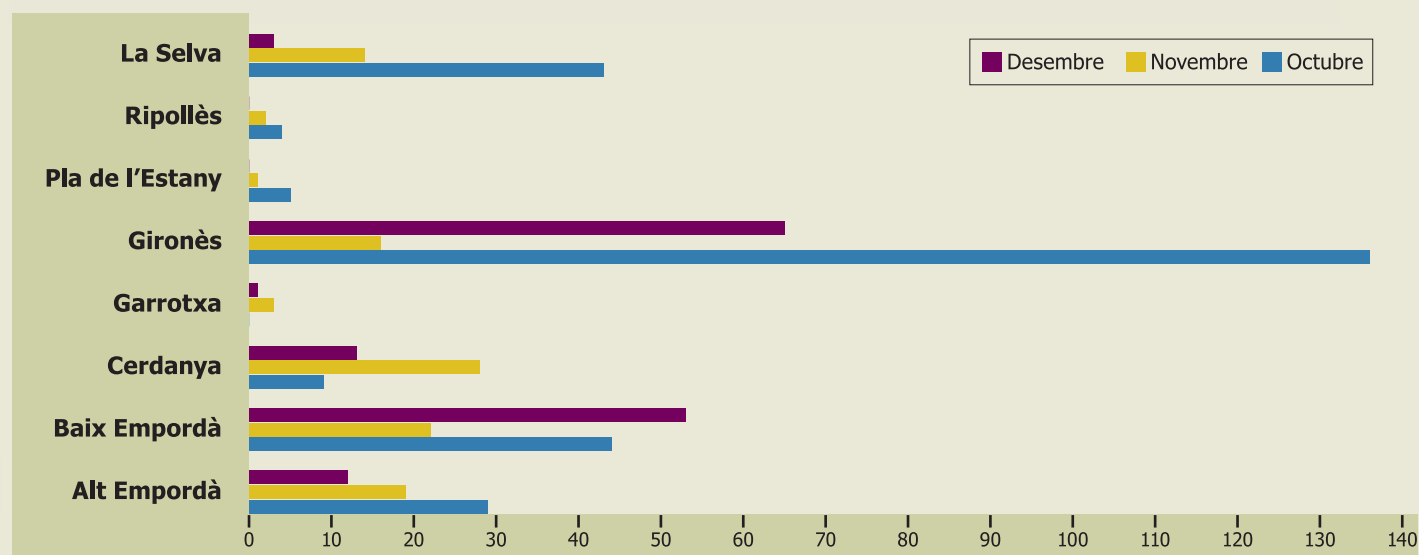
(1) Comarca amb municipis que no pertanyen a la província de Girona:

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

Habitatges iniciats



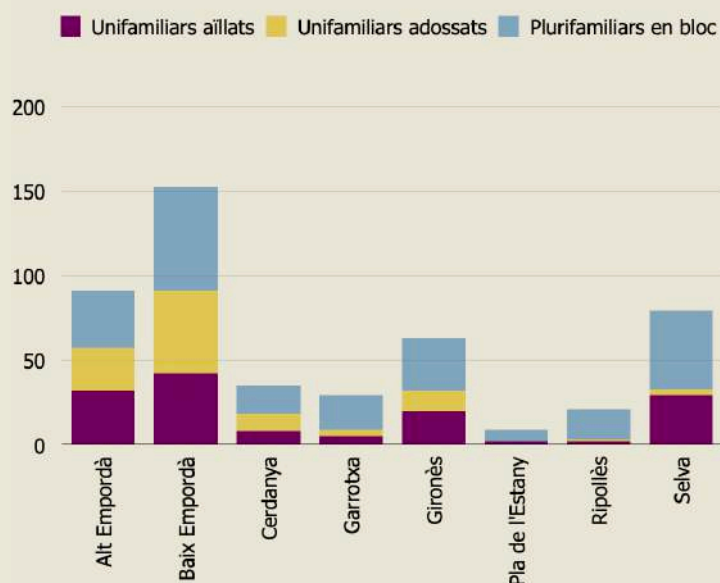
Habitatges acabats



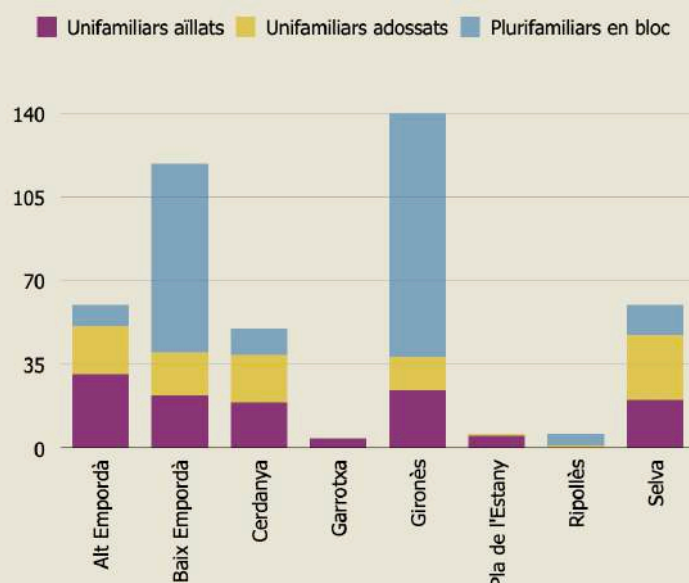
Evolució del sector immobiliari (4t trimestre 2023)

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

	INICIATS			Total
	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars en bloc	
Girona (província)	140	105	234	480
Comarca				
Alt Empordà	32	25	34	91
Baix Empordà	42	49	61	152
Cerdanya ¹	8	10	17	35
Garrotxa	5	4	20	29
Gironès	20	12	31	63
Pla de l'Estany	2	0	7	9
Ripollès	2	1	18	21
Selva	29	4	46	79
Capitals de comarca				
Figueres	0	0	2	2
La Bisbal d'E.	0	1	0	1
Puigcerdà	1	2	12	15
Olot	3	12	32	47
Girona	9	6	229	244
Banyoles	11	13	59	83
Ripoll	0	0	9	9
Sta. Coloma de F.	11	6	3	20



	ACABATS			Total
	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars en bloc	
Girona (província)	125	101	299	522
Comarca				
Alt Empordà	31	20	9	60
Baix Empordà	22	18	79	119
Cerdanya ¹	19	20	11	50
Garrotxa	4	0	0	4
Gironès	24	14	182	220
Pla de l'Estany	5	1	0	6
Ripollès	0	1	5	6
Selva	20	27	13	60
Capitals de comarca				
Figueres	1	8	9	18
La Bisbal d'E.	0	7	0	7
Puigcerdà	2	5	10	17
Olot	2	10	32	44
Girona	10	3	172	185
Banyoles	6	12	46	64
Ripoll	2	0	0	2
Sta. Coloma de F.	5	13	0	18



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



combina industrialització, arquitectura singular, eficiència i sostenibilitat

EL SISTEMA EVOWALL

El sistema industrialitzat d'EVOWALL TECHNOLOGY amb la seva exclusiva combinació de tradició i innovació permet l'execució de projectes d'arquitectura singular, convertint-los en construccions d'alta eficiència energètica.

Un exemple n'és el recent projecte a Rupià en col·laboració amb NordEst Arquitectura. Dues cases passives, on l'objectiu principal era aconseguir la màxima harmonia amb l'entorn, i on s'ha obtingut la certificació "Passive House Low Energy".

Aquest projecte redefineix la construcció sostenible al fusionar innovació amb tradició, incorporant disseny i industrialització.

S'han utilitzat materials com la fusta, acabats de façana amb terra compactada de fetdeterra i tova catalana, integrant el projecte en l'entorn de l'Empordà. L'alta eficiència energètica complementada amb la producció fotovoltaica resulta en edificis energèticament positius, produint més energia de la que consumeixen.

Cases 1922 a Rupià





Descobreix la nova Plexo



Mecanisme estanc imprescindible per donar solucions al sector residencial, terciari i industrial. Apte per a tot tipus de superfícies, tant per interior com exterior.

*Disponible en 3 colors



Tecnologia
al teu costat

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



RESPIRADORS | ESCALES | REMATS PISCINES



BALUSTRADES | GÀRGOLES | COBREMURS | MEGALLOSES

**Prefabriquem, Rehabilem i Projectem en formigó i
et donem solució a tot el que necessites en pedra artificial.**

PREDECAT.COM

predecats
Prefabricats Decoratius Catalunya

info@predecats.com T. 93 772 77 07
C/ La Pedrosa, 12-14 (Pol. Ind. La Pedrosa)
08783 Masquefa Barcelona

ECR Medi Ambient: contribuint a la Auscultació de la Sagrada Família

La Sagrada Família, la majestuosa obra mestra d'Antoni Gaudí a Barcelona, és un símbol emblemàtic de l'arquitectura modernista i una atracció turística de renom mundial. Aquesta magnífica estructura, encara en construcció després de més d'un segle, no només captiva amb la seva bellesa visual, sinó que també desperta un interès constant en la seva integritat estructural i seguretat.

En un esforç per preservar i garantir l'estabilitat d'aquest tresor arquitectònic, l'empresa **ECR Medi Ambient va ser contractada el 2023 per reprendre la instal·lació de l'auscultació** que ja estava en funcionament a la Sagrada Família. Aquesta col·laboració ha estat fonamental per continuar amb el seguiment de l'estructura i assegurar la seva preservació a llarg termini.

Un dels principals reptes en la represa d'aquesta auscultació ha estat la transició d'un sistema de sensors amb cable a un nou sistema sense cables, utilitzant nodes de comunicació via LORA. En concret, s'han implementat els sensors de la marca LoadSensing, permetent una monitorització més àgil i eficient de la Sagrada Família.

El projecte d'auscultació a la Sagrada Família involucra l'ús de tecnologia avançada, com sensors i dispositius de mesura de precisió, per recopilar dades sobre diversos aspectes de l'estructura. Entre



els instruments de auscultació utilitzats, es gestionen dades d'estacions totals topogràfiques i sensors geotècnics, com són fisuròmetres, cèl·lules de pressió, acceleròmetres i estacions meteorològiques. Aquesta combinació de tecnologies proporciona una visió completa de la salut estructural de la Sagrada Família, permetent detectar deformacions, moviments i altres paràmetres rellevants tant des d'un punt de vista estructural com geotècnic.

Un dels principals objectius de l'auscultació a la Sagrada Família és detectar qualsevol canvi o anomalia en l'estructura que pugui indicar problemes potencials. Això permet als enginyers i arquitectes prendre mesures preventives o correctives per garantir la seguretat a llarg termini del monument.

A més de garantir l'estabilitat estructural, el projecte d'auscultació també proporciona informació valuosa per a la planificació de futures etapes de construcció i restauració de la Sagrada Família. Les dades recopilades durant el procés d'auscultació ajuden els equips de disseny a comprendre millor la dinàmica de l'estructura i a prendre decisions informades sobre intervencions futures.

En resum, l'auscultació a la Sagrada Família representa un compromís continu amb la preservació i la cura d'un dels tresors arquitectònics més importants del món. A través d'aquest projecte, es garanteix que la bellesa i la grandesa de la Sagrada Família perdurin per a les generacions futures, mantenint viva la visió de Gaudí i el seu llegat per al món. **ECR Medi Ambient ha aportat la seva experiència i expertesa per dur a terme amb èxit el projecte d'auscultació a la Sagrada Família.**



enguixats
CARLOS MARTINEZ

686 332 795

enguixatscarlosmartinez@hotmail.com
enguixatscarlosmartinez.com

ENYESADOS PROYECTADOS Y MANUALES
REVESTIMIENTO DE FACHADAS
COLOCACIÓN DE PLADUR
IGNIFUGADOS
MORTERO



30 AÑOS DE EXPERIENCIA EN EL SECTOR



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



watts renewable
YOUR ENERGY SOLUTION

SI PAGUES LLUM,
ÉS PERQUÈ VOLS!



wattsrenewable.com
972 090 158

Som instal·ladors de plaques solars
i carregadors elèctrics.



*Fem realitat els teus
sognis construint
de forma sostenible*



AYMAR



aymar@aymarsa.es



Taller Steel Frame

Stalart, empresa líder en la fabricació d'estructures d'acer conformat en fred, juntament amb Thermochip i MO Arquitectura, van portar a terme una sessió informativa per explicar el sistema "steel frame", sistema de construcció en sec i 100% industrialitzat, que compleix amb els paràmetres del Codi Tècnic i que permet reduir el temps de muntatge a un terç en comparació als sistemes convencionals. La sessió es va portar a terme el passat 15 de febrer a la sala d'actes del Gremi.

Els edificis construïts amb steel frame es poden considerar sostenibles, donat que facilita la utilització de capes que milloren l'eficiència energètica, reduint considerablement l'ús d'energia, així com l'acústica i la protecció al foc. L'acer conformat en fred pot ser infinitament reciclat i per la seva durabilitat no necessita ser rehabilitat o renovat sovint.

El sistema industrialitzat que utilitza Stalart és molt versàtil, podent ser vàlid per a qualsevol tipus de projecte: unifamiliar, plurifamiliar fins a 4 plantes, comercial, industrial, hotel·ler. És un sistema segur, sòlid, lleuger i a la vegada molt resistent.

El taller es va complementar amb una visita a una obra en procés de construcció, a Vallfogona del Ripollès, on es va poder presenciar el muntatge d'una casa unifamiliar.



Estudi oferta habitatges de nova construcció

El 14 de febrer es va presentar a la premsa l'Estudi d'oferta d'habitatges de nova construcció a Catalunya 2023, amb especial referència a la província de Girona. Aquest estudi, dirigit i elaborat per l'Associació de Promotors de Catalunya, exposa els resultats d'un treball de camp portat a terme durant el mes de desembre de 2023, 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 diferents municipis estudiats ha estat de 109 amb 1.200 habitatges en venda. El percentatge d'habitatges que restaven per vendre és del 51,3% sobre un total de 2.338 habitatges existents en les promocions de la província. D'aquests 1.200 habitatges a la venda, 1.176 són de nova construcció i 24 corresponen a rehabilitació integral.

Girona ciutat registra un total de 26 promocions i 673 habitatges, dels quals resten a la venda el 39,8%.

L'estudi posa de manifest que la manca de sòl finalista, la inseguretat jurídica i la lentitud administrativa impacten en l'oferta de l'habitatge de nova construcció a la província. Cal destacar que, tot i que la producció de nous habitatges a les comarques gironines durant el 2023 va augmentar un 36%, en comparació a l'any 2022, es continua produint per sota de la demanda.

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.





ECR Mediambient: On la precisió es converteix en èxit

ecr-medioambiente.com

Explora l'excel·lència tècnica en geotècnica i topografia amb ECR Mediambient, la consultoria especialitzada en el terreny.

Des dels estudis geotècnics fins als aixecaments topogràfics avançats, oferim solucions especialitzades.

Amb escaneig 3D i auscultació estructural, garantim la fiabilitat que el teu projecte mereix.



93 419 93 17

barcelona@ecr-medioambiente.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

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