



**NOTA COMISSIÓ TERRITORIAL DE LA PROVÍNCIA DE TARRAGONA**  
**Núm. 1/2017**  
**24 de gener de 2017**

Convocada formalment, es va celebrar la reunió de la Comissió Territorial de Tarragona de l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya, la qual s'estructura en base als següents punts de l'ordre del dia:

**1. Informe del President de l'APCE Catalunya.**

El President informa que des de la última reunió, s'han continuat fent jornades comarcals, la última a El Vendrell, i que el resum es que s'han produït noves altes d'empreses.

S'han anat fent les reunions de la CTU, i ha s'ha aprovat el CRT.

Avui ha assistit a un acte de la FIABCI, en representació de l' APCE Catalunya, i indica que li sembla interessant, i que la organització dels APIS a nivell mundial pot ser vàlida per establir contactes amb compradors, de les empreses de Tarragona, que operen en l'àmbit residencial turístic.

Indica també que aquest any, a banda de continuar amb les jornades comarcals i sobre temàtiques concretes, està previst organitzar una jornada important monogràfica d'àmbit de Catalunya sobre el tema turístic.

**2. Informe de conjuntura.**

**Urbanisme i Habitatge**

- **Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.**

La **LLEI 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial**. Aquesta llei ve a substituir en part els articles suspesos cautelarment pel Tribunal Constitucional de la **Llei 24/2015 de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica** tot i que amb alguns matisos. El nou text legal, com la Llei 24/2015 cautelarment suspesa, també preveu mecanismes per assistir a les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi, per evitar els desnonaments que puguin conduir a una situació de manca



d'habitatge, per garantir la funció social de la propietat i impulsar la creació d'habitatge assequible, amb la participació de les entitats privades.

Això si, el concepte de “**gran tenidor d'habitatge**” desapareix com a tal i el contingut de la llei amb les mesures més importants com són l'expropiació temporal d'habitatges buits del article 15, l'obligació de real·lotjament del article 16 i l'expropiació de l'ús de l'article 17, **queden delimitades a aquelles persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant (aquest Registre és el creat pel DECRET LLEI 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària) o susceptibles de ser-hi inscrits, o persones jurídiques titulars d'habitatges que hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.**

Els articles d'especial incidència que acabem de mencionar els reproduïm a continuació de forma íntegra donada la seva importància:

### **Article 15. Expropiació temporal d'habitatges buits per causa d'interès social**

1. Les administracions públiques de Catalunya, per causa d'interès social, d'acord amb la normativa d'expropiacions, a l'efecte de dotar-se d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per a atendre les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi, poden dur a terme l'expropiació forçosa de l'ús temporal de l'habitatge, durant un període de quatre anys com a mínim i de deu anys com a màxim, d'acord amb l'article 72 de la Llei de l'Estat del 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa.

2. Per a aplicar el que disposa l'article 72 de la Llei sobre expropiació forçosa, cal la concurrència dels requisits següents:

a) Que els immobles estiguin situats en les àrees indicades per l'article 12.5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o en els municipis que el Govern declari per decret, atenent a la demanda de les necessitats d'habitatge i el parc d'habitatges buits que hi hagi en l'àmbit territorial corresponent. Per a determinar aquest àmbit, s'ha de donar audiència a les entitats locals afectades i tenir en compte la participació del Consell de Governos Locals o de les organitzacions associatives dels ens locals més representatives.

b) Que els habitatges estiguin inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, o siguin susceptibles d'estar-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

3. El procediment s'inicia mitjançant una comunicació al titular de l'habitatge, a



l'efecte que acrediti, en el termini d'un mes, que disposa d'un contracte que n'habilita l'ocupació. Una vegada transcorregut aquest termini, s'inicia el procediment expropiatori, el qual conclou si s'arriba a un acord per a la cessió convencional de l'ús de l'habitatge a una administració pública de Catalunya perquè aquesta estableixi un lloguer social, que s'ha de subscriure en el termini de tres mesos.

4. Atenent a la necessitat urgent que calgui satisfer, la resolució d'inici de l'expedient d'expropiació forçosa porta implícita la declaració d'ocupació urgent, als efectes del que estableix l'article 52 de la Llei sobre expropiació forçosa.

5. El que disposa aquest article està sotmès a l'obligació del beneficiari de la càrrega de complir amb la funció desatasa, que ha estat la causa de l'expropiació temporal, en el termini d'un mes a partir del moment en què l'habitatge estigui en condicions d'ús efectiu i adequat.

6. L'import de l'expropiació temporal es determina mitjançant l'acord de les parts, atenent als criteris de lloguer social establerts per l'article 5.7 de la Llei 24/2015. Si no hi ha acord, s'inicia l'expedient de preu just, que ha d'ésser fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya, d'acord amb la seva normativa reguladora. En la determinació de l'import s'ha de tenir en compte el cost de l'adequació de l'habitatge, a l'efecte de garantir que l'immoble es troba en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb l'article 30 de la Llei 18/2007.

7. L'exercici d'aquest dret ha de respectar el principi de proporcionalitat, tenint en compte les necessitats residencials que hi hagi al municipi corresponent, i l'esforç o càrrega amb relació a la cessió d'habitatge de lloguer assequible que hagi efectuat el titular de l'habitatge d'immobles de la seva titularitat, directa o indirecta.

8. El termini a què fa referència l'apartat 1 compta a partir de l'ocupació efectiva de l'habitatge, una vegada aquest s'ha adequat.

9. El pagament del preu just es pot fer de manera fraccionada, en períodes mensuals.

### **Article 16. Obligació de real·lotjament en determinats supòsits de persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial**

1. S'estableix un sistema transitori i excepcional per a real·lotjar les persones o unitats familiars ocupants de determinats habitatges si es troben en risc d'exclusió residencial i poden perdre l'habitatge habitual, sempre que no tinguin cap possibilitat d'accedir a l'ús legítim d'un altre habitatge.

2. Els supòsits de pèrdua de l'habitatge establerts per aquest article són els següents:

a) La transmissió d'habitatges derivats d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual o la signatura de la compravenda d'un habitatge que tinguin com a causa de la venda la impossibilitat del prestatari de retornar el préstec o crèdit hipotecari.

b) L'execució hipotecària o el desnonament per impagament de les rendes de lloguer.

3. Estan obligats, com a última mesura, a oferir als ocupants que es trobin en les condicions a què fa referència l'apartat 1 el real·lotjament a un habitatge de llur titularitat, en règim de lloguer i per un termini de tres anys, els adquirents dels



habitatges i els instants dels processos judicials d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de rendes de lloguer a què fan referència les lletres *a* i *b* que, alhora, siguin persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, o susceptibles de ser-hi inscrits, o persones jurídiques titulars d'habitatges que hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

4. L'obligació de real·lotjament se subjecta a les condicions següents:

a) Durant la vigència del contracte de lloguer, la renda contractual s'ha d'ajustar al que disposa l'article 5.7.a de la Llei 24/2015, la qual s'ha de revisar anualment i sempre que canviïn les condicions de la persona o la unitat familiar.

b) S'ha de prioritzar el real·lotjament a l'habitatge habitual afectat pel deute.

c) L'habitatge alternatiu ha d'estar situat al mateix terme municipal, llevat que es disposi d'un informe dels serveis socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no ha d'afectar negativament la situació de risc d'exclusió residencial de la unitat familiar.

d) L'obligació de real·lotjament és aplicable abans de l'adquisició del domini en el cas de l'apartat 2.a, o a partir del moment que s'hagi presentat la demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per manca de pagament de les rendes de lloguer, o que s'hagi notificat la voluntat de presentar-la, en els casos a què fa referència l'apartat 2.b.

e) L'oferiment de real·lotjament a què fa referència l'apartat 3 s'ha de comunicar, en el termini de tres dies hàbils des del moment en què s'ha produït, a l'ajuntament del municipi en què està situat l'habitatge i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

f) Una vegada transcorreguts trenta dies des de l'oferiment de real·lotjament, si no s'ha acceptat formalment s'entén rebutjat.

5. La concessió d'un habitatge alternatiu ha d'anar vinculada a la participació de les persones afectades en un pla d'acompanyament econòmic, social i laboral, adequat a llur situació i orientat a ajudar-les a recuperar la plena autonomia.

6. La vigència de les mesures establertes per aquest article s'estableix amb un caràcter temporal màxim de tres anys a partir de l'endemà de l'entrada en vigor d'aquesta llei, sens perjudici de la durada dels contractes de lloguer concertats a l'empara d'aquest article.

## **Article 17. Expropiació de l'ús**

1. La transmissió d'habitatges derivats d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge, establerts per la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari, si el transmissor o la unitat familiar que la integra no té una alternativa d'habitatge pròpia i es troba en risc d'exclusió residencial, està sotmesa al procediment de mediació regulat per l'article 10, que pot ésser instat per qualsevol de les dues parts.

2. Les persones o unitats familiars que consideren que es troben en la situació a què fa referència l'apartat 1 han de posar-ho en coneixement de l'òrgan de l'Administració competent en matèria de serveis socials, el qual ha d'emetre un



informe sobre l'existència de risc d'exclusió residencial o vulnerabilitat i, en cas que sigui afirmatiu, també ho ha de posar en coneixement dels òrgans corresponents competents en matèria d'habitatge, a l'efecte que adoptin les mesures de protecció establertes per aquesta llei.

3. Si l'adquirent de l'habitatge està inscrit en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, i l'habitatge objecte de transmissió està situat en els àmbits territorials a què fa referència l'article 15.2.a, es declara d'interès social la cobertura de la necessitat d'habitatge de les persones a què fa referència l'apartat 1. A aquest efecte, les administracions públiques poden exercir una expropiació del dret d'ús recollit per l'article 562-1 del Codi civil de Catalunya, a favor de les administracions públiques catalanes i per un període de tres anys, a l'efecte de permetre el reallotjament.

4. L'import de l'expropiació temporal es determina per acord de les parts, atenent als criteris de lloguer social establerts per l'article 5.7 de la Llei 24/2015. Si no hi ha acord, s'inicia l'expedient de preu just que fixa el Jurat d'Expropiació de Catalunya, d'acord amb la seva normativa reguladora. Per a determinar l'import, s'ha de tenir en compte el cost de l'adequació de l'habitatge, per a garantir que l'immoble es troba en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb l'article 30 de la Llei 18/2007.

5. Atenent a la necessitat urgent que cal satisfer, la resolució d'inici de l'expedient d'expropiació forçosa porta implícita la declaració d'ocupació urgent, als efectes de l'article 52 de la Llei sobre expropiació forçosa.

Per últim en la Disposició addicional sisena i en l'annex de la llei també ens trobem amb dos importants qüestions. Per una part en la disposició addicional sisena es fa un mandat al Govern conforme en el termini de nou mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, ha d'elaborar un projecte de llei amb uns nous criteris de regulació dels arrendaments urbans a Catalunya. Literalment s'especifica el següent:

### **Sisena. Criteris de regulació dels arrendaments urbans**

El Govern ha d'aprovar els criteris d'acord amb els quals s'han de regular els arrendaments urbans a Catalunya i, en el termini de nou mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, ha d'elaborar un projecte de llei que tingui com a objecte facilitar l'accés a l'habitatge, amb la modalitat de lloguer, garantint la seguretat i l'estabilitat de la relació contractual, i adoptant mesures que contribueixin a evitar increments de les rendes desproporcionades. La nova regulació ha d'incloure la durada dels contractes, les causes de resolució, les cessions i subrogacions, els drets d'adquisició preferent, les causes de suspensió i d'extinció, els dipòsits i altres garanties i els supòsits de preus de lloguer abusiu.

En l'annex de la llei hi ha la relació de municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada a Catalunya, que es considera que en són 274. Aquesta relació de municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada no només serveix els efectes d'aquesta llei, sinó també per altres qüestions com l'Impost d'Habitatges Buits i el Pla per el Dret al Habitatge.



La **LLEI 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial** va entrar en vigor, el dia **30 de desembre de 2016**.

- **Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, por el que se prorroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.**

El BOE núm.298 del passat dissabte 10 de desembre va publicar el **“Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, por el que se prorroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.”**

El fet d'estar el govern en funcions fins al passat mes de novembre, ha provocat que fos impossible l'aprovació d'un nou Pla Estatal Quadriennal abans del 31 de desembre de 2016, que finalitzava la vigència de l'actual Pla Estatal 2013-2016. De no haver-se aprovat aquesta pròrroga a partir de l'1 de gener de 2017 s'hagués suprimit el finançament estatal a les ajudes a l'habitatge, cosa que s'evita amb l'aprovació d'aquesta pròrroga per a l'any 2017.

El Pla Estatal 2013-2016 centra els seus esforços en el foment de les ajudes al lloguer i a la rehabilitació i regeneració i renovació urbanes. Segons dades aportades pel Govern, des de 2013 fins avui s'han concedit més de 570.000 ajudes. Així, 239.354 famílies han estat beneficiàries d'ajudes al lloguer i 80.709 habitatges han estat rehabilitades o estan en procés de ser-ho.

Així mateix, s'informa que el passat 15 de desembre es va celebrar la Conferència Sectorial d'Habitatge, Urbanisme i Sòl en la qual el Ministeri de Foment i les Comunitats Autònomes van iniciar el debat de propostes **a fi de consensuar un nou Pla Estatal d'Habitatge per als exercicis 2018 a 2021, tots dos inclosos.**

- **Moció 83/XI del Parlament de Catalunya, sobre les polítiques d'habitatge.**

S'informa a continuació de la Moció 83/XI, que va aprovar el Ple del Parlament el passat desembre, a proposta del Grup Parlamentari de Ciutadans, sobre polítiques d'habitatge. La Moció deia el següent:

Moció

El Parlament de Catalunya, en matèria d'habitatge, insta el Govern a:

- a) Establir els mecanismes de col·laboració i coordinació necessaris entre els ens municipals, els òrgans dependents de la Generalitat i les empreses subministradores d'energia per a creuar dades i poder detectar de manera efectiva



quins habitatges estan permanentment desocupats i poder aplicar el recàrrec legal de l'IBI que estableix el Reial decret 2/2004.

b) Coordinar els diversos ens de l'Administració pública per a implementar una estratègia efectiva de gestió integral del patrimoni públic d'habitatge, amb un seguiment de les rendes en el mercat, de les condicions dels habitatges oferts i de les necessitats de rehabilitació d'aquests habitatges.

c) Impulsar les mesures legislatives, pressupostàries i financeres necessàries perquè els nous desenvolupaments d'habitatge en les reserves de sòl destinades a habitatge protegit s'executin per a donar-los ús en règim de lloguer assequible, de cessió d'ús i de dret de superfície, garantint a perpetuïtat la titularitat pública de la propietat i la seva funció social.

d) Impulsar les mesures legislatives necessàries per a fomentar urbanísticament l'habitatge en règim de lloguer, de cessió d'ús i de dret de superfície.

e) Impulsar les mesures legislatives necessàries per a impedir la venda per part de l'Incasòl i dels ajuntaments de sòl procedent de les requalificacions urbanístiques l'ús del qual estigui destinat a habitatge protegit.

f) Impulsar les mesures legislatives necessàries per a afavorir l'habitatge protegit en règim de lloguer i evitar noves promocions protegides destinades a la venda. L'habitatge protegit ha de ser de lloguer, assequible o social, i de titularitat pública.

g) Presentar a mitjan 2017 un pla d'habitatge per a Catalunya, acompanyat d'un pla de finançament i emmarcat en un pacte d'habitatge entre totes les forces polítiques. Aquest pla d'habitatge ha d'incloure per als pròxims deu anys (fins al 2027) els objectius següents:

1r. Canviar el model d'accés a l'habitatge basat en la propietat per un model basat en el lloguer assequible, fins a aconseguir l'equilibri entre la tinença en règim de lloguer i en règim de propietat.

2n. Donar compliment a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, de manera que s'assoleixi l'objectiu d'arribar a un parc mínim del 15% d'habitatges destinats a polítiques socials.

3r. Impulsar la rehabilitació energètica de 500.000 habitatges.

4t. Impulsar figures com ara cooperatives i societats d'arrendament sense ànim de lucre.

#### ▪ **Proposició de llei de mesures urgents per a l'habitatge.**

Es recorda, com ja s'havia explicat a altres Comissions anteriors que aquesta Iniciativa Legislativa Popular, va ser presentada a l'any 2007 en el Parlament de Catalunya. S'explica que les Iniciatives Legislatives Populares a Catalunya, segons la llei, no decauen mai, s'han de tramitar obligatòriament, per tant el cap d'uns anys s'ha tornat a parlar d'aquesta ILP.

Es una ILP molt curta (2 articles), que suscintament tracten del següent:



Art 1: Els plans d'ordenació urbanística s'han de reserva del 65 % per a la construcció d'habitatges de protecció oficial (HPO).

Art.2: 7% del pressupost de la Generalitat destinat a les polítiques públiques d'habitatge.

Així mateix, es recorda que l' APCE va comparèixer al Parlament de Catalunya el passat 31 de maig, per participar en la Comissió que es debatia aquesta ILP. En general tots els assistents van estar d'acord en el fet que el ser una proposició de llei de l'any 2007, on l'escenari econòmic i social era molt diferent a l'actual i que en l'actualitat no estem en l'escenari que es descrivia en l'exposició de motius, de preus de venda d'un 39% més cars que la resta de l'estat. No es considera oportú ni necessari l'increment de les reserves d' HPO, si no tot el contrari, s'haurien d'eliminar a les zones que no son de "demanda real acreditada", i en aquestes (les 72 determinades per la Secretaria d'Habitatge), en molts llocs s'haurien de reduir. Quan a l'increment del pressupostos seria molt important, ja que de mantenir-se l'actual situació de manca d'ajuts a la nova construcció, s'haurien d'eliminar totes les reserves (en l'actualitat s'estimen unes reserves per construir 250.000 habitatges a Catalunya).

Actualment ens trobem en fase de presentació d'esmenes en el Parlament de Catalunya, i tots els grups polítics amb representació parlamentària les han presentat.

Concretament, destaca les esmenes presents pel grup Junts Pel Sí, en la que succintament expliquen que com a molt es pot destinar un 1% del pressupost en polítiques d'habitatge, i en quan a les reserves al·leguen que s'haurien de determinar unes àrees de demanda acreditada en les que seria lògic que hi hagin reserves, i en base a això, operar.

- **Projecte de llei del territori.**

Es continua sense tenir text articulat, i no hi ha cap data prevista encara de quan n'hi podrà haver.

- **Projecte de llei de l'arquitectura.**

Actualment la llei es troba en tramitació parlamentària i estem pendents de que s'obri el període de compareixences.

Com ja s'ha vingut explicant en diferents Comissions, en principi no és una llei que afecti al nostre sector, ja que parla sempre de la contractació pública, però tot i així





en el text aprovat per l'anterior govern, l' APCE va presentar una única al·legació al text (article 7), que va ser acceptada.

- **Proposta de nova pròrroga general de llicències d'obres.**

En el **Projecte de Llei de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; de creació de l'impost sobre el risc mediambiental de la producció, manipulació i transport, custòdia i emissió d'elements radiotòxics; de l'impost sobre begudes ensucrades envasades; de l'impost sobre grans establiments comercials, i de l'impost sobre les estades en establiments turístics** conegut simplement com la "Llei d'Acompanyament dels Pressupostos de 2017", s'ha incorporat en l'article 157 el següent:

**Article 157. Modificació de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme**

Es modifica l'apartat 3 de la disposició transitòria primera de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, que resta redactat de la manera següent: «3. El termini màxim de pròrroga de les llicències d'obres a les quals fan referència els apartats 1 i 2 és el 31 de desembre de 2018.»

La "Llei d'Acompanyament dels Pressupostos de 2017", actualment es troba en fase parlamentària, concretament en fase d'esmenes.

- **Avantprojecte de Llei d'Ordenació del Litoral.**

L'**Avantprojecte de Llei d'ordenació del litoral**, es troba actualment en fase d'exposició pública, abans d'iniciar la seva tramitació parlamentària. És una llei que la seva funció fonamental és la protecció del paisatge i el medi ambient del litoral i fer compatible aquesta protecció amb les activitats econòmiques i socials que s'hi desenvolupen. Ho fa a través d'un pla d'ordenació i un pla d'usos. Dels 35 articles dels que consta l'Avantprojecte, el que crida més l'atenció és *l'article 23: Obres en construccions existents amb concessió, contràries a la normativa aplicable*, en el que concretament l'apartat primer parla d'un nou règim de declaració responsable per aquest tipus d'obres, enlloc d'una llicència.

### Patrimonial

- **Projecte d'un nou marc normatiu per als arrendaments urbans a Catalunya.**

Com es va explicar en l'anterior Comissió, la Secretaria d'Habitatge, ha constituït una comissió d'experts impulsada pel Govern de la Generalitat per fer propostes



per fer propostes per a la modificació de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) actual o la creació d'una nova Llei D'arrendaments Urbans catalana. Se celebraran dues sessions mensuals fins a gener de 2017. Tres persones de l'APCE formen part d'aquesta comissió d'experts.

La Secretaria d'Habitatge ha encarregat també a la Universitat Rovira i Virgili l'anàlisi del panorama de les diferents legislacions europees, sobretot centrades amb el tema de la duració dels contractes i les mesures que es poden prendre per controlar el preu dels lloguers.

### **Fiscal, Mercantil i Comptable**

- **Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social.**

El BOE núm.292, del passat dissabte 3 de desembre publicava l'aprovació del **Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social**. Aquest Reial decret Llei inclou un conjunt de mesures tributàries amb l'objectiu, entre altres mesures, de poder aconseguir l'objectiu de dèficit per 2017. El text inclou, com a principals novetats, una modificació de l'Impost de Societats i l'increment dels anomenats impostos especials (impost sobre productes intermedis, sobre alcohol i begudes derivades i impost sobre les labors del tabac), que tindran un impacte benivolgut de recaptació addicional per import de 4.800 milions d'euros. Des del govern central s'assegura que aquestes noves mesures tributàries no afectaran ni a les pimes ni als autònoms, com tampoc es modifica l'IRPF ni l'IVA.

#### **Impost de societats**

Les mesures relatives a l'Impost de Societats no modifiquen tipus nominals (que mantenen el 25 per 100 previst per 2017), sinó que limiten les deduccions. La quantia de recaptació prevista serà de 4.650 milions d'euros addicionals.

Les deduccions que es modifiquen són les següents:

- Exempció per dividends: No deduïbilitat de les pèrdues realitzades en la transmissió de participacions en entitats sempre que es tracti de participacions amb dret a l'exempció en les rendes positives obtingudes, tant en dividends, com en plusvàlues generades en la transmissió de participacions. Així mateix, queda exclosa d'integració a la base imposable qualsevol tipus de pèrdua que es generi per la participació en entitats situades en paradisos fiscals o en territoris que no aconseguixin un nivell de tributació adequat.
- Reversió de les deterioracions de valor de participacions: La reversió de les deterioracions de valor de participacions que van resultar fiscalment deduïbles en



períodes impositius previs a 2013 i que a partir d'aquesta data no ho són haurà de realitzar-se per un import mínim anual, de forma lineal durant cinc anys. En aquest Reial decret-Llei s'estableix la incorporació automàtica de les referides deterioracions, com un import mínim, sense perjudici que resultin reversions superiors per les regles de general aplicació, tenint en compte que es tracta de pèrdues estimades i no realitzades que van minorà la base imposable de les entitats espanyoles.

- Limitació a la compensació de Bases Imposables Negatives: Es limita la compensació de bases imposables negatives d'exercicis anteriors per a grans empreses en els següents percentatges: Empreses amb import net de la xifra de negocis superior a 60 milions d'euros, el 25 per 100; empreses amb import net de la xifra de negocis entre 20 i 60 milions, el 50 per 100. Addicionalment, s'estableix un nou límit per a l'aplicació de deduccions per doble imposició que es xifra en el 50 per 100 de la quota íntegra, per a empreses amb import net de la xifra de negocis superior a 20 milions d'euros, aplicant-se aquesta mesura l'any 2016.

### **Impostos especials**

Les mesures relatives a impostos especials (alcohol, tabac) permeten acostar la recaptació per fiscalitat indirecta a la mitjana dels països de la Unió Europea. La quantia de recaptació prevista serà de 150 milions d'euros addicionals: 100 milions per tabacs i 50 per l'impost de l'alcohol.

- Impost sobre productes intermedis, alcohol i begudes derivades: s'incrementa en un 5% la fiscalitat que grava el consum dels productes intermedis i de l'alcohol i de les begudes derivades tant en la península com en les Illes Canàries. No es modifiquen els tipus impositius de la cervesa i del vi. Amb la nova modificació, encara que aquests segueixen sent dels més baixos de la UE, es contribueix a reduir la diferència de fiscalitat existent amb la de la resta d'Estats membres.
- Impost sobre les labors del tabac: S'incrementa el pes del component específic enfront del component ad valorem alhora que s'efectua el consegüent ajust en el nivell mínim d'imposició, tant per a cigarrets com per a picada per embolicar.

### **Impost sobre patrimoni**

En l'impost sobre patrimoni es procedeix a prorrogar durant 2017 l'exigència del seu gravamen, en honor de contribuir a mantenir la consolidació de les finances públiques, fonamentalment, de les Comunitats Autònomes.

### **Ajornaments i fraccionaments**

- Se suprimeix l'excepció normativa que obria la possibilitat d'ajornament o fraccionament de les retencions i ingressos a compte.
- No podran ser objecte d'ajornament o fraccionament les liquidacions tributàries confirmades total o parcialment en virtut de resolució ferma quan prèviament



hagin estat suspeses durant la tramitació del corresponent recurs o reclamació en seu administrativa o judicial.

- S'elimina la possibilitat d'ajornament o fraccionament d'obligacions tributàries que hagi de complir l'obligat a realitzar pagaments fraccionats de l'Impost de societats.
- S'elimina la possibilitat d'ajornament o fraccionament dels tributs repercutits, atès que l'efectiu pagament d'aquests tributs per l'obligat a suportar-los implica l'entrada de liquiditat en el subjecte que repercuteix. Per tant, només seran ajornables en el cas que es justifiqui degudament que les quotes repercutides no han estat efectivament pagades.

### **Modificació en el règim fiscal de les Societats Cooperatives**

S'afegeix una Disposició Addicional 8<sup>a</sup> a la Llei 20/1990, de 19 de desembre, sobre Règim Fiscal de les Cooperatives sobre els límits aplicables a la compensació de quotes tributaries negatives, adequant-les a la modificació realitzada a les bases imposables negatives del Impost sobre Societats referenciades anteriorment.

### **Modificació en el règim fiscal de les Societats Anònimes Cotitzades d'Inversió en el Mercat Immobiliari**

Es modifica la lletra a) del apartat 2 del article 10 de la Llei 11/2009, de 26 d'octubre, per el que es regulen les Societats Anònimes Cotitzades d'Inversió en el Mercat Immobiliari, en el sentit que, quan el transmissor o receptor sigui un contribuent del Impost sobre Societats o del Impost sobre la Renta de no Residents amb establiment permanent, no serà d'aplicació l'exempció establerta en l'article 21 de la Llei 27/2004, de 27 de novembre, del Impost sobre Societats en relació amb les rendes obtingudes.

### **Coeficients d'actualització de valors cadastrals**

Aquest Reial Decret-Llei també inclou l'aprovació dels coeficients d'actualització dels valors cadastrals per 2017, en compliment del previst en l'article 32.2 de la Llei del Cadastre Immobiliari, que preveu la seva actualització mitjançant la Llei de Pressupostos Generals de l'Estat per a cada any. Com a conseqüència del retard en la formació d'un nou govern, ha resultat impossible tramitar el projecte de Llei de Pressupostos per 2017 abans de final d'any. Atès que la mesura té una repercussió immediata en l'Impost sobre Béns Immobles i que aquest Impost es reporta l'1 de gener de cada any natural, resulta obligada la utilització del mecanisme del reial decret-llei perquè entri en vigor abans d'aquesta data. La mesura ha estat sol·licitada per 2.452 municipis que compleixen els requisits d'aplicació de la Llei inclosos en l'Ordre HAP/1553/2016, de 29 de setembre (**poden consultar els municipis els que els serà aplicable els coeficients d'actualització dels valors cadastrals a la nostra Circular 90/16 de 6 d'octubre de 2016**), que no podrien aprovar a temps noves ordenances fiscals per adaptar els tipus de gravamen en l'IBI, per la qual cosa no veurien complertes les



previsions pressupostàries que haguessin realitzat comptant amb aquesta actualització.

Els coeficients d'actualització de valors cadastrals queden fixats per el 2017 com s'especifica a continuació en el següent quadre:

Año de entrada en vigor ponencia de valores	Coefficiente de actualización
1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989 y 1990	1,08
1994	1,07
1995	1,06
1996	1,05
1997, 1998, 1999 y 2000	1,04
2001, 2002 y 2003	1,03
2005, 2006, 2007, 2008 y 2009	0,92
2010	0,90
2011	0,87

Els coeficients previstos a l'apartat anterior s'aplicaran als municipis inclosos en l'Ordre HAP/1553/2016, de 29 de setembre, en els següents termes:

- Quan es tracti de béns immobles valorats conforme a les dades que consten en el Cadastre Immobiliari, s'aplicarà sobre el valor assignat a aquests béns per 2016.
- Quan es tracti de valors cadastrals notificats en l'exercici 2016, obtinguts de l'aplicació de Ponències de valors parcials aprovades en l'esmentat exercici, s'aplicarà sobre aquests valors.
- Quan es tracti de béns immobles que haguessin sofert alteracions de les seves característiques conforme a les dades que consten en el Cadastre Immobiliari, sense que aquestes variacions haguessin tingut efectivitat, el coeficient s'aplicarà sobre el valor assignat a tals immobles, en virtut de les noves circumstàncies, per la Direcció general del Cadastre, amb aplicació dels mòduls que haguessin servit de base per a la fixació dels valors cadastrals de la resta dels béns immobles del municipi.

Aquest Reial Decret-Llei va entrar en vigor el mateix dia de la seva publicació en el BOE (és a dir el dissabte dia 3 de desembre de 2016), excepte l'article 6 que va entrar en vigor el dia 1 de gener de 2017 (l'article 6 fa referència al tema dels ajornaments i fraccionaments explicats anteriorment).

- **Real Decreto 596/2016, de 2 de diciembre, para la modernización, mejora e impulso del uso de medios electrónicos en la gestión del Impuesto sobre el Valor Añadido.**

El BOE núm.294 del dimarts 6 de desembre, va publicar el **“Real Decreto 596/2016, de 2 de diciembre, para la modernización, mejora e impulso del uso**



**de medios electrónicos en la gestión del Impuesto sobre el Valor Añadido, por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, y el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre”.**

Segons ha declarat l'executiu, aquest Reial decret preveu una sèrie de mesures destinades a la prevenció i correcció del frau fiscal, principalment enquadrades en l'àmbit de l'IVA, mitjançant la posada en funcionament d'un sistema que permetrà a la AEAT obtenir informació gairebé en temps real de les transaccions. Aquest nou sistema, anomenat Subministrament immediat d'informació (SII) permetrà a la AEAT un major control tributari.

#### **Subministrament immediat d'informació (SII).**

Amb les modificacions introduïdes en el Reglament de l'Impost sobre el Valor Afegit s'instaura **un nou sistema de gestió de l'IVA basat en la gestió dels Llibres Registre de l'impost a través de la Seu electrònica de la AEAT mitjançant el subministrament gairebé immediat dels registres de facturació.**

El SII consisteix, bàsicament, en el subministrament electrònic dels registres de facturació, integrants dels Llibres Registre de l'IVA. Per a això, han de remetre's a la AEAT els detalls sobre la facturació per via electrònica de manera que, amb aquesta informació es vagin configurant, pràcticament en temps real, els diferents Llibres Registre. En el supòsit de factures simplificades, emeses o rebudes, es podran agrupar, sempre que compleixin determinats requisits, i enviar els registres de facturació del corresponent assento resum.

**El col·lectiu que va a ser inclòs obligatòriament en el SII està integrat per tots aquells subjectes passius que l'obligació d'autoliquidar l'IVA els sigui mensual. Aquest col·lectiu està integrat per uns 62.000 contribuents que representen, aproximadament, el 80 per 100 de la facturació empresarial del país. En concret, seran inclosos obligatòriament en el SII els contribuents inscrits en el Registre de Devolució Mensual de l'IVA (REDEME), les grans empreses (aquelles que comptin amb una facturació anual de més de sis milions d'euros) i els grups d'IVA. De forma opcional, qualsevol un altre contribuent que no reuneixi aquests requisits pot optar pel sistema.**

**La seva implantació a partir d'1 de juliol de 2017** requereix les modificacions reglamentàries detallades a continuació:

**I. Reial decret 1624/1992, de 29 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de l'Impost sobre el Valor Afegit (RIVA): Article primer RD 596/2016.**

**Àmbit subjectiu** (articles 62.6 i 71.3.5º RIVA):

Com s'ha comentat, el SII és **obligatori** per als empresaris i professionals i altres subjectes passius el període dels quals de liquidació coincideixi amb el mes



natural: grans empreses (facturació superior a 6.010.121,04€ l'any anterior), grups d'IVA i inscrits en el REDEME (Registre de Devolució mensual de l'IVA). Igualment ho podran utilitzar de forma voluntària els qui exerceixin l'opció a través de la corresponent declaració censal, en aquest cas, el seu període de declaració serà mensual.

Opció per la gestió electrònica dels llibres registre (article 68 bis RIVA, Disp. transitòria primera RD 596/2016):

- L'opció s'haurà d'exercir durant el mes de novembre anterior a l'inici de l'any natural en el qual hagi de fer efecte mitjançant la presentació de la corresponent declaració censal (model 036) o al temps de presentar la declaració de començament d'activitat fent efecte, en aquest cas, l'any natural en curs.

L'opció per aplicar el SII des de l'1 de juliol de 2017 s'haurà de realitzar durant el mes de juny.

- L'opció s'entendrà prorrogada per als anys següents en tant no es produeixi la renúncia a la mateixa, havent de complir amb les obligacions del SII almenys l'any en què s'opti.
- La **renúncia** haurà d'exercitar-se mitjançant la presentació de declaració censal (model 036) en el mes de novembre anterior a l'inici de l'any natural en el qual hagi de fer efecte.
- L'**exclusió del REDEME** suposarà l'exclusió del SII amb efectes des del primer dia del període de liquidació en el qual s'hagi notificat l'acord d'exclusió, tret que el període de liquidació segueixi sent mensual.
- El cessament en el règim especial del grup d'entitats determinarà el cessament en el SII amb efectes des que es produeixi aquell, tret que el període de liquidació segueixi sent mensual.

Informació a subministrar a través del SII (articles 62.6, 63.3 i 64.4 RIVA):

Les entitats incloses en el SII, a més de la informació prevista per als Llibres registre tradicionals, inclouran:

a) Llibre registre de factures emeses:

- **Tipus de factura:** completa o simplificada, factures expedides per tercers i rebuts del règim especial d'agricultura, ramaderia i pesca entre altres
- Identificació de rectificació registral
- Descripció de l'operació
- Factures rectificatives: identificació com a tals, referència de la factura rectificada o les especificacions que es modifiquen
- Factures substitutives: referència de les factures substituïdes o les especificacions que se substitueixen



- Facturació per destinatari
- Inversió del subjecte passiu
- Règims especials (agències de viatge, REBU, RECC, grup d'entitats, or d'inversió)
- **Període de liquidació** de les operacions
- Indicació d'operació no subjecta / exempta
- Acord AEAT de facturació si escau
- Una altra informació amb transcendència tributària determinada a través d'Ordre ministerial

b) Llibre registre de factures rebudes:

- El número de recepció se substitueix **pel número i sèrie de la factura**
- Identificació de rectificació registral
- Descripció de l'operació
- Facturació per destinatari
- Inversió del subjecte passiu
- Adquisició intracomunitària de béns
- Règims especials (agències de viatge, REBU, RECC, grup d'entitats)
- **Quota tributària deduïble** del període de liquidació
- **Període de liquidació** en el qual es registren les operacions
- Data comptable i nombre de document duaner (DUA) en el cas d'importacions
- Una altra informació amb transcendència tributària determinada a través d'Ordre ministerial

El subministrament electrònic dels registres de facturació es realitzarà a través de la Seu Electrònica de la AEAT mitjançant un **servei web** o a través d'un formulari electrònic, conforme amb els camps de registre aprovats en la corresponent Ordre ministerial.

En el supòsit de factures simplificades, emeses o rebudes, es podran agrupar, sempre que compleixin determinats requisits, i enviar els registres de facturació del corresponent assentament resum.

La AEAT oferirà dades de contrast dels registres de facturació subministrats, posant a la disposició del contribuent la informació obtinguda d'aquells clients i proveïdors que apliquin el SII. D'aquesta forma, s'assegura des de la AEAT, el sistema constituirà una eina d'assistència en l'elaboració de les declaracions-liquidacions per l'IVA.

Terminis per a la remissió electrònica de les anotacions registrals (article 69 bis RIVA, Disp. adicional única i Disp. transitòria quarta RD 596/2016):

- **Factures expedides: quatre dies naturals des de l'expedició** de la factura, tret que es tracti de factures expedides pel destinatari o per un tercer, en aquest cas, aquest termini serà de vuit dies naturals. En tots dos suposats el subministrament haurà de realitzar-se **abans del dia 16 del mes següent a aquell en què s'hagués produït la meritació** de l'impost.





- **Factures rebudes: quatre dies naturals des de la data en què es produeixi el registre comptable** de la factura o del document en el qual consti la quota liquidada per les duanes quan es tracti d'importacions i, en tot cas, **abans del dia 16 del mes següent al període de liquidació en què s'hagin inclòs les operacions.**
- **Determinades operacions intracomunitàries** (enviament o recepció de béns mobles corporals per a la seva utilització temporal o per a la realització d'informes pericials, reparacions i treballs sobre els mateixos): quatre dies naturals des del moment d'inici de l'expedició o transport, o si escau, des del moment de la recepció dels béns.
- **Operacions a les quals sigui aplicable el règim especial del criteri de caixa:** terminis generals sense perjudici de les dades que hagin de subministrar-se al moment en què s'efectuïn els cobraments o pagaments totals o parcials de les operacions.
- **Rectificacions registrals:** abans del dia 16 del mes següent al final del període al que es refereixi la declaració en la qual hagin de tenir-se en compte.
- **Llibre registre de béns d'inversió:** la totalitat dels registres es remetran dins del termini de presentació de l'últim període de liquidació.

S'exclouen del còmput els dissabtes, els diumenges i els declarats festius nacionals.

Durant el **segon semestre de l'any 2017** el termini anterior de quatre dies s'amplia a vuit dies naturals.

Els subjectes passius que apliquin el SII des de l'1 de juliol de 2017 estaran obligats a remetre els **registres de facturació del primer semestre** de 2017 abans de l'1 de gener de 2018.

**Termini de presentació de les declaracions-liquidacions (articles 61 ter.3 i 71.4 RIVA):**

S'amplia per als empresaris que utilitzin el SII fins als **trenta primers dies naturals** del mes següent al corresponent període de liquidació mensual, o fins a l'últim dia del mes de febrer en el cas de la declaració-liquidació corresponent al mes de gener.

**II. Reglament General de les actuacions i els procediments de gestió i inspecció tributària i de desenvolupament de les normes comunes dels procediments d'aplicació dels tributs, aprovat pel Reial decret 1065/2007, de 27 de juliol, (RGAT):** Article segon RD 596/2016.

Declaració censal (art. 9.3 q i r), 10.2.h, p i q) RGAT):

S'incorpora l'opció per la gestió de llibre registre de l'IVA a través del SII i l'opció pel compliment de l'obligació d'expedir factura pel destinatari o per tercer així com la revocació a les mateixes entre les causes de presentació del model 036 de Declaració censal d'alta, modificació i baixa en el Cens d'Empresaris, Professionals i Retenidors.



Supressió d'obligacions formals (art. 32.f) i 36.1 RGAT, Disp. transitòria segona RD 596/2016):

S'exonera als subjectes passius que apliquin el SII de presentar les següents declaracions informatives:

- ✓ Declaració d'operacions amb tercers persones- **model 347**, a partir del període corresponent a 2017.
- ✓ Declaració informativa amb el contingut dels llibres registre- **model 340** per als subjectes passius inscrits en el REDEME. La supressió afectarà a les declaracions relatives a la informació a subministrar a partir del període corresponent a juliol de 2017.

A aquestes declaracions ha d'afegir-se, d'acord amb l'exposició de motius del RD 596/2016, la Declaració-resum anual de l'IVA- **model 390**, la supressió del qual es realitzarà mitjançant Ordre del Ministre d'Hisenda i Funció pública d'acord amb l'article 71.1 RIVA

Dilacions per causa no imputable a l'Administració (art. 104.j) RGAT):

S'afegeix com a motiu de dilació l'incompliment de l'obligació de la gestió dels llibres registre de l'IVA a través de la Seu electrònica de la AEAT. La dilació es computarà des de l'inici del procediment fins avui de la seva presentació o registre.

**III. Reglament pel qual es regulen les obligacions de facturació, aprovat pel Reial decret 1619/2012, de 30 de novembre: Article tercer RD 596/2016.**

Facturació pels destinataris de les operacions o tercers (article 5.1 RD 1619/2012, Disp. Transitòria tercera RD 596/2016):

Les persones i entitats que apliquin el SII i hagin optat pel compliment de l'obligació d'expedir factura pel destinatari o un tercer, hauran de comunicar mitjançant declaració censal (model 036) aquesta opció, la data a partir de la qual l'exerceixen i, si escau, la renúncia i data d'efecte.

Aquesta comunicació es podrà realitzar a partir del mes de juny de 2017.

Termini per a la remissió de les factures (article 18 RD 1619/2012, Disp. final segona RD 596/2016):

**A partir de l'1 de gener de 2017**, en el cas que el destinatari de les operacions sigui un empresari o professional, la factura haurà de remetre's **abans del dia 16 del mes següent a aquell en què s'hagi produït la meritació** de l'impost.

### **Tècnica i per al Foment de la Rehabilitació i la Sostenibilitat**

- **Tramitació de l'actualització del DB HE del Codi Tècnic de l'Edificació.**

De la lectura del document DB HE, es poden extreure les següents conclusions:

- L'anàlisi de les limitacions dels actuals indicadors del DB-HE2013 és coherent i planteja els principals aspectes que han de ser resolts per l'actualització



del document. Aquests aspectes es tracten des d'un punt de vista teòric i es troba a faltar algun estudi pràctic del que està ocorrent amb el compliment de l'actual document en projectes reals i com va a afectar l'actualització.

En aquesta línia es planteja una de les crítiques de sempre al DB-HE pel que fa a la ventilació, amb una anàlisi interessant que després no deriva en solucions concretes en la segona part del document.

- Quant a les limitacions dels indicadors de demanda de calefacció i refrigeració actuals es resolen amb l'eliminació directa dels mateixos en favor de dos indicadors de consum d'energia: (veure figura 2 document)

- Consum d'energia primària no renovable.
- Consum total d'energia primària.

Creiem que aquest criteri es justifica per l'objectiu de buscar una normativa que tracti a l'edifici en la seva globalitat i sigui coherent amb la qualificació energètica.

Apareixen nous indicadors pel que fa a les característiques que han de complir l'envolupant tèrmica, que se sustenten en normes UNEIX harmonitzades: UNE-EN ISO 13790:2008, la qual cosa també és coherent.

De la mateixa manera, després de la lectura del document, s'obren alguns dubtes en referència a:

- A l'anàlisi de les limitacions dels indicadors especialment de demanda de calefacció i refrigeració, que es resol en la segona part amb la seva eliminació, es troba a faltar en el document solucions concretes en la segona part.

De fet la supressió d'aquests indicadors no és tal, en estar inclosa la demanda en l'indicador de consum total d'energia primària, que d'altra banda és raonable.

Per posar un exemple no s'estableix com es va a introduir en el càlcul del consum d'energia el paràmetre de ventilació es critica en la primera part, i com això va a afectar en la realitat: serà necessari anar a solucions de ventilació mecànica amb recuperació de calor com ocorre en l'estàndard passivhaus?

- L'ocupació d'indicadors globals podria suposar que en alguns casos fos molt difícil o gairebé impossible complir amb els valoris límit, per exemple, Què ocorre amb edificis situats en parcel·les mal orientades en el plantejament, que parteixen d'una situació inicial molt desfavorable? Com afectaria de manera pràctica l'indicador de control solar en els casos d'edificis amb alineació de façana a orientacions oest?. No s'hauria de plantejar que els indicadors permetessin una certa flexibilitat? Per exemple Què l'indicador d'energia primària total sigui el resultat d'avaluar el consum de l'edifici en les 4 orientacions possibles (com es fa en el sistema LLEGIU), per evitar la penalització que sofreixen certs edificis per la parcel·la en la qual se situen?.



- S'introdueix l'indicador de transmitància tèrmica global (K), mantenint-se O com a indicador de descompensacions per a edificis d'ús residencial privat, no queda clar si es fixaran dades mínimes o s'establiran uns valors orientatius per al disseny. Considerem que aquesta última opció seria més encertada, ja que d'una banda aconseguim que l'indicador K sigui baix, i per un altre evitem la descompensació en termes de consum energètic entre usuaris de diferents unitats d'ús.
- Segons el "Exemple d'avaluació d'indicadors d'eficiència energètica amb l'eina Visor EPBD" publicat pel Ministeri de Foment, no queda clar com es té en compte el free-cooling en els sistemes de ventilació i si es poden arribar a considerar. Això reduiria el consum energètic de l'edifici en la part de refrigeració.
- En aquest mateix exemple no queda clar si la dada d'energia que s'introdueix en el vector energètic electricitat per a refrigeració, és el total de l'energia, o per contra s'ha tingut en compte el rendiment de la BdC, (rendiment = 2,5 en l'exemple considerat).
- No s'entén per què no es contempla l'energia tèrmica produïda en la cogeneració, quan aquesta energia és utilitzada en la producció d'un servei (per exemple ACS), això afectaria de forma positiva en el consum d'energia primària.
- Es planteja la possibilitat d'enllaçar l'Eina Unificada Lider-Calener (HULC), o qualsevol altra eina reconeguda, on es fa la simulació energètica amb el Visor EPBD.

### **3. Precs i Preguntes.**

I no havent més assumptes a tractar, s'aixeca la reunió de la que s'estén la present acta amb el vist-i-plau del seu President.

President