



NOTA COMISSIÓ TERRITORIAL DE LA PROVÍNCIA DE LLEIDA
Núm. 4/2017
24 de juliol de 2017

Convocada formalment, es va celebrar la reunió de la Comissió Territorial de la Província de Lleida de l'Associació de Promotors i Constructores d'Edificis de Catalunya.

1. Informe de l'activitat de representació institucional.

S'informa que continuem amb les jornades comarcals amb notable èxit d'assistència, i, el que es més important, amb altes de nous associats derivades d'aquestes reunions.

El secretari general tècnic, informa de que tal com estava previst, i es va comentar a la última reunió, després del procés electoral en el que va estar reelegit el senyor Lluís Marsà, ha pres possessió com a membre de la Junta Directiva de l'APCE Catalunya, la Pilar Pallàs, amb el que automàticament, i tal com preveuen els estatuts, ha passat a ser membre de la nova junta de Catalunya, i nomenada per el President, com a Presidenta de la Comissió Territorial de Lleida, essent, per tant, la d'avui la primera reunió que presideix.

La nova Presidenta demana la col·laboració de tots, i li recorda a la presidenta sortint, que sobretot compta amb el seu ajut i experiència en el desenvolupament del càrrec.

Comenta el secretari general, que actes previs a les reunions de la Comissió, com el que hem fet avui amb ENDESA, els anirem repetint, amb el doble objectiu de informar a les empreses associades, i també de captar nous associats, doncs aquets actes estan oberts a qualsevol empresa que vulgui assistir.

A continuació, essent que assisteix a la reunió el Director General de l'APCE, el Marc Torrent fa una exposició de la situació i conjuntura sectorial de la demarcació.

2. Informe sobre l'actualitat dels temes sectorials en els àmbits estatal, autonòmic i local, de les Comissions de l'APCE:



Urbanisme i Habitatge

▪ **Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.**

Incentivar el lloguer i la compravenda d'habitatges, per permetre l'emancipació dels joves de fins a 35 anys, constitueix l'eix central del "Plan Estatal de Vivienda 2018-2021".

El pla comprendria els anys 2018 a 2021, i per fer possible l'accés a l'habitatge dels joves, dissenya uns ajuts potents al lloguer mensual o bé dona un ajut per cobrir part del preu de la compra si aquesta és la modalitat per la que s'opta.

Una qüestió transcendent si comparem l'esborrany del pla amb l'actualment vigent, és el reconeixement implícit de que s'han de construir nous habitatges per incrementar l'oferta, que haurà d'atendre una demanda difícil de quantificar, però que es presumeix important, donat el llarg període de quasi 11 anys de crisi, en el qual un segment important de la població, bàsicament el joves, no ha format cap tipus de llar, i que en algun moment dels propers mesos i anys hauran d'optar per fer-ho en lloguer o compra.

El pla dedica un capítol al disseny d'un programa molt potent per a la construcció d'habitatges de lloguer, amb la idea de posar al mercat el més aviat possible un conjunt de nous edificis pensats expressament per al lloguer.

Bàsicament el programa permet l'accés a aquesta línia a promotors públics o privats, que hauran de mantenir el règim de lloguer durant 25 anys, i uns lloguers màxims que van de 7 a 5,5 €uros el metre quadrat útil, i restringint l'accés a joves de fins a 35 anys, amb uns ingressos màxims de la unitat de convivència entre 4,5 i 3 vegades l'IPREM.

Els incentius a la promoció aniran entre 300 i 350 €uros el metre quadrat útil.

En quant als ajuts directes als llogaters o adquirents, es concreten, en: els ajuts als joves menors de 35 anys i pels majors de 65 anys.

Ajuts als menors de 35 anys

Les persones que en el moment del lloguer o compra tinguin 35 anys, els ingressos dels quals no superin 3 vegades l'IPREM, podran optar els ajuts següents:

- 50% de subvenció al lloguer mensual, amb un topall de 600,00 €uros mensuals, durant 3 anys. Es a dir un import màxim a càrrec del programa de 10.800,00 €uros.



- En determinats municipis, a concretar per les Comunitats Autònomes, el topall de lloguer mensual, podria arribar fins els 900,00 €uros, en quin cas, l'ajut es dividiria en dos trams:

- 50% de 600,00 €uros = 300,00
- 30% del 300,00 €uros restants = 90,00 €uros

- Si s'opta per la compra, el pla capitalitza l'ajut total al lloguer, i dona 10.800,00 €uros per ajudar a l'entrada.

Ajuts als majors de 65 anys

Les persones majors de 65 anys que no superin 3 vegades l'IPREM, també ocupen un lloc destacat en el projecte de nou pla, que preveu els següents ajuts directes:

- 40% de subvenció al lloguer mensual, amb un topall de 600,00 €uros mensuals, durant 3 anys.

- En determinats municipis, a concretar per les Comunitats Autònomes, el topall de lloguer mensual, podria arribar fins els 900,00 €uros, en quin cas, l'ajut continuaria essent del 40%, sobre el preu total del lloguer mensual.

Nosaltres fem una valoració positiva del nou pla, reconeixent que la proposta del ministeri, d'afrontar d'una manera pràctica i senzilla el primer accés a un habitatge. Pot ser una bona forma per incentivar la nova construcció, posant al mercat més oferta, que és l'única fórmula eficaç per atendre la demanda, sense produir una inflació sobre els preus.

L'APCE, a través de la “Asociación de Promotores Constructores de España” a presentat al·legacions al “borrador de Real Decreto de Plan Estatal de Vivienda 2018-2021”.

- **Avantprojecte de la Llei de territori.**

Tot seguit es tracta l'avantprojecte de Llei de territori i el seu contingut, que té gran transcendència per al sector. Una nova norma que representa una reforma ambiciosa dels objectius, dels procediments i dels instruments en matèria d'ordenació territorial, i que vol facilitar una gestió adaptada a un territori divers i a unes circumstàncies canviants situant la sostenibilitat ambiental, social i econòmica com a marc de la presa de decisions.



Hi ha alguns aspectes però, que es considera, que presenten determinats espais de millora. Així, s'observa en el text, que, en relació al document de criteris, aprovat pel Govern el mes de setembre de 2016, i fruit dels debats, i sens dubte de les idees i propostes realitzades durant l'ampli procés de participació ciutadana, s'han recollit moltes d'elles, algunes, per cert, de l'Associació. Les qüestions més rellevants són les que més preocupen, i de no ser corregides o matisades poden generar problemes i ser negatives per a la incipient recuperació del sector i de l'economia.

El període transitori per poder desenvolupar el sòl urbanitzable delimitat, que tingui aquesta condició en el moment de l'entrada en vigor de la nova llei, s'estima que hauria de ser com a mínim de 15 anys, i que si no es resol afectarà la seguretat jurídica, i sobretot comportarà un gravíssim problema als agents desenvolupadors de l'urbanisme; és a dir als promotors públics i privats, i a les entitats financeres, que són els que operen en aquesta activitat, i que seran els que hauran de continuar garantint-la.

L'assignació explícita d'aprofitament del subsòl, fins a aquest moment mai havia estat establerta, i de prosperar en la seva redacció, deixaria en una greu situació tant el sòl qualificat com a residencial com el d'activitat econòmica, ja que en els planejaments només es determina l'aprofitament del vol, i s'estableixen les obligacions d'aparcaments o serveis, i es dóna sempre per descomptat que es poden emplaçar en el subsòl.

S'observa també en el text, la persistència de valorar l'oportunitat dels nous planejaments, no solament tenint en compte el sòl urbà pendent d'edificar, si no que comptabilitza el que, estant edificat, no ha esgotat el seu aprofitament, i també els habitatges buits i els pendents de rehabilitació. Sobre això ja hem manifestat reiteradament que es fa una anàlisi poc realista, ja que els sòls urbans que no han esgotat l'edificabilitat, difícilment podran ser activats, i en tot cas no sembla que sigui encertat comptar amb ells per fer el càlcul de disponibilitats.

També, sobre els habitatges buits -una qüestió que es ve debatent molt en els últims temps-, sempre que s'ha volgut determinar el seu nombre real, s'ha pogut comprovar que és molt difícil, i en molts casos s'ha descobert que no era rellevant. Quant als habitatges a rehabilitar, la majoria d'ells estan habitats i per tant no formen part del parc disponible.

Preocupa molt aquesta qüestió, doncs la manca de previsió de sòls aptes per a l'edificació és el que provoca que quan la demanda es reactiva, com succeeix actualment, pressiona sobre una oferta escassa, produint increments en els preus dels habitatges. I no és la primera vegada que es diu que l'única forma que no es



produeixi inflació en els preus, tant en venda com en lloguer, és produir una oferta adequada i suficient per atendre la demanda.

D'altra banda, es considera positiu que es deixin per al reglament qüestions que no són imprescindibles en la llei, i que precisaran de modificacions més ràpides i àgils, per anar adaptant-les a les canviants realitats econòmiques i socials, però no sembla possible en el cas de el "certificat d'aprofitament urbanístic", ni tampoc en el valor inicial del coeficient per determinar la cessió de sòl d'aprofitament.

Finalment, una qüestió sobre la qual es vol cridar l'atenció és el criteri generalitzat de considerar que per valorar la pertinença o l'oportunitat dels creixements urbanístics, es tinguin en compte els creixements o decreixements dels últims deu anys, sense valorar les circumstàncies especials de la crisi durant aquest període, amb pèrdua de població, en unes condicions que difícilment es tornaran a produir, i que seria lògic anessin matisades com a coeficient o vector de càlcul.

La Llei de Territori ha de tenir un caràcter generalista, voluntat de futur, de permanència i de consens, conceptes que han d'anar de la mà amb una imprescindible estabilitat i seguretat jurídica, la qual cosa implica també acceptar una planificació urbanística que superi l'estricta visió territorial local.

Recollint totes les idees exposades de forma resumida, el passat 14 de juliol de 2017, **l'APCE va presentar al·legacions a "l'Avantprojecte de la llei de territori"** de la Generalitat de Catalunya dins del període d'exposició pública.

- **Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura.**

El DOGC del passat 13 de juliol va publicar la **Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura.**

Segons el preàmbul, **els objectius d'aquesta Llei són fer ressaltar i valorar el paper públic de l'arquitectura i de l'urbanisme i distingir-los com a fonaments per al benestar i la cohesió social, la millora ambiental, l'eficiència energètica i la reducció de gasos amb efecte d'hivernacle.** Així mateix, s'estableixen els mecanismes de contractació pública per a impulsar la qualitat arquitectònica. En aquest sentit, aquesta Llei, dins el marc legislatiu bàsic de contractes del sector públic, minimitza la importància de criteris econòmics i aposta per prioritzar els aspectes qualitatius sobre el preu o cost dels concursos d'idees i la redacció de projectes que es licitin.

La Llei 12/2017 s'estructura en **tres capítols, una disposició transitòria i dues disposicions finals:**



El capítol primer, relatiu a les disposicions generals, conté l'objecte de la Llei, defineix l'arquitectura i els seus valors als efectes d'aquesta llei, formula les finalitats i determina l'interès públic de l'arquitectura.

El capítol segon estableix les mesures de divulgació de l'arquitectura i d'impuls de la qualitat arquitectònica. Es divideix en dues seccions:

- La secció primera s'ocupa de les mesures de difusió, sensibilització i coneixement de l'arquitectura per part de les administracions públiques.
- La secció segona estableix les mesures d'impuls de la qualitat arquitectònica per part de les administracions públiques de Catalunya; crea els Premis Catalunya en l'Àmbit de l'Arquitectura i del Patrimoni Construït amb l'objectiu de reconèixer les millors aportacions a l'arquitectura, al procés arquitectònic i a la qualitat arquitectònica, i crea també el Consell de Qualitat Arquitectònica i Urbanística de Catalunya com a òrgan assessor i consultiu de l'Administració de la Generalitat en matèria de qualitat arquitectònica. Aquesta secció també regula els organismes consultius de qualitat arquitectònica de les administracions locals.

El capítol tercer, relatiu a les normes complementàries a la contractació, incideix en la necessitat de fomentar la col·laboració simultània i coordinada de totes les disciplines professionals que participen en el procés arquitectònic, per tal d'aconseguir la màxima continuïtat entre les fases de concepció del projecte i de la seva realització en obra, a fi que la qualitat arquitectònica sigui l'objectiu comú entre totes elles. Aquest capítol es divideix en dues seccions:

- La secció primera regula les disposicions generals de la contractació del procés arquitectònic, com un procediment complet i complex referit a la planificació, projecció, direcció d'obres i direcció d'execució de l'obra i execució d'edificacions i la urbanització d'espais públics que requereix un desenvolupament pluridisciplinari i coherent amb els objectius fixats per l'òrgan de contractació. Aquesta secció primera estableix els subjectes obligats i les modalitats de contractació, el compliment dels valors inherents a l'arquitectura, els criteris de valoració de les proposicions tècniques i dels valors orientatius per a calcular el valor estimat de licitació dels diferents contractes relacionats amb el procés arquitectònic. Així mateix, estableix la composició i les normes de funcionament dels jurats dels concursos d'idees i dels concursos de projectes per a la contractació dels serveis del procés arquitectònic que han de propiciar la presència pluridisciplinària dels experts professionals. A més, aquesta secció reforça la transparència i la publicitat de la contractació del procés arquitectònic, i la responsabilitat en la gestió dels projectes i l'execució de les obres.



- La secció segona del capítol tercer regula les especificitats de les modalitats de contractació. Així, regula les especificitats dels concursos d'idees d'arquitectura destinats a orientar la decisió de l'Administració d'intervenir en situacions territorials en què l'assumpció de diferents valors i supòsits alternatius de disseny pot conduir a resultats molt diferents entre ells mateixos. També es regulen les especificitats de la contractació del procés arquitectònic. Primerament, s'estableix la licitació dels concursos d'idees d'arquitectura mitjançant el procediment obert de concurs de projectes. Tot seguit es possibilita, amb caràcter potestatiu, la contractació conjunta de la redacció de projectes i la direcció d'obra.

D'altra banda, s'estableix com a criteri general per a la contractació del procés arquitectònic la utilització del concurs de projectes amb selecció del nombre de participants, en el qual els candidats han d'ésser convidats a presentar proposicions. Aquestes modalitats tenen l'objectiu de garantir i propiciar la licitació, per a afavorir els valors de qualitat arquitectònica que estableix aquesta llei.

També potencia les condicions de participació en els procediments de licitació de projectes del procés arquitectònic, que permetin una competència real i efectiva, fomentant el lliure accés i la igualtat real de condicions mitjançant la participació de petits despatxos, joves professionals i altres col·lectius.

Així mateix, estableix les especificitats relatives a l'admissibilitat de variants o millores del projecte arquitectònic per part de l'empresa adjudicatària en els contractes d'obres, la qual ha de sol·licitar un informe a les empreses o els professionals redactors del projecte.

Aquesta secció també s'ocupa de les especificitats de la contractació conjunta de l'elaboració del projecte i l'execució de l'obra; de la concessió de la construcció i explotació d'obra de procés arquitectònic, i de les especificitats relatives als criteris vinculats als valors inherents a l'arquitectura en la contractació de la redacció dels instruments de planejament urbanístic i dels projectes d'urbanització, per la seva íntima i inseparable vinculació a la qualitat arquitectònica, la sostenibilitat, l'eficiència energètica i la reducció de gasos amb efecte d'hivernacle.

La Llei es complementa amb una **disposició transitòria** relativa als expedients en matèria de contractació que regula iniciats abans que hagi entrat en vigor, als quals no s'apliquen les especificitats que s'hi estableixen.



En darrer terme, **la primera de les dues disposicions finals** garanteix la neutralitat de la Llei amb relació a les competències i atribucions dels diversos col·lectius professionals que actuen en el procés arquitectònic, mentre que **la segona** habilita el Govern per a adaptar a la baixa el límit per a determinar els supòsits de contractes dels serveis del procés arquitectònic subjectes a aquesta llei.

- **Projecte de Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.**

S'explica que un cop s'ha fet públic el document del Projecte de Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, s'està estudiant les al·legacions que es presentaran de forma imminent al mateix. Resumidament seran les següents:

Es valora positivament que el Govern afronti la planificació i programació a llarg termini de les polítiques d'habitatge, però es creu que en l'estimació de llars necessàries per atendre la demanda dels propers anys, s'ha de tenir en compte no solament la demografia, i els paràmetres de decreixement general de la població dels anys de crisi, si no també que igual que passa amb d'altres objectes de consum com els vehicles per exemple, **s'ha acumulat una demanda en deu anys**, difícil de quantificar, però que es evident que es molt important. A banda de que s'està reactivant d'una manera molt significativa la venda de segones residències i allotjaments turístics. Alhora s'ha de tenir també en compte que, forçosament amb l'increment de l'activitat, **es tornarà a importar mà d'obra** que necessitarà habitatge de lloguer o compra.

Es molt important saber que les noves edificacions es **venen sobre planell, i durant la construcció**, i que en general **els compradors son de reposició (canvi per millora) o inversors amb destí al lloguer**, i que **no ha repuntat significativament el primer accés**, excepte a l'àrea metropolitana, i també en l'adquisició de segona mà.

No existeixen dades sobre **el nombre de joves que en els propers anys hauran de constituir noves llars**, però es sens dubte una xifra molt important, ja que es **l'acumulació de demanda dels deu anys del període 2007 – 2017**.

El Ministeri de Foment està en aquests moments treballant en el proper pla d'habitatge per el període 2018 – 2021, i ha previst incentivar la construcció de nous immobles de lloguer, però es pensa des de l'APCE que no serà suficient **per cobrir la demanda acumulada**, i que **es urgent activar tots els mecanismes per impulsar la producció**.

Precisament aquets últims mesos **s'està parlant molt de "tensió de preus"**, i es creu que l'única **forma** de combatre això, **es posar al mercat una oferta suficient i**



diversificada, que pensem que ja s'està elaborant, però que els projectes, tenen problemes, deguts a:

- **Grans retards en la concessió de llicències** en sòl urbà
- **Manca**, en general de **sòl apte per la seva edificació immediata**
- **Sòls de reserva d' HPO**, urbanitzats, però que per el seu emplaçament geogràfic, i per la manca d'ajuts als compradors, estan **en situació de congelació**

Preocupa que en els últims mesos es parla molt de que per atendre la demanda, s'ha de comptar, bàsicament amb el sòl urbà pendent d'edificar i que abans de d'habilitar nous sòls urbanitzables, s'han d'activar els "sòls urbans que no han consumit l'edificabilitat" i els "immobles a rehabilitar", i preocupa no perquè no es comparteixi el discurs de que abans de consumir nous sòls s'ha de treure el màxim rendiment al sòl urbà, si no perquè pensa que no es realista comptar com a sòl disponible a curt termini amb el sòl urbà que no ha consumit l'edificabilitat, i quan a la rehabilitació, en general no resoldrà l'accés de nous ciutadans ja que la majoria d'habitatges a rehabilitar son de propietat.

També inquieta la menció que el pla fa de l'activació dels estocs deslocalitzats, ja que es una qüestió de difícil eficàcia per atendre la demanda.

Malgrat que no siguin qüestions a abordar per el pla, si que la Conselleria, hauria de fer el possible, amb col·laboració amb Territori i Sostenibilitat per:

- ✓ **Activar la concessió de llicències** en sòls finalistes
- ✓ Que les administracions competents (d'una manera molt especial en Barcelona i àrea metropolitana) facin un esforç **d'activació dels sòls urbanitzables**, tenint en compte que molts d'ells tenen la dificultat afegida del bloqueig per la seva transferència durant la crisi a bancs i la SAREB
- ✓ **Buscar una solució per els sòls qualificats i urbanitzats de reserva d' HPO**, que si no es possible com sembla que sigui la de donar ajuts als compradors, sigui almenys la de la flexibilització de les condicions d'accés

Patrimonial

- **Ocupacions sense títol legal habilitant, i la defensa del dret de propietat.**

Com ja s'ha vingut explicant en anteriors Comissions, estan registrades dues iniciatives en relació a les ocupacions sense títol en el Congrés dels Diputats.



Concretament es tracta de la **Proposición de Ley de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, por la que se regula un procedimiento específico para garantizar la posesión de viviendas titularidad de propietarios personas físicas y para asegurar a las entidades sociales y a las administraciones públicas la disponibilidad de las viviendas en su haber destinadas a alquiler social.** presentada pel Grup Parlamentari Mixt (però concretament pel PDECAT) el passat gener de 2017.

I la del Grup Parlamentari Popular al Congrés, que va presentar, el passat mes de març, la **Proposición no de Ley relativa a la defensa de los propietarios de las viviendas**, per al seu debat en Comissió.

- **Entrada en funcionament de l'índex de referència de preus de lloguer.**

El 10 de juliol de 2017 es va publicar en el DOGC "l'**ORDRE GAH/142/2017, de 5 de juliol, per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges**" que va entrar en vigor el dia següent a la seva publicació al DOGC, això és, el 11 de juliol de 2017.

L'Índex de referència de preus de lloguer és un **indicador de consulta pública amb caràcter informatiu que permet conèixer una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'un habitatge**, l'objecte d'aquesta Ordre, no és altre que aprovar oficialment l'Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, i determinar el sistema de càlcul i els elements o factors correctors que influeixen en la determinació dels marges de l'Índex.

El sistema de càlcul ve detallat en l'article 3 de l'Ordre, la forma d'actualització de l'Índex es preveu en l'article 4, i els articles 5 i 6 de l'Ordre, parlen sobre la possibilitat d'incorporar l'Índex de referència de preus de lloguer, en la publicitat de les ofertes de lloguer i en els contractes de lloguer.

Fiscal, Mercantil i Comptable

- **Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya que anul·la la taxa de l'Ajuntament de Barcelona sobre expedients de vivendes desocupades.**

El passat 11 de juliol, es va fer publica la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya que anul·la la taxa de l'Ajuntament de Barcelona sobre expedients de vivendes desocupades. Aquesta Sentència no correspon al procediment que l'APCE té interposat contra aquesta taxa, sinó que correspon al recurs que va presentar la Asociación Española de Banca.



Per al tribunal, l'ordenança fiscal recorreguda incompleix el principi de reserva de llei tributària, ja que els fets imposables de la nova taxa no estan inclosos en cap dels 28 grups de supòsits de prestació de serveis o de realització d'activitats administratives que, d'acord amb la llei, entren dins de les competències municipals.

En aquest sentit, el TSJC subratlla que l'Estatut d'Autonomia de Catalunya aprovat en 2006 va distribuir "amb manifesta claredat" les competències en matèria d'habitatge, reservant als ajuntaments les de promoció d'habitatge públic o de protecció oficial.

A més, aquest repartiment competencial acordat per l'Estatut, afegeix la Sentència, "resulta coherent" amb el contingut de la Llei reguladora de Bases de Règim Local, que limita les competències dels municipis a l'habitatge públic sempre que la comunitat autònoma no els hagi delegat unes altres de forma expressa.

En aquest sentit, el TSJC recorda que la Llei d'habitatge de 2007 reservava a la Generalitat les competències pròpies en matèria d'habitatge i reconeixia la possibilitat d'adoptar mesures fiscals per penalitzar la desocupació injustificada, sense que això "pugui legitimar o atorgar cobertura legal suficient a les taxes municipals".

La sala també al·ludeix en la seva sentència al fet que el Parlament va aprovar per llei el 2015 una taxa sobre habitatges buits -contra la qual el Govern va presentar un recurs d'inconstitucionalitat pendent de ser resolt- que al costat de l'ordenança fiscal de l'Ajuntament de Barcelona podria constituir una "doble imposició", prohibida per la legislació.

- **Sentències del Tribunal Constitucional sobre l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana.**

En la Sentència d'11 de maig de 2017, el Tribunal Constitucional ha acordat per unanimitat declarar la inconstitucionalitat i nul·litat dels arts. 107.1, 107.2 a) i 110.4 del text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març. El Tribunal considera que l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana vulnera el principi constitucional de capacitat econòmica en la mesura en què no es vincula necessàriament a l'existència d'un increment real del valor del bé, "*sinó a la mera titularitat del terreny durant un període de temps*".

La sentència reitera la doctrina establerta pel Tribunal en les sentències 26/2017 i 37/2017, referides, respectivament, a l'establiment d'aquest mateix impost als territoris històrics de Guipúscoa i Àlaba. En aquestes resolucions, el Tribunal va arribar a la conclusió que l'establiment pel legislador d'impostos que gravin l'increment del valor



dels terrenys urbans és constitucionalment admissible sempre que aquells respectin el principi de capacitat econòmica (art. 31.1 CE); així mateix, va assenyalar que, per salvaguardar aquest principi, l'impost no pot en cap cas gravar actes o fets que “no siguin exponents d'una riquesa real o potencial”.

La sentència té dos efectes principals:

- 1) Expulsa ex originis els articles 107.2 i 110.4 de la Llei d'Hisendes Locals, en la mesura en què sotmeten a tributació situacions inexpressives de capacitat econòmica.
- 2) Estableix que correspon al legislador dur a terme les modificacions o adaptacions en el règim legal de l'impost que permetin arbitrar una manera de no sotmetre a tributació les situacions d'inexistència d'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana.

Aquest pronunciament s'ha produït ja, per part del Tribunal Constitucional, en relació amb les normes de IIVTNU aplicables al territori comú, Àlaba i Guipúscoa, quedant pendents les normes de Navarra i Biscaia.

En aquest sentit, les administracions forals de Guipúscoa i Àlaba ja han reaccionat a les sentències del Tribunal Constitucional que els afectaven, aprovant normes forals en el sentit que, en les liquidacions que es dictin amb posterioritat a la sentència del Tribunal Constitucional, haurà de comparar-se el valor del terreny a l'adquisició amb el valor del terreny a la transmissió, i per al cas en què no existeixi increment, no es podrà exigir l'impost. Els valors al fet que fa referència aquesta normativa foral són “els tinguts en compte o, si escau, els que haurien de tenir-se en compte, a l'efecte dels respectius impostos que sotmetin a gravamen la transmissió de la propietat dels terrenys”. És d'esperar que el Legislador estatal pugui adoptar una decisió semblant, a pesar que potser no és tan ràpid com els òrgans forals.

Tècnica i per al Foment de la Rehabilitació i la Sostenibilitat

- **Novetats en els convenis de sanejament amb l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) arrel de les últimes modificacions legislatives.**

La LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni la coneguda com “Llei d'acompanyament del pressupost”, ha creat una nova taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta, en



substitució del cànon que venia exigint-se fins ara, el subjecte passiu de la qual seran les persones promotores del projecte d'urbanització.

Es destaca, també, que la creació d'aquesta taxa, ha suposat també la següent modificació de la Llei d'Urbanisme:

6. S'afegeix un apartat, el 7, a l'article 89 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«7. L'Agència Catalana de l'Aigua ha d'emetre un informe sobre la solució de sanejament proposada en els projectes d'urbanització. En el cas d'adopció de la solució de sanejament col·lectiu mitjançant les infraestructures previstes en la planificació hidrològica, s'ha de justificar el pagament de la corresponent taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta abans de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.»

Laboral, de Prevenció de Riscos i Formació

- **Estat negociació VI^è Convenio General del sector de la Construcció.**

Com ja s'ha vingut comentat, el dia 22 de maig es va presentar la Comissió Negociadora per constituir la Comissió. La FEC va presentar l'escrit amb les propostes consensuades conjuntament amb els seus integrants, Cambra Oficial de Contractistes d'Obres de Catalunya, Gremi de Constructores d'Obres de Barcelona i Comarques i l'Associació de Promotors de Catalunya, així com la proposta sobre la diferència existent entre els salaris compresos en les taules salarials de les diverses províncies espanyoles, incloent-hi hi una fórmula que permeti a les províncies que estan per sobre de la mitjana, en uns percentatges concrets, que no s'apliquin els increments o s'apliquin reduïts fins que les diferències entre taules es redueixin a la mitjana.

Tanmateix s'explica que cal tenir en compte que la CEOE ha proposat un augment d'entre el 2 i el 3% per a tots els convenis.

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