



**NOTA COMISSIÓ TERRITORIAL DE LA PROVÍNCIA DE TARRAGONA**  
**Núm. 6/2017**  
**21 de novembre 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 de l'activitat de representació institucional**

El President comenta l'interès de les jornades que últimament venim fent prèvies a les reunions de la Comissió, però lamenta la escassa assistència. Alhora informa de que el passat 27 d'octubre es va fer a Tarragona una reunió de la Comissió de "Conjuntura, Turisme i Internacional", amb un únic punt de l'ordre del dia "anàlisi de les característiques particulars del subsector promotor i patrimonialista de segones residències i turístic a Catalunya. Especial referència a la Costa Daurada".

A continuació, essent que assisteix a la reunió el Director General de l'APCE, el Marc Torrent fa una exposició general simplificada 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. Estat de tramitació.**

De les últimes reunions amb el Ministeri de Foment queda clar que s'han recollit varies esmenes proposades per l'APCE, molt especialment la relativa a que en el programa de lloguer, la construcció es podrà desenvolupar sobre estructures pendents d'acabar i també s'admetrà que l'immoble de lloguer no tingui tots els habitatges acollits als beneficis del Pla.

També s'ha acceptat la proposta de disposició addicional que permet que el programa de lloguer es desenvolupi sobre sòls de reserva d'HPO, consumin les mateixes però adoptant els paràmetres d'obligacions i preus establerts en el nou Pla.

Quedem pendents per intentar resoldre en posteriors reunions l'increment de l'IPREM per els llogaters de menys de 35 anys, establert en un 3% i que es demana que sigui del 4,5%.



Ha sorgit un problema d'última hora amb els ajuts a la compra, ja que es pretén posar un topall de preu de venda (150.000€). Demanem que no hi hagi topall o que sigui de 210.000 €.

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

No hi ha novetats respecte a lo exposat en anteriors Comissions, fins el punt de que no s'han ni contestat les al·legacions presentades per l'APCE el passat 14 de juliol de 2017.

- **Pacte nacional per a la renovació urbana de Catalunya.**

S'explica que el Govern de la Generalitat ha acordat impulsar l'elaboració del Pacte nacional per a la renovació urbana de Catalunya. Aquest Pacte ha de ser el marc orientador de referència per dur a terme les polítiques de renovació urbana des d'una visió integral de les diferents qüestions que hi tenen incidència, incloent-hi les relatives a la conservació i millora del parc d'edificis i a la millora dels entorns urbans. La realitat canviant de la societat actual fa que calgui posar l'atenció a l'interior de les ciutats, dels pobles i dels barris per potenciar l'acció de renovació, millora i transformació amb criteris de sostenibilitat econòmica, social i ambiental. Per poder encabir en aquests espais urbans tots els processos de canvi acumulats i garantir el dret a una vida digna als seus habitants, es fa necessària la creació d'un marc de col·laboració estable que sustenti les polítiques de renovació urbana a Catalunya, emmarcades en estratègies que assumeixin de manera integral la dimensió urbana en la seva complexitat.

L'acord aprovat fa especial incidència en la necessitat d'incrementar els nivells de rehabilitació fins assolir els estàndards d'altres països europeus. Per això, cal posar les condicions per atreure el sector privat a impulsar actuacions de manteniment i rehabilitació dels edificis, i actuar conjuntament amb les administracions públiques mitjançant els plans sectorials específics. Així mateix, cal potenciar i incentivar la rehabilitació energètica dels edificis per garantir la sostenibilitat i la qualitat ambiental dels entorns urbans i la seva accessibilitat i usabilitat per a les persones que hi viuen.

#### Un instrument vinculat a l'Agenda urbana de Catalunya

El Pacte nacional per a la renovació urbana és un instrument que es vincula amb l'Agenda urbana de Catalunya, que impulsa el Departament de Territori i Sostenibilitat per transposar i adaptar a la realitat catalana les directius de desenvolupament urbà sostenible de l'ONU.



Així, l'Agenda parteix d'un enfocament centrat en les persones en l'aplicació de les polítiques urbanes, i fa especial èmfasi en la consecució d'entorns urbans que garanteixin a tothom l'accés a l'habitatge i als serveis, uns hàbitats saludables, ben equipats i intel·ligents, amb accés al transport i a espais públics de qualitat, energèticament eficients i garants de prosperitat, com també abasta l'articulació urbana amb el territori, i el bon govern.

### Creació de la Taula del Pacte nacional

L'impuls al procés d'elaboració del Pacte de renovació urbana l'assumeixen la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat, i la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge. Per fer-ho, crearan la Taula del Pacte nacional per a la renovació urbana, que haurà d'elaborar el document del Pacte nacional en el període d'un any.

Tindrà també les funcions següents:

- ✓ Assessorar els departaments de la Generalitat en l'elaboració de polítiques de renovació urbana.
- ✓ Analitzar la situació específica del sector de manteniment i rehabilitació dels edificis i dels habitatges, de la seva eficiència energètica, i sostenibilitat, de les noves tecnologies i de la qualitat espacial dels entorns urbans en general, com també el seu impacte econòmic i social i proposar polítiques governamentals a llarg termini i línies d'actuació a curt termini.
- ✓ Garantir la coordinació i coherència dels treballs amb els continguts desplegats per l'Assemblea Urbana de Catalunya, en el marc de l'elaboració de l'Agenda Urbana de Catalunya. Amb aquest objectiu, la Taula establirà mecanismes d'intercanvi d'informació i de discussió compartida entre òrgans.

La Taula s'adscriu al Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge. La presidiran, per anys alternatius, els consellers de Territori i Sostenibilitat i de Governació. La primera presidència correspondrà al Departament de Territori i Sostenibilitat. En representació de la Generalitat, hi haurà dos representants del Departament de Governació i dos del de Territori i Sostenibilitat, i fins a un màxim de 15 representants d'altres departaments i organismes de la Generalitat amb competències relacionades amb la matèria del pacte. Comptarà, a més, amb representació de l'Administració local; els col·legis professionals amb activitats vinculades al Pacte; l'àmbit universitari i de recerca amb línies docents relacionades



amb els objectius del Pacte, i les associacions empresarials, sindicals i teixit associatiu amb activitats també vinculades a l'objecte del Pacte.

- **Sentència del Tribunal Constitucional en relació a la propietat temporal del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya.**

Tal i com s'havia explicat en anteriors Comissions, la **Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya**, va introduir dues noves figures jurídiques, la propietat temporal i la propietat compartida, que s'incorporaven al Llibre V del Codi civil català.

Posteriorment el Ple del Tribunal Constitucional va admetre a tràmit el recurs d'inconstitucionalitat núm.2465-2016 promogut pel President del Govern **contra l'article 1, i, per connexió, en el que a la propietat temporal es refereixen, les disposicions addicionals primera, segona i tercera, i disposició final d'aquesta Llei 19/2015** i a més acordava la suspensió cautelar de la seva vigència. Així mateix, el 11 d'octubre de 2016 s'havia acordat aixecar la suspensió cautelar dels articles abans mencionats i per tant tornaven a estar en vigor durant la tramitació del recurs d'inconstitucionalitat.

Finalment, el passat 11 d'agost de 2017 es va publicar en el BOE la **“Sentencia 95/2017, de 6 de julio de 2017. Recurso de inconstitucionalidad 2465-2016. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña. Competencias sobre derecho civil: constitucionalidad de la regulación autonómica de la propiedad temporal.”**

El recurs d'inconstitucionalitat presentat pel Govern Central, estava sobretot orientat a qüestions competencials, que finalment són desestimades pel Tribunal Constitucional, i per tant els articles impugnats pel recurs, **són declarats constitucionals i plenament vigents.**

- **Aixecada la suspensió cautelar del Tribunal Constitucional contra part de la Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.**

El BOE del passat 16 d'octubre de 2017 va publicar que el Ple del Tribunal Constitucional, mitjançant Auto ha acordat: **«Aixecar la suspensió de l'art. 3, en la part per la qual es dona nova redacció als arts. 621-1 a 621-54 (contracte de**



compravenda) i als arts. 621-56 i 621-57 (contracte de permuta); de l'art. 4, pel qual es dona nova redacció als arts. 622-21 a 622-42 del Codi civil de Catalunya i de l'art. 9, mentre que introdueix una disposició transitòria primera en el llibre sisè del Codi Civil de Catalunya, de la Llei 3/2017, de 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, cambra i cinquè.»

Aquest fet suposa que, tret que es produeixi alguna novetat sobre el tema d'aquí a final d'any, aquesta Llei **entraria en vigor l'1 de gener de 2018, llevat de l'apartat 1 de la disposició final segona, l'apartat 11 de la disposició final quarta i la disposició final sisena (relativa als censos), que van entrar en vigor el passat 1 de març de 2017.**

No obstant això ha de recordar-se que aquest aixecament de la suspensió **no suposa cap pronunciament sobre el fons del recurs, que serà resolt pel Tribunal en properes dates**, simplement suposa que durant la tramitació del recurs d'inconstitucionalitat els articles impugnats tornen a estar en vigor.

### **Patrimonial**

- **Ocupacions sense títol legal habilitant, i la defensa del dret de propietat. Estat de tramitació de la proposta de modificació de la LEC.**

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, que ha estat explicada en diverses ocasions es troba en aquets moments en fase d'esmenes a l'articulat en el Congrés dels Diputats.

Per altre banda es comenta que el Ple del Congrés dels Diputats, en la seva sessió del passat 27 de setembre de 2017, amb motiu del debat de la Moció conseqüència d'interpel·lació urgent del Grup Parlamentari Ciutadans, sobre les polítiques del Ministeri de Foment encaminades a prevenir i combatre el fenomen de la «okupació» va aprovar una Moció instant al *Gobierno* a aprovar una sèrie de reformes legislatives en els àmbits civil i penal.

- **Recurs d'inconstitucionalitat contra diversos preceptes de 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.**



El BOE d'avui 26 d'octubre de 2017 ha publicat el **“Recurso de inconstitucionalidad n.º 4752-2017, contra diversos preceptos de la Ley de la Comunidad Autónoma de Cataluña 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial”**

El Ple del Tribunal Constitucional, per providència de 17 d'octubre actual, **ha acordat admetre a tràmit el recurs d'inconstitucionalitat núm. 4752-2017, contra els articles 8, apartat i), 10.1, 14.8, 15, 16, 17, disposició final tercera, apartat 3, i disposició final sisena de la Llei de la Comunitat Autònoma de Catalunya 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.**

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

- **Recurs d'Inconstitucionalitat contra part de la llei de l'Impost sobre els actius no productius de les persones jurídiques.**

El BOE del passat 27 de setembre de 2017, va publicar el **“Recurs d'Inconstitucionalitat n.º 4063-2017, contra l'article 3.1, apartats a) i b) i incís de l'article 6 relatiu a les «entitats que, sense tenir personalitat jurídica, constitueixen una unitat econòmica o patrimoni separat susceptible d'imposició, definides com obligats tributaris per la normativa tributària general» de la Llei de la Generalitat de Catalunya 6/2017, de 9 de maig, de l'Impost sobre els actius no productius de les persones jurídiques”.**

En aquest moment, **el recurs del Tribunal Constitucional acorda suspendre la vigència i l'aplicació de l'article 3.1, apartats a) i b) i incís de l'article 6 relatiu a les «entitats que, sense tenir personalitat jurídica, constitueixen una unitat econòmica o patrimoni separat susceptible d'imposició, definides com obligats tributaris per la normativa tributària general».**

**L'article 3 està dedicat al fet imposable de l'impost i l'article 6 està dedicat al subjecte passiu de l'impost.**

**La resta dels articles de la Llei 6/2017, de 9 de maig, de l'impost sobre els actius no productius de les persones jurídiques segueixen plenament vigents al no resultar afectats pel recurs d'inconstitucionalitat presentat pel Govern.**

- **Sentències del Tribunal Constitucional sobre l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana. Situació actual de la modificació legislativa de modificació de la Llei d'Hisendes Locals.**





La vigent Llei d'Hisendes Locals preveu l'exigència de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU). La base imposable de l'impost es determina d'una forma estrictament automàtica, aplicant uns coeficients fixats per ordenança municipal sobre el valor cadastral del sòl al moment de la transmissió. La quota tributària es calcula aplicant un tipus impositiu sobre aquesta base imposable, també fixat per ordenança municipal, amb un límit del 30%. Fins ara, la norma no preveu que el contribuent pugui demostrar que no s'ha incrementat el valor del terreny, i per tant estima que en qualsevol transacció ha d'exigir-se en tot caso la quota tributària de referència.

Les sentències del Tribunal Constitucional de 16 de febrer de 2017, 1 de març de 2017 i 11 de maig de 2017 han anul·lat la normativa de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys en els casos en què no ha existit increment de valor.

El projecte de Llei analitzat ve a complir el mandat del Tribunal Constitucional, modificant la normativa reguladora per garantir que els contribuents tinguin la possibilitat d'acreditar la inexistència d'increment de valor dels terrenys. En el propi preàmbul del projecte s'assenyala que el seu objecte és dur a terme les modificacions del règim legal de l'impost sense esperar el procés de reforma obert amb la creació de la Comissió d'Experts per a la revisió del sistema de finançament local. Per tant, sembla ser que aquesta reforma tindrà un caràcter provisional.

El projecte de Llei suposa una modificació del càlcul de la base imposable de l'impost sobre el qual es calcula la tributació màxima permesa als Ajuntaments per a cada transmissió.

En particular, els percentatges màxims projectats són superiors als ara vigents per als períodes de tinença de dues o menys anys, i inferiors als vigents per als períodes de tinença de tres a dinou anys, sent idèntics per als períodes de tinença de 20 o més anys.

Finalment, en els casos en els quals no hi ha increment de valor, la tributació de la inexistència de capacitat econòmica queda resolta amb el nou supòsit de no subjecció. En canvi, en els casos en els quals, a conseqüència de la tinença de l'immoble, es produeix un increment de valor, però aquest increment és d'un import inferior al determinat per l'ordenança, no existeix una solució explícita en el sistema que preveu el projecte de Llei.



## ▪ **Projecte de Llei de Crèdit Immobiliari.**

El Consell de Ministres ha aprovat la remissió a les Corts Generals del Projecte de Llei de Crèdit Immobiliari que el seu objectiu és reduir les despeses associades a modificacions en els contractes hipotecaris i reforçar la transparència. La norma abarateix les comissions de cancel·lació anticipada dels préstecs a tipus variable fins a eliminar-les a partir dels cinc anys de vigència del contracte. La conversió de tipus variable a fix no pagarà comissió a partir del tercer any i es rebaixaran les despeses d'aranzels i notaria. Durant els set dies previs a la signatura del contracte, l'hipotecat haurà de ser informat del seu contingut i de l'existència de clàusules potencialment abusives o opaques. Perquè es pugui iniciar l'execució d'un préstec hipotecari, han d'haver-se produït nou impagaments mensuals o del 2 per 100 del capital concedit, durant la primera meitat de la vida del préstec.

La norma s'envia ara al Congrés per iniciar la tramitació parlamentària i compta amb un ampli consens polític. És el resultat de la transposició de la Directiva europea sobre Contractes de crèdit celebrats amb els consumidors per a béns immobles d'ús residencial, encara que en alguns aspectes va més enllà amb l'objectiu de reforçar la seguretat jurídica i l'equilibri contractual entre prestador i prestatari. En concret, el Projecte de Llei inclou incentius per a la transformació de crèdits hipotecaris que passin de variables a fixos i és més ambiciós quant al reforçament dels requisits de transparència. A més, la Directiva circumscriu l'àmbit d'aplicació als consumidors, mentre que el Projecte de Llei aprovat ho amplia als autònoms.

### Rebaixa de comissions

La rebaixa de les comissions que contempla la norma aprovada pel Consell de Ministres se centra en les operacions de cancel·lació anticipada i en la conversió de contractes a tipus variable que passin a fix. En el cas de la comissió de cancel·lació, els nous percentatges s'apliquen a les hipoteques signades amb posterioritat a l'entrada en vigor la nova Llei, mentre que les relatives a la conversió de variables a fixos afecten als contractes hipotecaris vius. També per als contractes en vigor s'amplia a nou quotes mensuals impagades o a una quantia que superi el 2 per 100 del capital concedit el requisit perquè l'entitat financera pugui iniciar l'execució del préstec durant la primera meitat de la seva vigència. Durant la segona meitat, el percentatge és del 4 per 100 o de dotze quotes mensuals impagades.

### Comissió de cancel·lació

La comissió de cancel·lació per als préstecs a tipus variable serà zero a partir del cinquè o del tercer any de vigència del contracte, en funció del que s'hagués pactat: en el primer cas (cinc anys), el límit serà del 0,25 per 100 del capital desemborsat





anticipadament; en el segon (tres anys) serà del 0,50 per 100. En l'actualitat, aquests percentatges són del 0,50% de l'amortitzat anticipadament, si aquesta es produeix dins dels cinc primers anys de vida del contracte, o del 0,25 per 100 si es produeix en un moment posterior.

En el cas dels préstecs a tipus fix, els percentatges màxims que el Projecte de Llei estableix seran del 4 per 100 de la quantitat anticipada si aquesta s'efectua en els deu primers anys i del 3 per 100 si és amb posterioritat. En l'actualitat no existeix límit legal algun per als préstecs a tipus fix.

### Conversió a tipus fixos

Els incentius per a la conversió a tipus d'interès fixos en els préstecs immobiliaris són superiors als de les comissions de cancel·lació. La comissió màxima serà del 0,25 per 100 del capital pendent d'amortitzar si la novació o subrogació del préstec es produeix durant els tres primers anys de vigència del contracte i de zero si es produeix amb posterioritat. A més, es rebaixen els aranzels de notaris i registradors que es correspondrien amb els vigents per a un document sense quantia (uns trenta euros) i una inscripció mínima (uns vint-i-quatre euros).

La Directiva contempla també la possibilitat que el consumidor pugui sol·licitar a qualsevol moment de la vida del préstec la conversió -en euros o en la divisa en la qual percep la majoria dels ingressos- del crèdit en moneda estrangera i, com a tal, es trasllada a la normativa espanyola.

### Vendes vinculades

Es prohibeixen, d'altra banda, amb caràcter general, les denominades vendes vinculades, és a dir, aquelles que obliguen al consumidor a acceptar una sèrie de productes financers com a condició per obtenir la hipoteca. Amb la nova norma, les entitats financeres hauran de plantejar al consumidor ofertes alternatives, és a dir, amb o sense productes associats. En aquestes vendes combinades, l'entitat financera informarà dels diferents pressupostos, com una mesura de transparència obligatòria.

### Transparència

La millora de la transparència és un dels objectius de la nova Llei de Crèdit Immobiliari. En la fase precontractual, el prestador haurà de lliurar al client, amb una antelació mínima de set dies respecte de la signatura del contracte, documentació detallada sobre oferta vinculant per a l'entitat, sobre l'existència de clàusules potencialment sensibles, escenaris d'evolució de quotes en funció de previsions sobre tipus d'interès i segurs associats. Durant aquests set dies previs a la signatura del



contracte, el notari assessorarà de forma gratuïta i verificarà mitjançant acta que el consumidor ha rebut i comprèn les conseqüències jurídiques i econòmiques del contracte que va a signar. Aquesta és una condició necessària perquè el notari autoritzi l'escriptura.

### **Conjuntura Econòmica, Turisme i Internacional**

- **Anàlisi de les característiques particulars del subsector promotor i patrimonialista de segones residències i turístic a Catalunya. Especial referència a la Costa Daurada.**

En relació a la tipologia d'habitatges de 2a residència i turístics es fa un repàs general als següents temes:

- Comercialització: Comprador de Catalunya, Espanya, o estranger. Possibilitat de comercialitzar promocions a l'exterior mitjançant convenis amb agències estrangeres. En aquest sentit es vol donar a conèixer més les tasques que es fan des de la FIABCI, ja que poden resultar molt útils per la captació del client estranger. S'explica a més la *Guide to buying a property in Spain* que és una guia redactada en anglès per assessorar als ciutadans estrangers interessats a adquirir un habitatge a Espanya i garantir la seguretat del comprador a la llarg de tot el procés.

- Problemàtica fiscal específica: En relació al tema del comprador estranger, es plantegen les qüestions relatives a la prevenció del blanqueig de capitals. En alguns municipis de la Costa Daurada, es constata la voluntat fiscal de penalitzar les segones residències.

- Localització territorial: Representa un % substancial en l'activitat promotora a les províncies de Tarragona i Girona en zona de costa. Es parla també del problema de la estacionalització del turisme a la Costa Daurada, que tot iniciatives com el nou *Ferrari Land a Port Aventura*, no ha aconseguit revertir de moment aquesta tendència històrica.

- Finançament: Es tracten diferents paràmetres de finançament bancari a promotor diferents i de finançament al comprador més exigent.

- Administració local: Hi ha municipis que tripliquen la població a l'estiu: problemàtica per dimensionar serveis, aparició de barris deserts fora de temporada. Pressionar per facilitar llicències d'activitat temporals, IBIs reduïts, urbanitzacions més econòmiques...(es definitiva el que es tractava abans de la estacionalització del turisme de la Costa Daurada)



- Tipologies d'edificació diferents: Habitatges més petits amb escales obertes. Es vol pressionar per a què es distingeixi primera i segona residència a nivell de CTE: són habitatges que s'utilitzen preferentment a l'estiu. Per altre banda també estaria bé negociar amb les empreses subministradores poder fer contractes de temporada.

- Estudis de mercat: Dificultat per discernir entre primera i segona residència. Es parla també de l'alta sensibilitat dels preus a la conjuntura econòmica.

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