

CASA AL PRADET Vilamacolum



TPC cocinas

VISITA LA NOVA EXPOSICIÓ
EQUIPA LA TEVA CUINA

20
ANYS
APROP TEU



DESCOBREIX EL NOSTRE AMPLI CATÀLEG D'ACCESSORIS

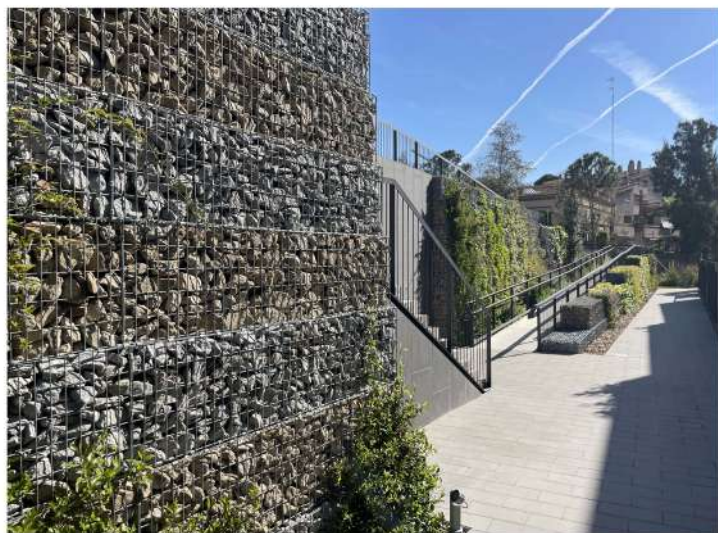
TPC GIRONA
C/Indústria, 6
(Pol. Ind. Mas Xirgu)
17005 Girona - T. 97 240 56 59



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



Interessat en gabions o pilots 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



habitatge i construcció

SUMARI

Editorial / La nostra portada

5



Primera sentència del TC sobre la llei pel dret a l'habitatge

10

Espanya és el quart país amb l'edat d'emancipació més elevada de la UE

6/8

Activada la línia d'aval per a l'adquisició del 1r habitatge de joves i famílies amb menors a càrrec

9

Actualitat legislativa

12/13



Consultes a l'Agència Tributària

17/18



Índex legislatiu

20

Codi d'accessibilitat de Catalunya

14/16

Stalart lidera la innovació en construcció con steel frame

22

Evolució del sector immobiliari

24/25



L'Agremiat pregunta

26

Abriga Nature: soluciones 100% naturales para aislamiento

28

Dret de tanteig i retracte a favor de l'administració de la Generalitat de Catalunya

30

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

Aquest any, els mesos de juliol i agost (sobretot aquest últim) han estat especials amb la incertesa fins l'últim moment dels resultats dels pactes per a la governabilitat de Catalunya, que podien portar-nos a noves eleccions o tal com finalment ha succeït a un govern amb minoria del PSC.

Com a gironins, ens hem de felicitar pel fet que en el nou executiu socialista tinguem una Consellera, a banda dels Secretaris d'Urbanisme, de Mobilitat i de Transició Ecològica.

Ja els hem enviat les felicitacions oficials, però volem aprofitar aquest mitjà per reiterar l'enhorabona a Sílvia Paneque, Víctor Puga, Manel Nadal i Jordi Sargatal. Els desitgem el millor i estem convençuts que aportaran al Govern la seva reconeguda experiència.

Seguim, no obstant, amb governs amb minoria a l'Estat i a la Generalitat, fet que sens dubte comportarà serioses dificultats per l'aprovació dels tant necessaris pressupostos i d'altres qüestions legislatives.

Nosaltres continuarem insistint en que és imprescindible:

- Un Pla d'Habitatge estatal, amb recursos suficients per construir habitatges de venda i de lloguer, socials, assequibles i lliures.
- La derogació de la Llei d'Habitatge i conseqüentment els decrets d'àrees tenses de Catalunya.
- La modificació de les lleis de sòl i d'urbanisme de Catalunya per agilitzar planejaments i llicències.

i moltes d'altres qüestions, encaminades totes elles a dinamitzar la generació de sòl i la promoció massiva d'habitatges,

per resoldre el que venim anomenant "problema d'accés a l'habitatge", i que no és res més que una manca d'oferta deguda al llarg període d'inoperància de la crisi (2007-2014) i posterior baixa producció per manca de recursos públics.

En relació amb la necessitat de producció massiva d'habitatges, sovint se'ns pregunta des de les diferents administracions (Ajuntaments, Diputacions, Generalitat i Govern central) si el sector té capacitat per fer-ho, i sempre els diem que en l'actualitat disposem d'empreses professionalitzades, amb recursos tècnics i directius d'alt nivell, com es pot veure amb els tipus d'immobles que estem construint i, que no són més, no per manca de capacitat nostra, sinó per manca de recursos i claredat d'idees de les administracions competents.

Qüestió diferent és la manca de mà d'obra, sobre la que no s'acaba d'entendre que la millor mesura és la combinació entre personal exterior amb formació i la potenciació de la industrialització de l'obra nova, que per cert a Catalunya està molt a punt, a diferència d'altres CCAA en les que es parla molt de potenciar la creació d'empreses. A casa nostra ja les tenim i a més amb experiència d'anys, si bé és cert que s'han dedicat a construcció d'equipaments públics (residències d'estudiants, etc.) i en residencial bàsicament només a unifamiliars.

La clau ha de ser la modificació de l'Ordre ECO de finançament bancari, actualment en tràmit i que hauria de permetre que els taxadors i les entitats bancàries poguessin finançar les obres industrialitzades des del moment de la seva producció a la fàbrica, i no com fins ara, que no es poden autoritzar certificacions d'obra

fins que els diferents elements prefabricats estan al solar.

En l'àmbit legislatiu estatal, i degut a la manca de majories que esmentàvem, hem de lamentar que hagi decaïgut la modificació de la Llei del Sòl, que hauria de permetre determinar la forma en la que els jutges han de contemplar les demandes sobre planejaments, establint clarament quan s'ha d'anular o quan simplement s'ha de modificar incorporant els elements o corregint mancances. Confiam que en algun moment (com més aviat millor), es podrà aconseguir un consens amb majoria suficient per corregir aquest greu problema que estem vivint d'anul·lació de plans generals urbanístics, que lastra terriblement la construcció d'habitatges per manca de sòls adequats.

Respecte a la situació del nostre sector, tots nosaltres sabem que, per moltes informacions que es publiquin sobre possibilitats de "bombolles", baixada de vendes, etc., la realitat és que tot el que construïm es ven i que més del 80% es produeix durant l'edificació, fet que té a veure amb el que venim repetint, que la producció es ínfima en relació amb la demanda existent.

Reitero una vegada més, i no ens cansarem de repetir que, si les diferents administracions volen resoldre el problema de l'habitatge, han de comptar amb la nostra participació activa en la construcció d'habitatges de venda i lloguer, tant assequibles com lliures.

Confio que en el proper número de la revista, a finals d'any, puguem dir que el nou govern ha pres mesures positives i que estem iniciant el procés d'inici de la recuperació de la producció d'habitatges que ha de servir per acabar amb "el problema del seu accés".

La nostra portada

La casa al Pradet se situa en una parcel·la triangular als afores d'un poblet empordanès. L'adaptació al lloc condiona la forma de la casa, que s'enlaira sobre el terra per evitar inundacions, es tanca a nord per protegir-se de la tramuntana i es compon de volums reculats en planta i en alçat per integrar-se en l'arquitectura tradicional que l'envolta, simulant les construccions annexes a les masies, que s'anaven ampliant a mesura que les necessitats ho demanaven.

Per les circumstàncies dels propietaris, s'opta per un sistema constructiu que

faciliti l'autoconstrucció. L'estructura és d'entramat lleuger de fusta, prèviament mecanitzada al taller. La fusta tallada amb control numèric també és predominant pel que fa al mobiliari i als acabats interiors.

S'ha prestat molta atenció a la utilització de materials naturals, com la fusta, el suro, el morter de calç tant a l'interior com a les façanes, la rajola hidràulica o la tova per als paviments exteriors i el sòcol de l'edifici. El conjunt dels materials tradicionals treballats artesanalment, juntament amb el disseny arquitectònic, aporten a la casa l'essència i el confort mediterranis.

Autor: Clara Crous arquitectura [Clara Crous Fort i Carles Torracabota Bosch]
Promotors: Clara Crous Fort i Carles Torracabota Bosch
Construcció: Clara Crous Fort i Carles Torracabota Bosch
Col·laboradors: Jordi Collell i Amanda Soler i Vela, arquitectes / Xevi Cormina Corminas, arquitecte tècnic
Fotògrafa: Montse Capdevila Lorenzo

* Premi Architectures 2024 ex aequo.
Premis d'Arquitectura de les Comarques de Girona



Monogràfic Càtedra APCE-UPF

ESPANYA ÉS EL QUART PAÍS AMB L'EDAT D'EMANCIPACIÓ MÉS ELEVADA DE LA UE

La càtedra d'empresa "Habitatge i Futur" de la Universitat Pompeu Fabra (UPF) i l'Associació de Promotors i Constructores de Catalunya (APCE) va presentar el passat 17 de juliol el seu tercer monogràfic "**Determinants de l'emancipació residencial dels joves a Espanya**", elaborat pel **professor Josep Maria Raya**, director de la càtedra i catedràtic d'Economia Aplicada al TecnoCampus-UPF, i **Júlia Cañete**, estudiant del Doble Grau d'Administració d'Empreses i Màrqueting i Comunitats Digitals al TecnoCampus de la Universitat Pompeu Fabra (UPF).

El document analitza **quins són els motius que evidencien el retard en l'emancipació juvenil que està patint la societat espanyola**, i descriu com l'increment del preu de l'habitatge, les restriccions al crèdit juntament amb uns sous estancats, la precarietat laboral, la taxa de temporalitat, la nova regulació del mercat de lloguer i la dificultat d'accés a l'HPO, entre altres factors, han incidit significativament en el procés d'emancipació dels joves.

L'accés a l'habitatge és un dels principals reptes per als joves, tant en el mercat de lloguer com en el de compra. La dificultat creixent d'adquirir una propietat ha fet que els joves es decantin cada vegada més pel lloguer, impulsant així aquest mercat. En aquest sentit, els preus dels lloguers en els últims anys (a partir del 2015 fins avui) han augmentat gairebé un 53% acumulat, mentre que, en aquest mateix període, la renda per càpita a Catalunya ha disminuït més de 10 punts percentuals en termes reals. Així, aquesta **combinació de l'increment de preus dels lloguers, la inflació acumulada i la disminució de la renda per càpita planteja greus problemes per a l'emancipació dels joves**. De fet, la

taxa d'emancipació dels joves espanyols i catalans (especialment la dels menors de 29 anys) ha tingut una evolució clara i negativa durant la darrera dècada. Segons el monogràfic, els principals factors econòmics i socials que influeixen en l'emancipació dels joves a Espanya són l'evolució dels salaris i la taxa de temporalitat, el preu de l'habitatge, el cost d'accés a l'HPO i l'estat civil i de graduats.

Salaris i temporalitat

El salari és un factor crucial en l'emancipació dels joves. Tal com s'evidencia al monogràfic, hi ha una tendència decreixent entre 2010 i 2013 i entre 2014 i 2017, seguit d'una lleugera tendència positiva fins al 2021, quan els joves de 25 a 34 anys van notar un increment salarial mensual de 360,24€ a Espanya i de 414,46€ a Catalunya, però sense superar el 25%. En canvi, el grup de joves menors de 25 anys van experimentar un augment molt menor, de 87,42€ a Espanya i 50,31€ a Catalunya, sense arribar al 10%. D'altra banda, el monogràfic destaca l'increment de preus entre 2004 i 2021 en un 40,9% a Espanya i un 45,7% a Catalunya, suposant una pèrdua significativa de poder adquisitiu per als més joves. En això aquest sentit, els autors destaquen que **"la precarietat laboral no només és deguda als salaris baixos, sinó també a la tipologia dels contractes, especialment els temporals, que afecten l'emancipació dels joves a Espanya"**.

Preu de l'habitatge

El monogràfic mostra que des del 2014 hi ha un creixement sostingut del preu de l'habitatge en l'àmbit nacional, amb un lleuger declivi durant la pandèmia el 2020, seguit d'una ràpida recuperació. Així, tot i que entre el 2007 i el 2014 la

mitjana de l'índex de preu sí que va reduir-se en un 16%, des del 2014 s'han registrat creixements acumulats al voltant del 60%, el que evidencia una recuperació del preu que incrementa la barrera d'accés a la propietat per als nous compradors. Pel que fa als **preus del lloguer**, tal com expliquen els autors del monogràfic, a Espanya, el lloguer mensual ha patit un augment d'un 20% entre 2015 i 2021 (de 462€ ha passat a 544,4€), xifra molt similar a la que registra Catalunya, on el preu del lloguer ha augmentat més d'un 22% (de 500€ l'any 2015 a 613,57€ el 2021).

Cost d'accés a HPO

Tal com es mostra al gràfic 19 de l'informe, el pic més alt de qualificacions d'habitatge protegit (HPO) a Espanya i Catalunya es va registrar l'any 1997, amb 85.028 habitatges a escala nacional, seguit dels anys 1996 i 2007. Després de la crisi financera, la tendència es va revertir de manera dràstica, arribant al mínim l'any 2017 amb 4.938 qualificacions. L'evolució a Catalunya va ser similar. El fet que es venguessin la majoria de les promocions d'habitatges protegits en anys clau, juntament amb la baixa construcció d'habitatge públic que es realitza actualment, ha portat a un percentatge del 2,5% d'habitatge per a lloguer social a l'economia espanyola i catalana, una xifra que es troba molt per sota de la mitjana europea, que està al voltant del 10%.

Estat civil i percentatge de graduats

Segons els autors del monogràfic, amb relació a l'estat civil, **"històricament el moment del matrimoni estava lligat al moment de l'emancipació"**. Així, si s'analitzen les taxes de matrimoni entre els joves es-

panyols, es mostra una clara tendència a la baixa al llarg del període estudiat, amb una disminució significativa en tots els grups d'edat. En definitiva, hi ha un canvi en el comportament matrimonial que pot tenir implicacions significatives en la dinàmica familiar i social. Pel que fa al percentatge de persones graduades, tal com es presenta a l'estudi, cada vegada més persones estan obtenint educació superior a Espanya, tant entre la població adulta total com entre els joves de 25 a 34 anys. Així, el percentatge de graduats en la població adulta ha passat del 31,9% l'any 2011 al 41,1% el 2022, mentre que el grup de joves de 25 a 34 anys ha tingut un augment encara més notable, passant del 40,45% el 2011 fins al 50,55% el 2022.

Conclusions

Durant la darrera dècada, **la taxa d'emancipació dels joves entre 30 i 34 anys s'ha reduït del 74% al 70% i l'edat mitjana d'emancipació ha crescut dels 28 als 30 anys.** Les dues xifres són superiors a les que registren els països de la UE-27, on la mitjana d'edat d'emancipa-

ció és de 26 anys i la taxa d'emancipació dels joves dels 18 als 34 anys se situa 10 punts per sobre.

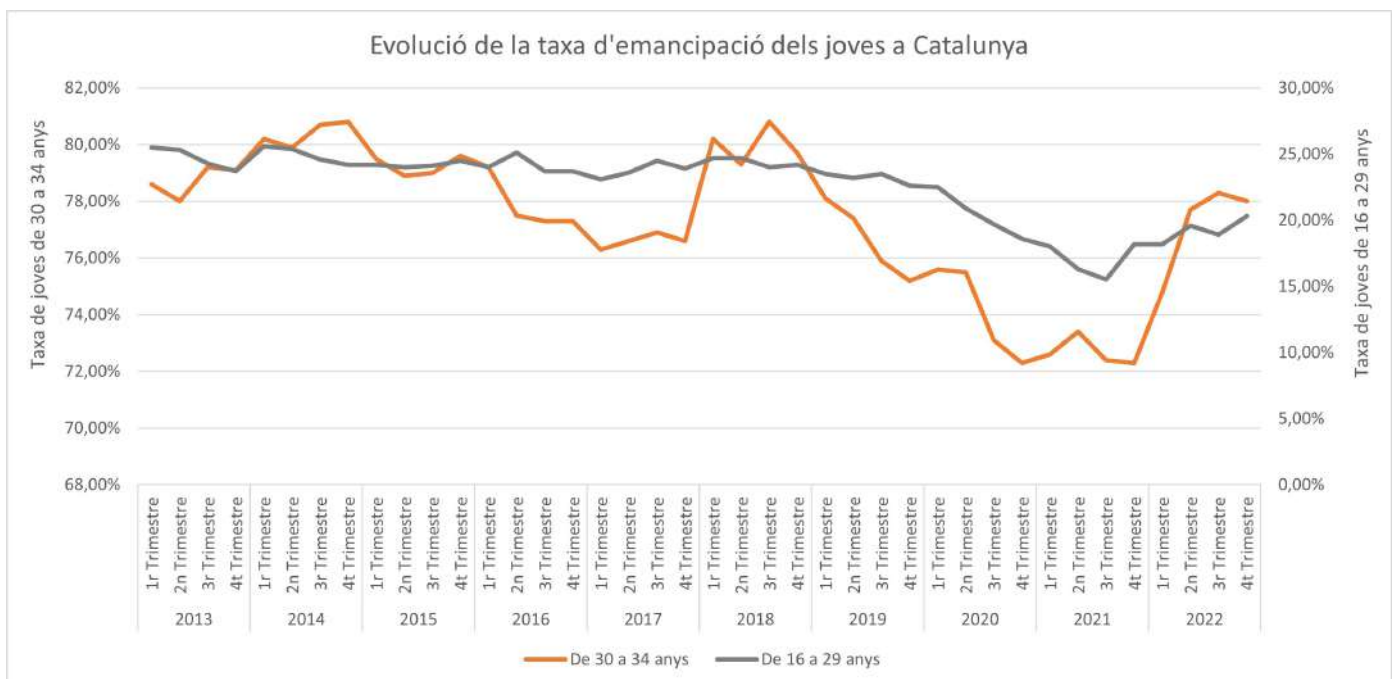
Al monogràfic, els autors expressen que "la solució al problema de l'emancipació és complexa, ja que els determinants són transversals" i que **"és evident que la situació del mercat laboral dels joves, tant pel que fa a l'accés com a les condicions laborals, juga un paper essencial en la seva emancipació residencial"**. En aquest sentit, a l'estudi es conclou que una major integració entre educació i mercat de treball, mitjançant el desenvolupament de l'anomenada formació professional (o universitària) dual, permetria l'emancipació residencial a una edat més jove, a causa de la llargada inferior dels estudis i a què aquest model dual facilita la transició de l'ensenyament al mercat laboral.

D'altra banda, en l'àmbit de les **polítiques públiques en habitatge**, el monogràfic assenyala que **els problemes d'emancipació juvenil estan lligats amb la situació estructural del mercat de l'habitatge**. En aquest sentit,

els autors afirmen que **"cal una major oferta d'habitatges públics i privats, tant de lloguer com de propietat, en especial a les grans ciutats i les seves àrees metropolitanes"**. El monogràfic aposta per dur a terme canvis en la política de sòl i incentius a l'oferta, així com una fiscalitat coherent en termes d'oferta. Els autors afirmen que cal un producte més adequat per facilitar l'accés dels joves que, amb unes bones xarxes de mobilitat, es podria desenvolupar a la regió metropolitana i aprofitar les oportunitats de sòl assequible, apuntant al **"coliving" com a fórmula de futur que podria orientar-se al col·lectiu jove**.

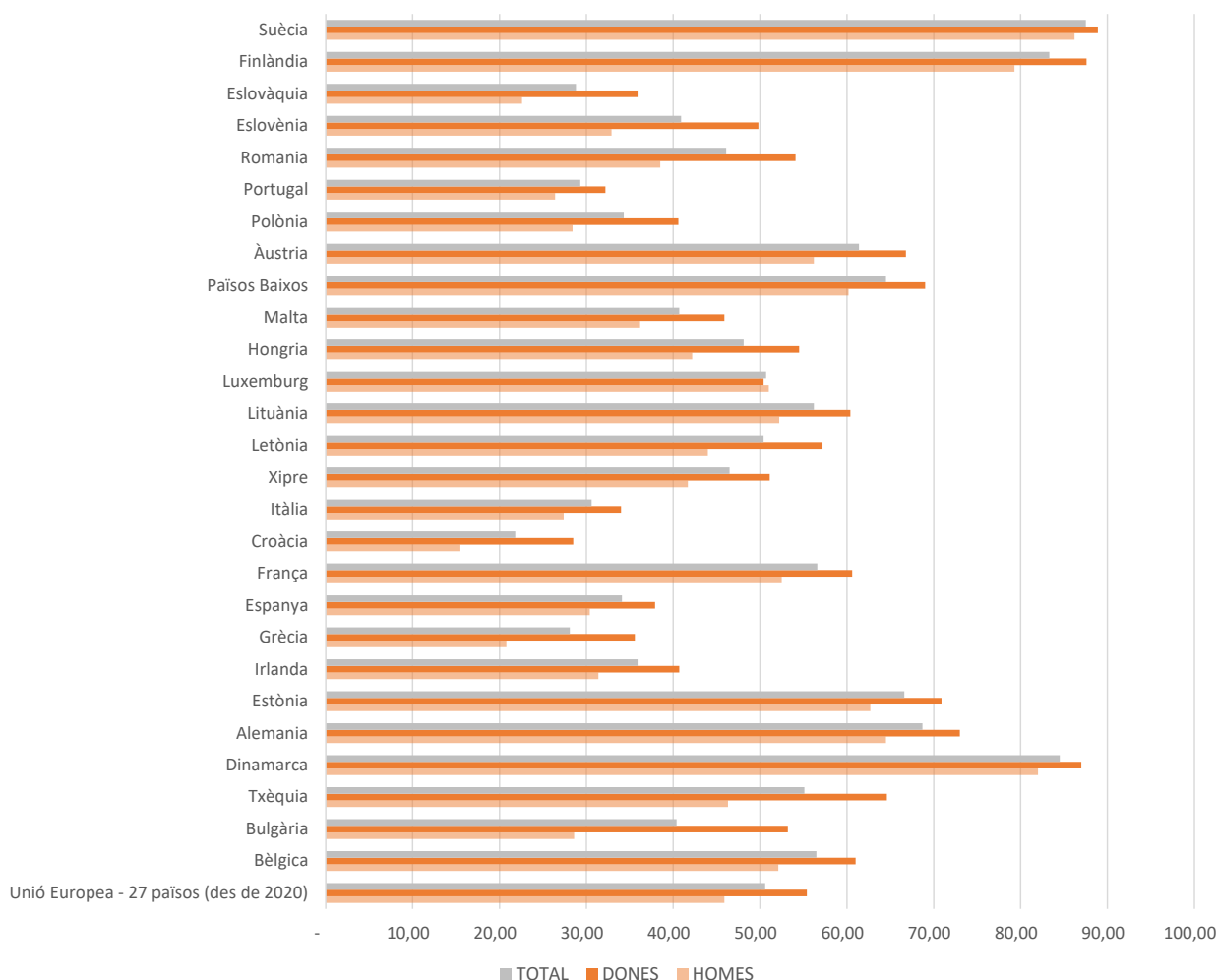
Per últim, el monogràfic destaca la conveniència de **considerar més i millors incentius a l'accés dels joves adults al mercat de la propietat**. En aquest sentit, existeix una part de joves adults que no tenen habitatge en propietat per un problema d'accessibilitat: són individus que podrien pagar la mensualitat hipotecària, però que no poden accedir a una hipoteca perquè no disposen de l'estalvi inicial necessari. Els autors assenyalen la

Gràfic 1: Evolució de la taxa d'emancipació dels joves a Catalunya



Font: elaboració pròpia a partir de dades de la EPA.

Gràfic 2: La taxa d'emancipació d'homes, dones i el total de joves de 18 a 34 anys en alguns països de la Unió Europea en 2022



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Eurostat.

possibilitat **d'una copropietat on l'Estat sigui el propietari del 20% de l'habitatge, assumint la responsabilitat de part de l'estalvi inicial**, una fórmula similar al programa de copropietat del Regne Unit, on aquest percentatge varia entre el 10% i el 50%. També indiquen la necessitat de **potenciar acords amb entitats financeres per a què els joves amb estabilitat laboral i bones perspectives laborals futures puguin obtenir préstecs per sobre del 80% del valor de l'habitatge**, en línia amb el programa "Help to buy", pla de préstecs participatius del Regne Unit.

Finalment, els autors del monogràfic assenyalen la **necessitat de reduir l'im-**

post de Transmissions Patrimonials (ITP) i l'IVA en habitatges de nova construcció com una altra política d'interès, sempre que es destini a primera residència i no s'hagi transmès en els últims cinc anys.

Durant la presentació, el director de la càtedra i coautor de l'estudi, el professor Josep Maria Raya, creu que el problema de l'emancipació dels joves és multifactorial, hi conflueixen factors socials, culturals i econòmics diversos. "Calen polítiques en el mercat de l'habitatge però també en el mercat laboral, formatives, fiscals, etc. Les polítiques han de ser sostingudes en el temps. En el terreny de l'habitatge s'ha de millorar

i adaptar la oferta", afirma el professor Raya.

El president de l'APCE, Xavier Vilajoana, remarca la necessitat que "les administracions desenvolupin polítiques d'habitatge consensuades i efectives, pensant en les properes generacions i no en les properes eleccions"; i aposta per la col·laboració publicoprivada com a eina principal per a la construcció d'habitatge assequible i protegit. Vilajoana també ha demanat "un Pacte Nacional per a l'habitatge i l'urbanisme que englobi a totes les administracions, formacions polítiques parlamentàries i agents del sector per a facilitar l'accés a l'habitatge, especialment als joves i a les famílies vulnerables".



Aval ICO

ACTIVADA LA LÍNIA D'AVALS PER A L'ADQUISICIÓ DEL PRIMER HABITATGE DE JOVES I FAMÍLIES AMB MENORS A CÀRREC

La línia d'aval per a l'adquisició del primer habitatge de joves i famílies amb menors a càrrec ja ha estat activada. La finalitat d'aquesta línia, dotada amb 2.500 milions d'euros, és facilitar l'accés al seu primer habitatge als joves i a les famílies amb menors al seu càrrec que, comptant amb solvència financera, encara no han generat capacitat d'estalvi suficient per a la seva compra. La Línia d'aval del Ministeri de Vivenda i Agenda Urbana (MIVAU) facilitarà que l'import del préstec hipotecari, concedit per l'entitat de crèdit a aquests col·lectius, pugui arribar a igualar el valor de taxació o el preu d'adquisició de l'habitatge, el de menor import.

Poden sol·licitar aquests préstecs avalats els **joves que no superin els 35 anys** (cap dels compradors pot haver complert 36 anys en el moment de la signatura del préstec) i **famílies amb menors al seu càrrec** (en aquest cas no hi ha límit d'edat) **que adquireixin el seu primer habitatge habitual i permanent a Espanya** i que compleixi els requisits establerts en aquesta línia. Els adquirents de l'habitatge no podran ser més de dues persones i en cas d'haver-hi dos adquirents ambdós hauran de complir els requisits següents:

1. Han de ser persones físiques majors d'edat amb residència legal Espanya durant els dos anys anteriors a la sol·licitud del préstec, de manera contínua i ininterrompuda.
2. Hauran d'adquirir el seu primer habitatge dins del territori nacional, que serà destinat a habitatge habitual i permanent.
3. No es podrà fer ús de l'habitatge per a l'exercici d'una activitat econòmica en el moment de la formalització del préstec avalat.
4. **No podran ser propietaris d'un altre habitatge amb anterioritat.**

5. No podran tenir CIRBE en situació de morositat en la data de formalització del Préstec Hipotecari.
6. No podran tenir un patrimoni net superior a 100.000 euros. En el cas que es tracti de dos Adquirents, aquest límit patrimonial s'entendrà per a cadascun d'ells.
7. El preu de compra de l'habitatge no pot superar el màxim establert per a cada Comunitat Autònoma.
8. Hauran de complir en el moment de la formalització del préstec avalat els requisits establerts a l'article 13 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

En el programa de joves, hauran de complir addicionalment als establerts en el punt anterior: els sol·licitants no podran tenir més de 35 anys en el moment de la formalització del préstec hipotecari, i els ingressos del jove adquirent no podran ser superiors a 4,5 vegades l'IPREM (37.800 € bruts anuals) que estigui vigent a la data de formalització del préstec hipotecari. En el cas d'adquisició per dos joves, els seus ingressos, en conjunt, no podran superar la suma del límit establert per a cadascun.

En el cas del programa de famílies amb menors a càrrec, s'haurà de complir addicionalment, que els ingressos de l'adquirent no siguin superiors a 4,5 vegades l'IPREM (37.800 euros bruts a l'any) que estigui vigent a la data de formalització del préstec hipotecari, i en el supòsit d'adquisició per dos adquirents, en conjunt, no podran superar la suma del límit establert per a cadascun. Aquest import s'incrementarà en 0,3 vegades l'IPREM (2.520 euros bruts anuals) per cada menor a càrrec. En el cas de família monoparental, el límit d'ingressos anterior es podrà incrementar en un 70%.

L'import avalat no podrà superar, a més dels imports màxims de compra de l'habitatge establerts en funció de la Comunitat Autònoma amb la taula dels imports, el 100% del menor dels dos següents imports:

- **El valor de taxació de l'habitatge**
- **El preu d'adquisició de l'habitatge, impostos i despeses no inclosos.**

L'haurà de ser superior al 80% del menor entre a) el valor de taxació i b) el preu d'adquisició de l'habitatge, impostos i despeses no inclosos, excepte en el cas d'adquisició d'habitatges amb qualificació energètica D o superior, per als quals aquest percentatge haurà de ser superior al 75%.

Cobertura i la durada de l'aval

L'ICO concedirà un aval per compte del MIVAU que podrà cobrir fins al 20% del préstec, arribant fins al 25% en aquells casos en què l'habitatge adquirit disposi d'una qualificació energètica D o superior. L'aval estarà vigent durant els primers 10 anys del préstec hipotecari, amb independència que el termini de venciment acordat del préstec hipotecari fos major a 10 anys. El termini de venciment inicial del préstec hipotecari ha de ser de almenys 5 anys.

L'aval de l'ICO es pot sol·licitar a qualsevol de les entitats de crèdit adherides a aquesta línia d'aval, detallades a la web de l'ICO (www.ico.es). **El termini per formalitzar els préstecs hipotecaris amb l'entitat de crèdit finalitzarà el 31 de desembre de 2025.** Aquest termini podrà ser ampliat fins a 31 de desembre de 2027 en funció de la demanda.

Tribunal Constitucional

PRIMERA SENTÈNCIA DEL TC SOBRE LA LLEI PEL DRET A L'HABITATGE

El BOE del passat 24 de juny publicava la Sentència 79/2024, de 21 de maig de 2024 del Tribunal Constitucional sobre el recurs d'inconstitucionalitat interposat pel Consell de Govern de la Junta d'Andalusia en relació amb diversos preceptes de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. El Ple del Tribunal Constitucional va estimar parcialment -per majoria- aquest recurs contra els articles 3 f), g) i k); 8 a) i c); 9 e); 11.1 e); 15.1 e); 16; 18 apartats 2, 3 i 4; 19 apartat 1, incís segon, i apartat 3; 27 apartat 1, paràgraf tres, i apartat 3; 28; 29; 32; 33; 34; 35 i 36; disposició addicional tercera; disposició transitòria primera; disposició final primera, apartats u, tres i sis; i disposició final quarta de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.



La sentència, de la qual ha estat ponent la magistrada María Luisa Segoviano As-taburuaga, partint del reconeixement com a dret constitucional del dret a l'habitatge i de la competència de l'Estat per establir les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat dels ciutadans en el seu exercici (art. 149.1.1 CE), ha desestimat la major part de les queixes, si bé ha conclòs que **part dels preceptes impugnats incorre en un excés competencial, envaint les competències autonòmiques en matèria d'habitatge**, fet que condueix a la seva declaració d'inconstitucionalitat i nul·litat.

La declaració d'inconstitucionalitat afecta els preceptes següents: **l'art. 16, que estableix el règim de l'habitatge protegit, perquè té un nivell de detall excessiu i per establir un règim d'aplicació supletòria, sense que l'Estat pugui dictar normes amb l'únic propòsit de crear dret supletori del de les Comunitats Autònomes en matèries de l'exclusiva competència d'aquestes**. Una de les parts de l'art.16 que es declaren inconstitucionals és la que feia referència al mateix que els habitatges protegits promoguts sobre sòls el destí dels quals sigui el d'habitatges sotmesos a algun

règim de protecció pública estarien sotmesos a un règim de protecció pública permanent que exclouia la desqualificació mentre es mantingués la qualificació d'aquest sòl. Per tant, el règim i durada de la qualificació dels habitatges protegits seguirà sent una potestat autonòmica. Cal recordar que a Catalunya, des de la publicació del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, els habitatges d'HPO edificats sobre sòls de reserva urbanística mantenen la qualificació mentre el planejament mantingui la reserva, és a dir, que la qualificació és permanent.

La declaració d'inconstitucionalitat s'estén també a la **disposició transitòria primera** (relativa al règim dels habitatges que ja estiguessin qualificats definitivament com a protegits a l'entrada en vigor de la llei), ja que la seva finalitat és, sotmetre als habitatges que encara no ho estiguessin a la Llei 12/2023. **L'art. 19.3, segon incís**, que estableix la informació que han de subministrar els grans tenidors, per considerar excessiva la regulació de la informació mínima que, en

cas d'exercitar la facultat de declarar les zones de mercat residencial tensionat, hauria de requerir-se als grans tenidors, ja que la determinació d'aquest aspecte ha de correspondre a les Comunitats Autònomes.

Finalment, **els apartats 1 paràgraf tercer, i 3 de l'art. 27**, regulador del concepte, finalitat i finançament dels parcs públics d'habitatge, per incórrer en un excés en la determinació de la composició dels parcs públics d'habitatge sense trobar cobertura en l'art., en preveure l'afectació finalista d'ingressos procedents de les sancions imposades per l'incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge i de la gestió dels béns integrants dels parcs públics d'habitatge (apartat 3).

La resta del contingut del recurs és desestimat per no apreciar-se les vulneracions competencials que es denunciaven en el recurs o per insuficiència de l' aixecament de la càrrega argumentativa. En aquest article hem resumit els principals aspectes declarats inconstitucionals.

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

I G IGNIFUGACIONS
GENERALS



Som especialistes en
protecció passiva contra incendis.

Millorem els espais per a la seva
tranquil·litat, seguretat i confort.



PROTECCIÓ PASSIVA CONTRA INCENDIS



AÏLLAMENT TÈRMIC



PROTECCIÓ ANTICORROSIVA



IMPERMEABILITZACIÓ



ACÚSTICA

www.ignifugacionsgenerals.com

902.36.22.61 | Fax: 902.36.22.64 | info@ignifugacionsgenerals.com

**Som Ortiz
Serrallers...**

és clar que treballem
amb les millors
marques del mercat i
amb la darrera
tecnologia en l'àmbit
de la seguretat.

El Linus® Smart Lock
és més que un simple
pany. Pots bloquejar i
desbloquejar la teva
porta des del sofà!



C/Roca Delpech, 83 - Salt (Girona)
972234080 - URGÈNCIES 24H: 649474080
www.ortizserrallers.com

**POINT FORT
FICHET**
ORTIZ SERRALLERS



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

NOVA DECLARACIÓ DE ZONES TENSADES



El Departament de Territori va publicar, el passat 3 de juliol, la declaració de 131 municipis més com a zona de mercat residencial tensat perquè s'hi pugui aplicar la limitació dels preus del lloguer. Perquè entri en vigor la declaració, la Llei estatal pel dret a l'habitatge, preveu que, un cop comunicat al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, s'ha de publicar una resolució que reculli la relació de les àrees de mercat residencial tensionat declarades pel Govern. D'aquesta manera, aquests 131 municipis se sumaran als 140 que el Departament de Territori ja va declarar tensos l'agost de l'any passat. En aquella ocasió, el Ministeri va trigar 7 mesos a publicar la resolució.

L'ampliació afecta ara els municipis de més de 2.000 habitants, que no formen part dels 140 ja declarats, i que compleixen algun dels requisits que marca la Llei estatal pel dret a l'habitatge:

- Que les persones o famílies dediquin més del 30% dels seus ingressos a pagar el lloguer o la hipoteca, incloses les despeses i subministraments bàsics
- Que el preu de lloguer o de compra dels habitatges hagi experimentat en els darrers 5 anys un increment acumulat d'almenys 3 punts per sobre de l'IPC.

Recordem que la contenció dels preus del lloguer s'haurà d'aplicar en els següents supòsits:

- El lloguer dels nous contractes no podrà superar el preu del darrer contracte vigent els últims cinc anys, un cop aplicada la clàusula d'actualització anual d'aquell contracte.
- A més, quan es tracti d'un gran tenidor –la persona física i jurídica propietària de cinc o més immobles urbans ubicats a les zones de mercat residencial tensat–, el lloguer no podrà ser superior a l'Índex de referència del preu del lloguer.

Un cop el Ministeri publiqui la resolució, Catalunya comptarà amb 271 municipis on s'aplicarà la contenció de les rendes, d'acord amb la llei estatal.

12 Llistat dels municipis a declarar zona de mercat residencial tensat de les comarques gironines:

- Anglès
- Arbúcies
- Begur
- Besalú
- Breda
- Cadaqués
- Caldes de Malavella
- Calonge i Sant Antoni
- Cassà de la Selva
- Castelló d'Empúries
- Castell-Platja d'Aro
- Celrà
- L'Escala
- Fornells de la Selva
- Hostalric
- Llançà
- Maçanet de la Selva
- Pals
- Peralada
- Riells i Viabrea
- Riudarenes
- Roses
- Sant Julià de Ramis
- Sant Pere Pescador
- Santa Cristina d'Aro
- Sils
- Torroella de Montgrí
- Tossa de Mar
- Vidreres
- Vilafant
- Vilobí d'Onyar

AMPLIACIÓ TERMINIS SUBVENCIONS NEXT GENERATION



El termini de presentació de sol·licituds d'ajuts del programa 3 (actuacions de rehabilitació d'edificis



Actualitat Legislativa

plurifamiliars o unifamiliars), programa 4 (actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges) i programa 5 (elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació) per l'any 2024 **s'amplia fins al 31 de desembre de 2024, inclòs**.

La data de finalització, que havia de ser el 30 de juny de 2024, es prorroga 6 mesos més per oferir al ciutadà més temps per poder preparar la documentació i formalitzar les sol·licituds per optar als ajuts.

Els programes 3 i 5 poden presentar la sol·licitud només amb memòria justificativa de les actuacions. D'aquesta manera tenen la possibilitat de complir amb els requisits per ser perceptors de la subvenció.

QUOTES PLA DE PENSIONS SECTOR CONSTRUCCIÓ

El BOP núm. 116, de 14 de juny, publica l'acord de la Comissió Negociadora del conveni del sector de la construcció de la província de Girona, relatiu als **importos de les quotes del pla de pensions vigents des de l'01/06/2024 fins al 31/05/2025**.

A) NIVELLS DE RETRIBUCIÓ MENSUAL

NIVELL	CATEGORIA PROFESSIONAL	MENSUAL	DIARI
I	Director, gerent	34,37 €	1,13 €
II	Personal titulat superior	32,16 €	1,06 €
III	Personal titulat mig	28,37 €	0,93 €
IV	Cap de personal	23,96 €	0,79 €
V	Cap administratiu 2n.	23,29 €	0,77 €
VI	Oficial administratiu 1r.	21,23 €	0,70 €
V i V i i i	Oficial administratiu 2n.	19,65 €	0,65 €
IX-X	Auxiliar administratiu	17,56 €	0,58 €
XIII	Aspirant administratiu	10,93 €	0,36 €

B) NIVELLS DE RETRIBUCIÓ SETMANAL

NIVELL	CATEGORIA PROFESSIONAL	MENSUAL	DIARI
VI	Encarregat obra	24,95 €	0,82 €
VII	Capatàs	23,31 €	0,77 €
VIII	Oficial 1a.	23,20 €	0,76 €
IX	Oficial 2a	21,42 €	0,70 €
X	Ajudant oficial	20,38 €	0,67 €
XI	Peó especialitzat	19,40 €	0,64 €
XII	Manobra, peó	18,73 €	0,62 €
APRENTIS 16/17 ANYS			
XII	Primer any	10,90 €	0,36 €
XII	Segon any	11,71 €	0,38 €
APRENTIS 18/21 ANYS			
XII	Primer any	12,43 €	0,41 €
XII	Segon any	13,72 €	0,45 €

Les quotes corresponents al pla de pensions es meriten mensualment, per això l'import aprovat i publicat és mensual, per un total de 12 pagues per any natural. En les taules també s'informa de l'equivalència de la contribució al pla de pensions per dia natural, per facilitar la base de càlcul quan al personal contractat no li pertoqui la contribució d'un mes enter.

INCREMENT SALARIAL CONVENI CONSTRUCCIÓ

El BOP núm. 138, de 17 de juliol, publica l'acord de la Comissió Negociadora del conveni del sector de la construcció de la província de Girona, relatiu a l'**increment de les taules salarials del 2'75%, amb vigència des de l'1 de juny de 2024 a 31 de maig de 2025**.

ESTADÍSTICA D'HIPOTEQUES (JUNY 2024)

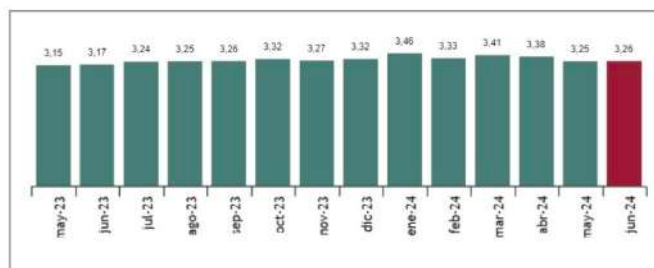
El número d'hipoteques constituïdes a Espanya sobre habitatges, a juny de 2024, va ser de 31.526, un 5,5% menys que a juny de 2023, segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística.

Catalunya va ser una de les comunitats amb una major taxa de variació anual, amb un increment del 2,3%.

Per a les hipoteques constituïdes sobre habitatges, el tipus d'interès mitjà va ser del 3,26% i el termini mitjà de 25 anys. El 42,6% de les hipoteques sobre habitatges es va constituir a tipus variable i el 57,4% a tipus fix.

El tipus d'interès mig a l'inici va ser del 3,06% per a les hipoteques sobre habitatges a tipus variable i del 3,44% per a les de tipus fix.

Tipus d'interès mig per a habitatges:



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



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



Codi accessibilitat de Catalunya

L'1 de març de 2024 va entrar en vigor el nou Codi d'Accessibilitat de Catalunya, tot i que conté disposicions transitòries per facilitar la continuïtat d'actuacions en marxa:

» Fins l'1 de setembre de 2024 per sol·licitar llicència amb projectes que apliquin la normativa anterior.

» Fins l'1 de març de 2025, per sol·licitar llicència quan es tracti de projectes visats abans de l'entrada en vigor de la normativa.

El capítol 3 (Edificació) i els annexos 3b, 3c, 3d, 3e i 3f, estableixen els requisits que s'ha de complir per a les noves construccions i per als edificis existents.

1. Aspectes i elements principals de nova regulació o modificats a tenir en compte (obra nova):

• Ascensor

- S'amplia l'obligació d'instal·lar-lo als edificis de PB + 2 amb 3 o 4 habitatges a plantes superiors (fins ara s'admetia deixar una previsió d'espai)
- Es segueix admetent la reserva d'espai en els casos següents:
 - PB + 2 amb 2 habitatges a plantes diferents de la d'accés
 - PB + 1 amb 4 habitatges a plantes diferents de la d'accés
- En cas d'optar per la reserva d'espai, la Comunitat ha de constituir i mantenir un fons de reserva que permeti la instal·lació quan hi hagi una sol·licitud motivada.
- Els edificis que han de tenir 2 ascensors: mínim 1 accessible i 1 practicable

• Videoporter

- Obligatori a partir de 6 habitatges
- Requeriments mínims:
 - Instal·lació de la unitat exterior
 - Preinstal·lació a l'interior dels habitatges

• Accessibilitat fins l'edifici: entorn

- Entorn inaccessible → Quan per accedir a l'edifici s'ha de passar necessàriament per:
 - Trams de via pública amb pendents > 16%
 - Trams amb escales
- Mesures exigibles:
 - Poder arribar amb vehicle fins a l'entrada o

fins un punt connectat amb aquesta mitjançant itinerari accessible

- Disposar d'una plaça d'aparcament per habitatge

c) Quan no sigui possible complir les mesures (ex. carrers amb escales), l'habitatge plurifamiliar únicament s'admet si substitueix edificis plurifamiliars existents, sense incrementar la superfície útil destinada a habitatge ni augmentar més d'un 50% el nombre d'habitatges.

• Requeriments d'accés fins l'edifici: interior parcel·la

- Itinerari practicable des de la via pública fins l'entrada
- S'admet l'ús de plataformes elevadores verticals i inclinades
- S'admet la previsió d'espai per instal·lar plataformes elevadores (s'instal·laran en el moment que siguin necessàries)

• Reserva d'habitatges

- Es manté el percentatge del 4%
- Les AAPP poden augmentar-lo al 5% en determinades zones (poblacions > 10.000 hb; capitals de comarca, zones densament poblades)
- Es descriuen les característiques de l'habitatge accessible. Adequació a les necessitats específiques de l'adjudicatari
- Possibilitat de disposar d'un aval, fins conèixer les necessitats de l'adjudicatari

2. Condicions exigibles quan es produeix una intervenció:

• Edificis d'habitatges

Intervencions rellevants → comporten l'adequació de zones comuns:

- Ampliació de superfície construïda amb creació de nous habitatges
- Increment del 50% respecte habitatges existents (divisió o canvi d'ús)
- Reforma integral amb afectació > 50% superfície

• Obres de remunta

- Itinerari accessible fins les noves entitats
- > 4 nous habitatges → ascensor practicable
- ≤ 4 nous habitatges → alternatives (ex. prolongar ascensor usable, PEV, PEI 1a planta)

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



TERRACOLOR

Pintura i decoració

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

Alkirent

625 200 004

www.alkirent.com

abriga nature
AÏLLAMENTS NATURALS

ESPECIALISTAS EN CONSTRUCCION SOSTENIBLE

¿ERES CONSTRUCTOR?
¿Te gustaría incluir materiales sostenibles en tus proyectos?

- AISLAMIENTOS NATURALES
Corcho - Cañamo - Fibra de madera
- REPARACIÓN ESTRUCTURAL
- HERMETICIDAD
- IMPERMEABILIZACIÓN
- MORTEROS NATURALES
- PINTURAS Y REVOCOS
- ASESORAMIENTO

abriga nature
AÏLLAMENTS NATURALS
Tel: 965 81 34 87

Abriga Nature - Aislantes Naturales

En Abriga Nature somos especialistas en aislamientos y sistemas enfocados en una construcción eficiente basada en materiales sostenibles.

#Abrigature/

www.abriganature.com

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

Codi accessibilitat de Catalunya

3. Impulsar la transformació de l'entorn existent:

- Ajustos raonable a executar abans dels terminis indicats

Annex 3e

- Taula 2.1

2.1 Tots els usos

Establiments	1 any	3 anys	6 anys
✓ Establiment que té algun accés amb desnivell ≤ 12 cm	• Accés practicable (3) (4)		

(3) No exigible quan la intervenció comporta afectacions estructurals)

(4) No exigible quan la intervenció requereix modificar les fusteries existents)

4.6 Edificis d'habitatges (Zones comuns) (*)

Annex 3e

- Taula 4.6

Edificis	1 any	3 anys	6 anys
Edificis amb més de 16 habitatges que tenen ascensor	• Itinerari practicable entre l'entrada i l'ascensor Quan admet una rampa superposada als elements existents)	• Itinerari practicable entre la via pública i l'ascensor. Quan no requereix afectacions estructurals ni plataformes elevadores	• Tenir aprovat un projecte de supressió de barreres entre la via pública i l'ascensor
Edificis amb més de 8 habitatges que tenen ascensor	• Supressió del graó d'entrada Quan no requereix afectacions estructurals ni modificar fusteries	• Itinerari practicable entre l'entrada i l'ascensor Quan admet una rampa superposada als elements existents	• Itinerari practicable entre la via pública i l'ascensor. Quan no requereix afectacions estructurals ni plataformes elevadores
Edificis fins a 8 habitatges que tenen ascensor		• Supressió del graó d'entrada Quan no requereix afectacions estructurals ni modificar fusteries	
Edificis amb més de 16 habitatges sense ascensor			• Tenir aprovat un projecte per instal·lar-hi un aparell elevador

(*) Actuacions que han de dur a terme la Comunitat de propietaris o la propietat en cas d'edifici plurifamiliar d'un únic propietari

Condicions més exigents del Codi d'accessibilitat sobre el decret d'habitabilitat:

- Es redueixen les possibilitats de substituir l'ascensor o la plataforma elevadora per una previsió d'espai que permeti una futura instal·lació
- S'estableixen condicions d'accessibilitat a l'interior de l'habitatge que són diferents si es tracta d'obra nova o d'edifici preexistent
- Es modifiquen les condicions d'accessibilitat de les cambres higièniques practicables, dels itineraris practicables i dels amplex de portes
- En les intervencions d'edificis existents s'estableixen criteris d'eficiència que permeten en les reformes de zones comunes ajustos raonables

Condicions menys exigents del Codi d'accessibilitat sobre el decret d'habitabilitat:

- En la previsió d'espai per a instal·lar un futur ascensor les dimensions mínimes del buit són les establertes en el decret d'habitabilitat
- L'ample de pas mínim dels espais interiors d'accés a espais no practicables haurà de ser de 0,90 m; el codi d'accessibilitat permet estrellats puntuals de 0,80 m
- Les escales interiors mantenen l'ample de pas de 0,90 m; el codi d'accessibilitat estableix un ample mínim de 0,80 m
- L'alçada lliure dels recorreguts interiors practicables es manté en 2,20 m; el codi d'accessibilitat preveu reduccions de l'alçada lliure fins a 2,10 m



FISCAL

Consultes a l'Agència Tributària

Núm. consulta: V1113-24

Pregunta: La consultante es una entidad mercantil cuya actividad es la promoción inmobiliaria. Está llevando a cabo la venta de una vivienda que incluye un trastero, situado en el edificio colindante.

El edificio en el que se encuentra la vivienda y el edificio colindante en el que se encuentra el trastero forman un complejo inmobiliario, vinculadas mediante una finca "ob-rem".

A efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, si el trastero puede considerarse como anexo a la vivienda y tributar, de forma conjunta, al 10 por ciento del Impuesto.

Contestación: 1.- 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.- En cuanto al tipo impositivo aplicable, la Ley 37/1992, recoge en su Título VII la materia relativa al tipo impositivo.

El artículo 91 de la Ley 37/1992 determina para las entregas de viviendas lo siguiente:

"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 lo dispuesto en el precepto anterior, tributarán por dicho Impuesto al tipo del 10 por ciento las entregas de plazas de garaje, con el límite de dos, y trasteros que se transmitan conjuntamente con una vivienda situada en el mismo edificio.

Se entenderán transmitidas conjuntamente las plazas de garaje, los trasteros y las viviendas cuando la transmisión se efectúe en el mismo acto y simultáneamente. Dicha circunstancia es una cuestión

de hecho que podrá probarse por los medios admisibles en derecho.

A tales efectos, será indiferente que las entregas de viviendas, trasteros y plazas de garaje se documenten o no en escritura pública, o que se documenten mediante escrituras separadas, pues lo relevante, conforme se ha indicado, es que la transmisión se efectúe de forma conjunta.

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.

El hecho determinante para la aplicación del tipo reducido del 10 por ciento a la entrega objeto de consulta lo constituye la aptitud del piso para su utilización como vivienda. Dicha aptitud la otorga la correspondiente cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación siendo irrelevante, por tanto, el destino al que se va a afectar el inmueble.

En consecuencia, a las partes del inmueble transmitido que sean aptas para su utilización como viviendas por disponer de la correspondiente cédula de habitabilidad les resultará de aplicación el tipo impositivo del 10 por ciento.

En el supuesto objeto de consulta, además existe una vinculación "ob rem" entre la vivienda y el trastero inscrita en el Registro de la Propiedad. A estos efectos la vinculación "ob rem" entre dos fincas se produce cuando existe una finca principal y una finca (o cuota de ella) accesorio, fincas que son independientes entre sí, pero entre las que existe un vínculo que las mantiene unidas, de tal forma que ambas fincas pertenecen al mismo dueño y esa titularidad no puede separarse, configurándose la titularidad dominical de una finca por referencia a la titularidad de la otra, a la que está conectada.

En cuanto a los requisitos que son necesarios para proceder a la inscripción de la vinculación "ob rem" en el Registro de la Propiedad, una vez que ha existido el consentimiento de todos los titulares de las fincas a su creación, precisa la existencia de una causa económica y a la vez jurídica que justifique la resolución. El motivo de esta exigencia es por el hecho de que la vinculación "ob rem", supone una restricción al principio establecido en el Código Civil sobre la propiedad libre y plena y por ello, es necesario que se justifique la conexión de ambas fincas por la concurrencia de la causa económica y la vez jurídica.

En todo caso, y según la doctrina de este Centro directivo, relativa a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 91, apartado uno.1, número 7º de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, tributarán por dicho



FISCAL

Consultes a l'Agència Tributària

Impuesto al tipo del 10 por ciento la entrega de una vivienda y un trastero situados en el mismo complejo inmobiliario a que se refiere el escrito de consulta, cuando se transmitan conjuntamente.

Núm. consulta: V1099-24

Pregunta: La consultante es una entidad mercantil que se dedica al arrendamiento de viviendas turísticas con prestación de servicios propios de la industria hotelera y que va a iniciar una actividad de arrendamiento de inmuebles por temporada de los previstos en la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, prestándole a los arrendatarios servicios propios de la industria hotelera que se encontrarían incluidos en el precio total del arrendamiento. Entre otros, se prestarán servicios de limpieza y cambio de ropa de cama y toallas de manera periódica, servicio de conserjería, consigna de maletas, así como una recepción abierta todo el año.

Si dichos arrendamientos se encontrarán sujetos y, en su caso, exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido. Tipo impositivo aplicable a los mismos.

Contestación: 1.- 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.- El artículo 20, apartado uno, número 23º, de la Ley 37/1992 establece que están exentas, entre otras, las siguientes operaciones:

“23º. Los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto los siguientes bienes:

(...)

b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.

La exención no comprenderá:

(...)

e) Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

(...).”

De acuerdo con el precepto anterior, el arrendamiento de un inmueble, cuando se destine para su uso exclusivo como vivienda, estará sujeto y exento del Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre y cuando no se trate de alguno de los supuestos excluidos de la exención establecida en este mismo artículo.

En otro caso, el mencionado arrendamiento estará sujeto y no exento del Impuesto sobre el Valor Añadido. En particular, será así cuando se alquile a personas jurídicas (dado que, en principio, no los pueden destinar directamente a viviendas) o se presten por el arrendador los servicios propios de la industria hotelera, o en los arrendamientos de viviendas que sean utilizadas por el arrendatario para otros usos, tales como oficinas o despachos profesionales, etc.

3.- En cuanto al concepto “servicios complementarios propios de la industria hotelera”, la Ley 37/1992 pone como ejemplos los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos. Se trata de servicios que constituyen un complemento normal del servicio de hospedaje prestado a los clientes, por lo que no pierden su carácter de servicio de hostelería, pues se presta a los clientes un servicio que va más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo.

En consecuencia, están sujetos y no exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido los arrendamientos de viviendas completas o por habitaciones en los que el arrendador se obliga a prestar los servicios propios de la industria hotelera, según los criterios señalados en este apartado.

Descendiendo al supuesto concreto de consulta y, en particular, a los servicios que la entidad consultante manifiesta que va a prestar a los arrendatarios de temporada, parece inferirse que los mismos son servicios propios de la industria hotelera.

En estas circunstancias, a los arrendamientos de temporada objeto de consulta no les resultará de aplicación la exención prevista en el artículo 20.Uno.23º de la Ley 37/1992 y los mismos se encontrarán sujetos y no exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido.

4.- Por otra parte, en relación con el tipo impositivo aplicable a dichos arrendamientos de temporada, el artículo 91.Uno.2.2º de la Ley del Impuesto establece que se aplicará el tipo impositivo del 10 por ciento a los servicios de hostelería, acampamento y balneario, los de restaurantes y, en general, el suministro de comidas y bebidas para consumir en el acto, incluso si se confeccionan previo encargo del destinatario.

Según lo expuesto en el apartado anterior de esta contestación, de la información contenida en el escrito de consulta se deduce que la entidad consultante va a prestar con el arrendamiento servicios complementarios propios de la industria hotelera, por lo que, en estas circunstancias, dichos servicios tributarán al tipo reducido del 10 por ciento.



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

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. 126 d'1 de juliol de 2024
Edicte núm. 5.578 de l'Ajuntament de **Palamós**: Aprovació definitiva de la modificació del Projecte d'urbanització del PAU16 'Balitrà de Dalt' (antiga UA19).

BOP núm. 131 de 8 de juliol de 2024
Edicte núm. 5.812 de l'Ajuntament de **Begur**: Aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització del Polígon d'Actuació P-78 – Avinguda Sant Josep d'Esclanyà.

BOP núm. 132 de 9 de juliol de 2024
Edicte núm. 5.870 de l'Ajuntament de **Banyoles**: Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del polígon SMU-03 La Providència.

BOP núm. 138 de 17 de juliol de 2024
Edicte núm. 6.161 de l'Ajuntament de **Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró**: Aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació voluntària de propietari únic del Pla de Millora Urbana 8, PMU-8 Kamel.

BOP núm. 138 de 17 de juliol de 2024
Edicte núm. 6.164 de l'Ajuntament **Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró**: Aprovació definitiva del Projecte d'urbanització de les obres complementàries del PMU-8 Kamel.

BOP núm. 146 de 30 de juliol de 2024
Edicte núm. 6.782 de l'Ajuntament de **Calonge i Sant Antoni**: Suspensió potestativa de llicències i/o comunicacions prèvies i altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, que es refereixen a la construcció, ampliació, canvi d'ús o rehabilitació d'edificacions d'ús residencial, en l'àmbit de les parcel·les amb qualificació de zona 4.

BOP núm. 159 de 19 d'agost de 2024
Edicte núm. 7.254 de l'Ajuntament

de **Lloret de Mar**: Aprovació inicial de l'Ordenança municipal reguladora del sanejament temporal en noves construccions i les existents en urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

HABITATGE

BOP núm. 110 de 6 de juny de 2024
Edicte núm. 4.946 de l'Ajuntament de **Sant Feliu de Guíxols**: Aprovació inicial de les bases reguladores de subvencions destinades a obres de rehabilitació en habitatges per a destinar-los a lloguer social.

BOP núm. 112 de 10 de juny de 2024
Edicte núm. 5.044 de l'Ajuntament de **Palamós**: Convocatòria de subvencions, de concurrència no competitiva, per a la rehabilitació de façanes, desmuntatge d'elements fixos d'estructures situades a la via pública, millora d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques en activitats obertes al públic, 2024.

DOGC núm. 9.184 de 14 de juny de 2024
Resolució TER/2134/2024, de 6 de juny, de sisena modificació de la Resolució DSO/825/2022, de 22 de març, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de subvencions a l'empara del Reglament (UE) 2021/241 del Parlament Europeu, del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-Next GenerationEU, per a les actuacions del Programa de rehabilitació a nivell d'edifici de tipologia residencial unifamiliar i plurifamiliar, del Programa d'actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges i del Programa per a l'elaboració del llibre de l'edifici existent.

BOP núm. 120 de 20 de juny de 2024

Edicte núm. 5.387 de l'Ajuntament de **Banyoles**: Convocatòria de subvencions per a la restauració i rehabilitació de façanes dels immobles del municipi, any 2024.

DOGC núm. 9.196 de 3 de juliol de 2024
Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensionat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

DOGC núm. 9.203 de 12 de juliol de 2024
Anunci de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, pel qual se sotmet a nova informació pública el Projecte de decret que aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu l'article 73 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

LABORAL

BOP núm. 116 de 14 de juny de 2024
Resolució de 6 de juny de 2024, per la qual es disposa la inscripció i la publicació de l'Acord de la Comissió Negociadora del Conveni col·lectiu de treball del sector de la construcció i les obres públiques de la província de Girona, relatiu als imports de les quotes del pla de pensions vigents des de l'01/06/2024 fins al 31/05/2025.

BOP núm. 138 de 17 de juliol de 2024
Resolució de 9 de juliol de 2024, per la qual es disposa la inscripció i la publicació de l'Acord de la Comissió Negociadora del Conveni col·lectiu de treball del sector de la construcció i les obres públiques de la província de Girona, relatiu a les taules salarials vigents des de 01/06/2024 fins al 31/05/2025.

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

BC **BRANCÓS**
CERAMICS
SINCE 1949 BRANCOS.COM



**Soluciones 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

Stalart lidera la innovación en construcción sostenible con estructuras steel frame en España.

STALART, empresa pionera en el sector de estructuras steel frame en España, ha dado un paso significativo en su misión de transformar la industria de la construcción. Con un compromiso firme con la calidad, la eficiencia y la sostenibilidad, la empresa ha consolidado su posición como líder del mercado al obtener importantes certificaciones y expandir su capacidad para ejecutar proyectos de mayor envergadura.

Certificaciones de excelencia y compromiso con la calidad.

STALART refuerza su compromiso con la excelencia al obtener las certificaciones ISO 9001, ISO 14001 y EN UNE 1090-1 (Mercado CE), que garantizan la calidad, el cuidado medioambiental y el cumplimiento de normativas europeas. Estas acreditaciones consolidan su reputación en el sector de la construcción. Asimismo, la empresa cuenta con certificaciones de materiales como EPD, LEED y Green Steel, que aseguran el uso de materiales sostenibles y energéticamente eficientes en sus proyectos.

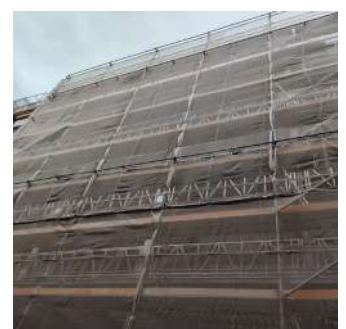
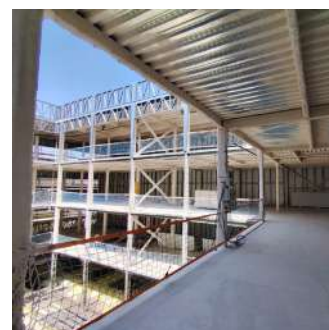
Expansión al mercado de edificios de altura media.

Una de las principales novedades de Stalart es su incursión en el mercado de "mid rise building", permitiéndole ejecutar proyectos de hasta 16 alturas. Esto le facilita abordar construcciones más complejas, como promociones de viviendas, proyectos "build to rent", residencias y hoteles. La empresa ofrece dos opciones: una solución estructural integral que incluye tanto estructuras primarias como secundarias, o la generación de bastidores estructurales para cerramientos exteriores, complementando estructuras tradicionales.

Compromiso con la sostenibilidad y el futuro de la construcción.

STALART se destaca por su compromiso con la sostenibilidad al utilizar acero estructural reciclado y reciclable, lo que reduce la huella de carbono durante la construcción y asegura un impacto ambiental bajo a lo largo de la vida útil de los edificios.

Con estos avances y su firme compromiso con la innovación y la sostenibilidad, STALART está marcando el camino hacia un futuro más verde y eficiente en la construcción en España.



LLOGUER DE GRUES MONOFÀSIQUES

Des de 12 metres fins a 36 metres de pluma
amb càrregues de 1500 kg i 2000 kg.



PRAT
GROUPE

639 371 266
pratllloguer@gmail.com

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

SET CERÀMIQUES

Distribuidors oficials de **Roca**

Líders al Sector Ceràmica i Banys de Girona

A Set Ceràmiques som especialistes en distribució de Ceràmica i Banys, i oferim als nostres clients una extensa varietat de productes de gran qualitat i innovadors



SET CERÀMIQUES

Carretera S Feliu Guíxols
Villaraja, 24 - Girona
Tlf.: 972 21 09 22

dip Distriplac

ESPECIALISTES EN
SISTEMES CONSTRUCTIUS
Tèrmics i Acústics

Per què comprar a Distriplac?

- Stock**
+ 5.000 Referències
- Línies de crèdit per professionals**
Facilitem el pagament de les teves compres
- Gamma**
Varietat de producte
- Atenció comercial:**
Amb l'ajuda dels nostres experts
- Flota:**
El teu material on el necessitis
- Ajuda càrrega**
Serveis Especials
- Demostracions i formació per a professionals**

Vine a veure'ns als nostres 56 centres a Espanya, Portugal i Illes

A Girona ens pots trobar a:

- Distriplac Figueres**
Pl Llers - Ctra Nacional II
km 760 - Llers-Figueres
- Distriplac Olot**
Ctra. Canya, 183
Olot
- Distriplac Maçanet de la Selva**
Autopista AP-7 Salida 9
Maçanet de la Selva
- Distriplac Santa Cristina D'aro**
Ctra Sant Feliu km 31,2
Santa Cristina d'Aro

PLAQUES

SOSTRES

AÏLLAMENTS

CALORIGURATS

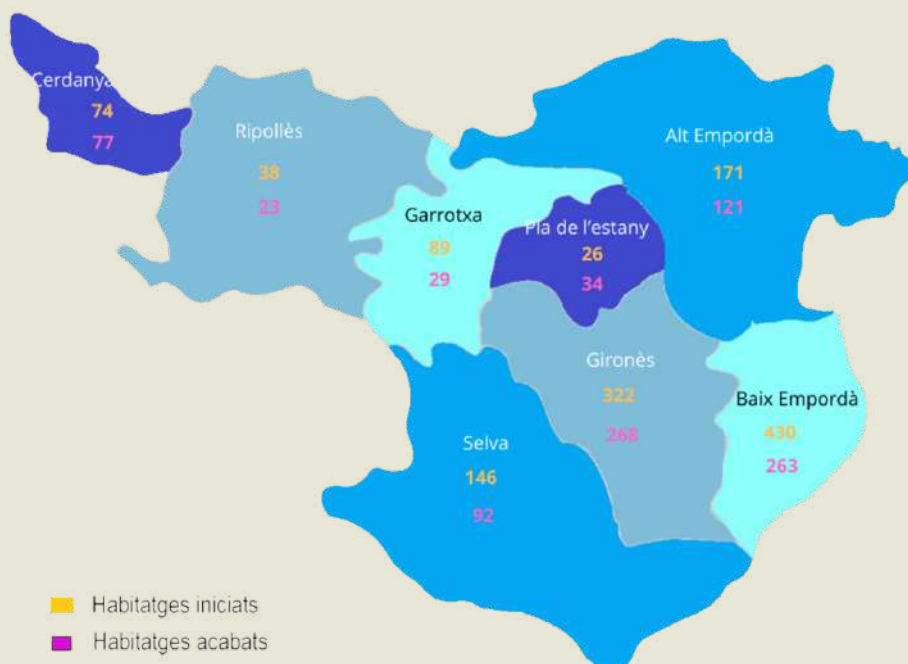
DECORACIÓ
COMPLEMENTS

Evolució del sector immobiliari (2n semestre 2024)

Habitatges iniciats i acabats a les comarques gironines

INICIATS					
Comarques	1r Trim. 2024	2n Trim. 2024	Acumulat 2024 (2n semestre)	2023 (2n semestre)	Variació acumulada mateix període (2023-2024)
Alt Empordà	45	126	171	159	7,5%
Baix Empordà	285	145	430	472	-8,9%
Cerdanya ⁽¹⁾	44	30	74	53	39,6%
Garrotxa	33	56	89	43	106,9%
Gironès	220	102	322	240	34,2%
Pla de l'Estany	16	10	26	49	-46,9%
Ripollès	7	31	38	35	8,6%
La Selva	82	64	146	138	5,8%
Totals	732	564	1296	1189	9%

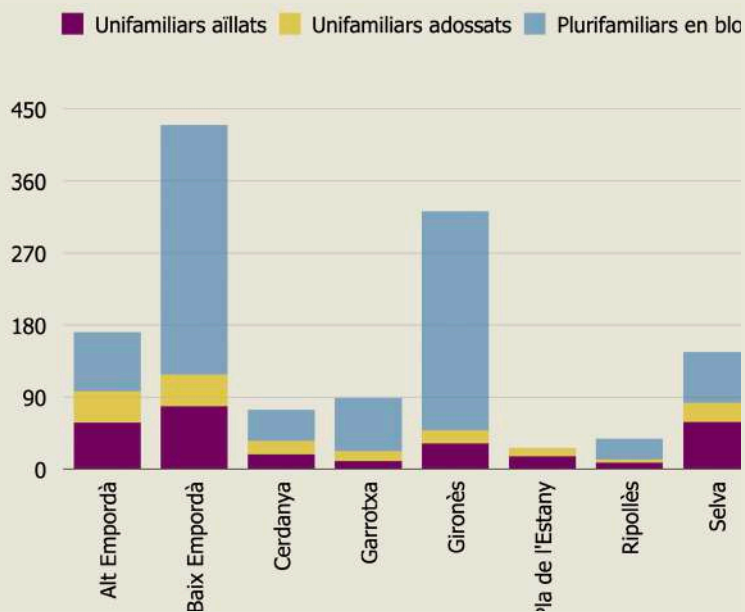
ACABATS					
Comarques	1r Trim. 2024	2n Trim. 2024	Acumulat 2024 (2n semestre)	2023 (2n semestre)	Variació acumulada mateix període (2023-2024)
Alt Empordà	64	57	121	126	-3,9%
Baix Empordà	92	171	263	139	89,2%
Cerdanya ⁽¹⁾	24	53	77	49	57,1%
Garrotxa	10	19	29	63	-53,9%
Gironès	210	58	268	228	17,5%
Pla de l'Estany	23	11	34	77	-55,8%
Ripollès	17	6	23	16	43,7%
La Selva	42	50	92	116	-20,6%
Totals	482	425	907	814	11,4%



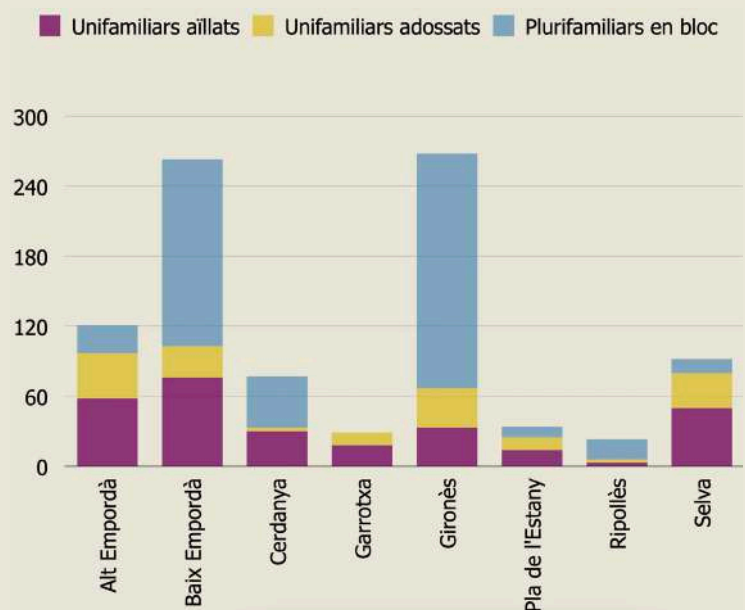


Habitatges iniciats i acabats a les comarques gironines segons tipologia edificatòria

	INICIATS			
	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars en bloc	Total
Girona (província)	279	162	855	1296
Comarca				
Alt Empordà	58	39	74	171
Baix Empordà	78	40	312	430
Cerdanya ¹	18	17	39	74
Garrotxa	10	12	67	89
Gironès	32	16	274	322
Pla de l'Estany	16	10	0	26
Ripollès	8	4	26	38
Selva	59	24	63	146
Capitals de comarca				
Figueres	-	3	45	48
La Bisbal d'E.	-	4	-	4
Puigcerdà	-	-	8	8
Olot	2	6	67	75
Girona	2	4	160	166
Banyoles	6	2	-	8
Ripoll	-	-	-	-
Sta. Coloma de F.	1	-	22	23



	ACABATS			
	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars en bloc	Total
Girona (província)	282	158	467	907
Comarca				
Alt Empordà	58	39	24	121
Baix Empordà	76	27	160	263
Cerdanya ¹	30	3	44	77
Garrotxa	18	11	0	29
Gironès	33	34	201	268
Pla de l'Estany	14	11	9	34
Ripollès	3	3	17	23
Selva	50	30	12	92
Capitals de comarca				
Figueres	-	1	8	9
La Bisbal d'E.	-	-	-	-
Puigcerdà	1	-	20	21
Olot	4	1	-	5
Girona	2	-	196	198
Banyoles	6	7	9	22
Ripoll	-	-	-	-
Sta. Coloma de F.	6	-	-	6



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



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

● Com es regula el preu del lloguer en una zona tensionada?

Als contractes de lloguer d'habitatges destinats a residència permanent situats en municipis declarats zona de mercat residencial tensat, amb caràcter general, el preu del nou contracte no pot superar el del contracte vigent els últims 5 anys, una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual.

A més, si l'habitatge és propietat d'un gran tenidor, tampoc pot superar el preu de l'índex estatal de referència del preu del lloguer, de manera que ens aquest cas s'aplica una doble limitació. Sempre preval el més baix.

Si l'habitatge no ha estat llogat els últims 5 anys, tant si és d'un petit propietari com d'un gran tenidor, el lloguer del contracte ha de ser inferior al preu de l'índex de referència del preu del lloguer.

● En l'impost sobre transmissions patrimonials hi ha algun tipus reduït per a la compra d'un habitatge per joves?

El tipus impositiu aplicable a la transmissió d'un immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual de joves de 32 anys o menys és del 5%.

Els requisits que han de reunir aquestes persones per poder gaudir del tipus reduït són els següents:

- Tenir 32 anys o menys en la data de meritació de l'impost.
- En l'última declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques, la suma de la base imposable general i la de l'estalvi, menys el mínim personal i familiar, no pot excedir de 36.000 euros.
- Que l'immoble es destini a ser l'habitatge habitual de la persona adquirent.

● En una ampliació d'un edifici és obligatòria la certificació energètica?

Quan l'ampliació no sigui susceptible de tenir un ús independent o una titularitat jurídica diferent i aquesta sigui de més d'un 10% de la superfície o el volum construït de la unitat o unitats d'ús sobre les que s'intervingui, quan la superfície total ampliada superi els 50 m², s'ha de fer la certificació segons el tràmit d'edificis existents, en cap cas com a nova construcció.

Al'hora de certificar una ampliació d'un edifici o habitatge (en cas que tingui un ús independent o una entitat jurídica independent) s'haurà de fer de manera anàloga a com se certifica un edifici de nova construcció.

Cal tenir en compte que només s'ha de considerar la superfície de l'ampliació (i no la de l'edifici sencer).

● En la tributació per IVA en l'arrendament de places d'aparcament, existeix alguna exempció?

Sí, si es compleixen els requisits establerts per la Llei 37/1992, de l'Impost sobre el Valor Afegit, per tal que les places d'aparcament siguin considerades com annexes a l'habitatge i participin de la seva exempció.

L'article 20.un.23è, de la Llei de l'Impost, estén l'exempció d'arrendament d'habitatges als garatges i annexes accessoris als mateixos arrendats conjuntament.

Per arrendament conjunt s'entén que tant l'habitatge com les places de garatge han de ser objecte d'arrendament en un mateix acte i simultàniament, així com el fet que les places de garatge han d'estar situades a la mateixa parcel·la que l'habitatge.

És irrellevant que l'arrendament de l'habitatge i el de les places d'aparcament es documentin en el mateix contracte o en contractes separats, sempre que es compleixi el requisit de la simultaneïtat.

Pel que a la situació física de les places de garatge respecte de l'habitatge, no cal que les primeres es trobin en la mateixa edificació que l'habitatge, però sí en el mateix complex residencial o urbanització.

● Quin són els nous permisos laborals per a la conciliació familiar?

El Reial Decret-Llei 5/2023 aprova uns nous permisos per a la conciliació familiar i per equiparar les parelles de fet amb el matrimoni. Són els següents:

- Un permís retribuït de cinc dies l'any, que es podrà utilitzar en cas d'accident, malaltia greu, hospitalització o intervenció quirúrgica sense hospitalització però que es necessiti repòs, tant d'un familiar de fins al segon grau com d'un convivent. La figura del convivent és una novetat que no estava contemplada fins ara. S'entén per convivent aquella persona que visqui a la mateixa llar que el treballador. En principi, només caldria acreditar aquesta convivència.
- Un permís retribuït per força major, que es distribuirà per hores i que podrà assolir fins a quatre dies l'any. Podrà utilitzar-se, per exemple, davant de motius familiars urgents -com acompanyar un familiar al metge-, o si un fill ha passat una mala nit i el treballador necessita quedar-se a casa amb ell.
- Un permís parental de vuit setmanes, que es pot gaudir una única vegada, de manera contínua o discontinua, a temps complet o parcial, fins que el menor faci vuit anys. Aquest permís no es retribuït.
- El permís de 15 dies per matrimoni s'equipara a les parelles de fet. Per tant, les parelles que es registrin com "de fet" tindran dret a 15 dies des de la data del registre.
- La norma també inclou novetats en l'adaptació de jornada de les persones amb dependents a càrrec i per cura de fills amb discapacitat, càncer o malaltia greu.



Gutex Tecnologia innovadora i respectuosa amb el medi ambient

- ✓ Protecció contra el fred per baixa conductivitat tèrmica.
- ✓ Protecció contra la calor.
- ✓ Gran absorció sonora degut a la seva estructura porosa de fibres i pes específic.
- ✓ No desprèn residus perillosos.
- ✓ Material de fàcil reciclatge, matèria prima provinent de indústria forestal.

Gutex Thermoflex

Placa aïllant flexible de fibra de fusta



Gutex Thermowall

Tauler aïllant suport d'arrebossat per a Sate de Gutex



Gutex Thermofibre

Fibra de fusta aïllant per insuflar



Gutex per a cobertes

El sota-teula segur a prova de pluges i calmarses amb funció regulador de humitat de l'ambient



Materials per a la construcció i la decoració

Carrer del Mas Bigas, 8 | 08500 Vic | 93 885 42 61
corretja@corretja-sl.com | corretja-sl.com

LOBO STUDIO®

RENDERS & INTERIORISME OBRA NOVA

BUSQUEM 3 PROMOTORS DE GIRONA



¿QUÈ FEM A LOBO?

- Renders d'Alta Qualitat
- Tours Virtuals 3D
- Animacions 3D en 4k
- Interiorisme personalitzat

XIFRES DE LOBO STUDIO

- + 7 Anys d'experiència
- +1.500 Clients satisfets
- +15k Renders realitzats



www.lobostudio.es

north drone

Working with UAS

Vídeo, fotografia i edició aèria amb drons estabilitzats i FPV

Vols interiors i exteriors / dia i nit

Seguiment d'obres / Hyperlapse / Timelapse

Vídeos Promocionals per a:

Promotors, Constructores, Industrials, Immobiliàries i Project Manager

MOSTRI LA SEVA FEINA D'UNA FORMA ATRACTIVA, EFICIENT I ECONÒMICA

Gestionem tots els permisos, titulacions i coordinacions necessàries.

northdrone.pro/cat

613 610 001

- Youtube.com/@northdrone_pro
- Instagram.com/northdrone.pro
- Linkedin.com/company/northdrone.pro



ECR Mediambient: On la precisió es converteix en èxit

ecr-medioambiente.com

Explora l'excel·lència tècnica en geotècnia 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



En **AbrigaNature** somos una empresa de distribución de materiales para la construcción especializada en productos y sistemas enfocados a una construcción duradera basada en materiales sostenibles de altas prestaciones. Somos líderes en la distribución de soluciones 100% naturales para aislamiento térmico y acústico.

Ofrecemos un completo asesoramiento técnico al respecto para arquitectos, constructores y diseñadores, ayudando a seleccionar los productos y sistemas que mejor se adapten a las necesidades de cada proyecto para conseguir materializarlos de forma sostenible y eficiente. Entre nuestros principales productos pueden encontrar sistemas S.A.T.E completos de corcho natural, fibra de madera, aislamientos sostenibles como el cáñamo natural, la fibra de madera, el corcho natural, celulosa, hermeticidad para viviendas además de todo tipo de morteros y revestimientos naturales/minerales como la cal natural y el silicato puro entre otros.

Nos comprometemos en cada proyecto, calculando la cantidad exacta de materiales necesarios y ofreciendo nuestra experiencia y conocimiento especializado. Además, proporcionamos formación continua a profesionales del sector, reafirmando nuestro compromiso con la calidad y la sostenibilidad en la construcción.

Eficiencia y sostenibilidad



www.abriganature.com

965 81 34 87



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

abriganature
AISLANTES NATURALES

La llum ideal per a la tornada a la llar

Que cada tornada sigui **càlida** i acollidora amb una **il·luminació** que transforma el teu espai en un lloc **especial**.

T'ho fem realitat.

 **Mapel**

Tecnologia al teu costat

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



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 somnis construït de forma sostenible

 **AYMAR**



aymar@aymarsa.es



Dret de tanteig i retracte a favor de l'administració de la Generalitat de Catalunya



La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant la compensació o el pagament del deute amb garantia hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, està subjecta al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat.

L'Administració de la Generalitat pot exercir els drets de tanteig i retracte directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi, d'altres entitats vinculades que en depenen, de societats mercantils de capital íntegrament públic, o en benefici d'entitats sense ànim de lucre que formin part de la Xarxa d'habitatges d'inserció o que tinguin la consideració de promotors socials d'acord amb el que estableix l'article 51.2.b) de la Llei del dret a l'habitatge. En el cas de les entitats sense ànim de lucre, caldrà que manifestin expressament la voluntat d'adquirir els habitatges provinents d'aquests processos.

Els drets de tanteig i retracte a l'habitatge són drets d'adquisició preferent, és a dir, aquests drets permeten a qui els exerceix comprar un habitatge amb preferència a qualsevol altra persona interessada en l'adquisició de l'habitatge.

Un dels requisits fonamentals d'aquest dret és que les condicions de l'adquisició (preu, forma de pagament, etc.) de l'habitatge sempre seran les mateixes que s'havien ofert a un tercer.

Quina és la diferència entre tanteig i retracte?

En el tanteig, l'adquisició preferent de l'habitatge per part de qui exerceix el dret es realitza prèviament a l'operació de venda de l'habitatge, respectant les condicions econòmiques establertes pel propietari.

En el retracte, en canvi, l'adquisició preferent de l'habitatge per part de qui exerceix el dret es realitza posteriorment a l'operació de venda de l'habitatge. D'aquesta manera, la venda quedaria anul·lada i el comprador preferent hauria d'abonar el mateix preu establert en l'operació feta amb un tercer.

Què significa que l'Administració sigui titular dels drets de tanteig i retracte respecte d'un habitatge?

La titularitat d'aquests drets, seguint la normativa vigent, implica que l'Administració de la Generalitat té preferència en l'adquisició d'un habitatge que vulgui ser transmès pel seu propietari, per davant de qualsevol persona interessada.

A qui va dirigit?

Als titulars d'habitatges adquirits a partir del 9 d'abril de 2008, data d'entrada en vigor de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, per un procés d'execució hipotecària, compensació de deute o pagament de deute, que els vulguin transmetre i que estiguin situats a qualsevol municipi de Catalunya.

Tot això independentment que:

- L'habitatge fos domicili habitual o segona residència del titular
- El titular de l'habitatge fos una persona física o jurídica.

Terminis

El termini de vigència d'aquest Decret Llei és de **12 anys comptats a partir del 27 de març de 2015**.

Procediment de retracte

L'Administració podrà exercir el dret de retracte en els següents supòsits:

- Habitatges que s'hagin transmès sense la prèvia comunicació per l'exercici de tanteig.
- Si havent fet la notificació s'ha omès qualsevol dels requisits legals.
- Si la transmissió es produeix amb anterioritat al venciment del termini per exercir el tanteig.
- Si la transmissió s'ha fet en condicions diferents a les fixades a la notificació de la decisió de transmetre l'habitatge.

IMPERMEABILITZACIONS

Solucions amb garantia

- Barrera protecció gas radó
- Làmines asfàltiques
- Làmines sintètiques
- Impermeabilització contínua
- Aïllaments tèrmics
- Aïllaments acústics

... i molts més!



IMPERA
IMPERMEABILITZACIONS
www.impera.cat

Contacta'ns

☎ 622 24 42 37

✉ info@impera.cat

PGG

**Pedres Naturals i
Decoració**

Selecció de productes
de les nostres
pedreres i d'arreu del
món per tots els
públics



Botiga i Exposició a:
Llinars del Vallès

Tel. 938 412 142

info@pggsl.com

www.pggsl.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

Tel: 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



T 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