



NOTA COMISSIÓ TERRITORIAL DE LA PROVÍNCIA DE LLEIDA
Núm. 1/2018
2 de febrer de 2018

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

1. Informe de l'activitat de representació institucional.

2. Informe de l'activitat de la representació institucional.

El senyor Lluís Marsà, comenta que abans de la reunió s'ha fet la presentació als mitjans de comunicació locals de l'estudi d'oferta que l'APCE ha fet per segon any consecutiu de l'àmbit de Catalunya (anteriorment es feia només de la província de Barcelona), i que al ser la segona ocasió, ja tenim dades comparatives.

Lleida encara no nota la recuperació que s'està produint, sobretot a Barcelona i Girona, però es inqüestionable, que la capital no pot tardar, de fet es conegut que s'estan a punt d'iniciar diverses promocions i que també s'estan tramitant noves llicències.

3. Informe sobre l'actualitat dels temes sectorials en els àmbits estatal, autonòmic i local, de les Comissions de l'APCE: A continuació el Secretari General Tècnic i el Director General, passen a comentar els diferents punts de la llista de temes sectorials:

Urbanisme i Habitatge

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

De les últimes reunions amb el Ministeri de Foment, es desprèn que el Pla serà aprovat pròximament en Consell de Ministres i publicat al BOE. Exactament encara no es pot donar una data concreta, ja que s'estan acabant de concretar les últimes modificacions al redactat.

Un cop es publiqui al BOE, es firmaran els convenis amb les 17 CCAA. Aquestes poden decidir en que volen centrar l'objectiu del Pla, per exemple en la rehabilitació, ajuts al lloguer, temes d'exclusió residencial, etc. A Catalunya pot ser un problema en quan a terminis el fet de que no s'hagi encara constituit govern.



Com es va dir en anterior Comissions, en el text final 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 es va acceptar 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. Sembla ser que el tema de 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%, finalment no serà acceptat en la redacció final del Pla.

La qüestió dels ajuts a la compra, s'ha confirmat l' intenció de posar un topall de preu de venda de 150.000€, i no de 210.000€ o cap com es pretenia des de l' APCE.

- **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 va acordar: «**Aixecar la suspensió de l'art. 3, en la part per la qual es dóna 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 dóna 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, quart i cinquè.**»

Aquest fet ha suposat que des del passat **1 de gener de 2018 hagi entrat en vigor la Llei 3/2017, 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.

- **Aprovades les bases reguladores per l'accés a ajuts per al finançament de promocions d'habitatges de protecció oficial destinats a lloguer.**



El passat 22 de desembre es va publicar en el DOGC la **RESOLUCIÓ GAH/2908/2017, d'11 de desembre, per la qual s'aproven les bases reguladores d'accés a ajuts, en forma de bonificació dels interessos d'operacions de préstec, per al finançament de promocions d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer en règim general.**

Aquestes bases tenen per **objecte** regular la concessió d'ajuts en forma de bonificació dels interessos d'operacions de préstec per al finançament de promocions d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer en règim general, i determinar les condicions i els requisits per accedir-hi.

Poden ser **beneficiaris dels ajuts els promotors d'habitatges públics o privats amb seu social o operativa a Catalunya**. En cas de ser ens públics, no podran estar sotmesos al principi de prudència financera.

Paral·lelament també s'ha d'afegir que el DOGC núm.7537 del passat 17 de gener de 2018 va publicar la **CORRECCIÓ D'ERRADES a la Resolució GAH/2908/2017, d'11 de desembre, per la qual s'aproven les bases reguladores d'accés a ajuts, en forma de bonificació dels interessos d'operacions de préstec, per al finançament de promocions d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer en règim general (DOGC núm. 7522, de 22.12.2017).**

Amb aquesta correcció s'esmena la contradicció que s'havia detectat en el text de la Resolució original, i queda clar que en el cas de promocions que disposin de places d'aparcament i/o trasters si no van vinculats a l'habitatge no es podrà exigir el lloguer conjuntament amb els habitatges.

- **Segona convocatòria del programa d'ajudes per a la rehabilitació energètica d'edificis existents (Programa PAREER II).**

El passat 21 de desembre, es va publicar en el BOE la **Resolución de 14 de diciembre de 2017, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, por la que se publica la Resolución de 6 de marzo de 2017, del Consejo de Administración, por la que se establecen las bases reguladoras de segunda convocatoria del programa de ayudas para actuaciones de rehabilitación energética de edificios existentes (PAREERII)**. Paral·lelament, el *Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE)*, va publicar la **Resolución de 21 de diciembre de 2017 de la Dirección General del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía por la que se establece la Segunda Convocatoria del Programa de Ayudas para actuaciones de rehabilitación energética de edificios existentes (PAREER II)**.

És a dir, s'han publicat **les bases reguladores i la convocatòria** del Programa PAREER II.



Els **beneficiaris** d'aquest Programa podran ser:

- a) Els propietaris d'edificis existents destinats a qualsevol ús, sempre que tinguin personalitat jurídica de naturalesa privada o pública.
- b) Les comunitats de propietaris o les agrupacions de comunitats de propietaris d'edificis residencials d'ús habitatge, constituïdes com a Propietat Horitzontal.
- c) Els propietaris que de forma agrupada siguin propietaris d'edificis i no haguessin atorgat el títol constitutiu de propietat horitzontal.
- d) Les empreses explotadores, arrendatàries o concessionàries d'edificis.
- i) Les empreses de serveis energètics.

No podran ser beneficiaris d'aquesta convocatòria les persones físiques, tret que s'agrupin en comunitats de propietaris.

Són objecte de les ajudes d'aquest Programa aquelles actuacions que aconseguixin una reducció de les emissions de CO2 i del consum d'energia final mitjançant una o diverses de les tipologies següents:

- Millora de l'eficiència energètica de l'envolupant tèrmica.
- Millora de l'eficiència energètica de les instal·lacions tèrmiques i d'il·luminació.
- Substitució d'energia convencional per energia solar tèrmica.
- Substitució d'energia convencional per energia geotèrmica.

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'informe de la Comissió 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.

- **Proposició de Llei d'emergència habitacional en famílies vulnerables en el àmbit habitacional i de la pobresa energètica.**

La “**Proposición de Ley de emergencia habitacional en familias vulnerables en el ámbito habitacional y de la pobreza energética**” ha estat presentada pel grup parlamentari de Podemos, ERC i el Grup Mixt al Congrés dels Diputats. Sembla ser que hi ha hagut un defecte formal en la presentació del document i s'haurà de tornar a presentar esmenat.

Pel que se sap a data d'avui, del text de la proposició es desprèn que es pretén recuperar les disposicions previstes en les ILP de Catalunya, que estan cautelarment suspeses pel Tribunal Constitucional, es vol establir uns preus màxims de lloguer, allargar la pròrroga obligatòria fins els 5 o 10 anys i recuperar el concepte de gran tenidor, tot i que en aquesta proposició de llei no només i inclouen les persones jurídiques, sinó també les persones físiques.

Fiscal, Mercantil i Comptable

- **Instrucció de comprovació de valors de l'any 2018 de la Generalitat de Catalunya.**

Es preveu que, mitjançant disposició reglamentària, es determinarà el mètode que defineixi el valor real de determinats béns immobles urbans a efectes dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions. De moment però encara no s'ha publicat l'instrucció de comprovació de valors per l'any 2018.

És per això que fins a la publicació i entrada en vigor de la disposició reglamentària esmentada, **es prorroga la Instrucció per a la comprovació de valors corresponents als fets imposables de l'any 2017 fins a la publicació i entrada en vigor de la disposició reglamentària. L'única excepció és la reducció del coeficient multiplicador aplicable als valors cadastrals dels immobles urbans de Barcelona, que passa de 2,20 a 2,00.** El motiu és que l'1 de gener de 2018 va entrar en vigor la ponència de valors de la ciutat de Barcelona i no seria procedent establir un coeficient que obligués a declarar els contribuents per sobre del valor de referència de mercat establert en la citada ponència.

Recordem que la **comprovació de valors** és una facultat que la llei atorga a l'Administració i atesa la impossibilitat de formular adequadament el pertinent



dictamen pericial en totes les transmissions i actes jurídics subjectes als impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, s'estableix de forma objectiva, prioritats en la comprovació de valors dels impostos esmentats, les quals s'han d'aplicar en totes les oficines gestores de Catalunya. La *Instrucció de comprovació de valor dels béns immobles* que s'aprova cada any estableix criteris de comprovació prioritària.

En quan als **valors bàsics** que l'Agència Tributària de Catalunya publica anualment estableixen el que l'Administració entén com a valor real (o de mercat) a fi de comprovar el valor dels béns immobles a Catalunya a efectes dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats. La base imposable de l'impost és el valor real del bé en qüestió. El concepte de valor real no ve determinat a les normes tributàries, però el Tribunal Suprem l'equipara al valor de mercat. Es pot definir el valor de mercat com aquell preu que estaria disposat a pagar un comprador independent en condicions normals de mercat, que és el que s'hauria de fer constar com a valor real.

Per comprovar el valor dels béns i drets l'Administració catalana utilitza els criteris que s'especifiquen en el document *Valors bàsics per a la comprovació de béns immobles* en base al qual es determina el que l'Administració entén com a valor real o de mercat del bé o dret gravat per l'impost.

A tal efecte, l'Agència Tributària de Catalunya ha publicat el document referent als **Valors bàsics per la comprovació dels béns immobles**, que estableix paràmetres per les **obres noves**, i que té per objecte posar valors a les **Declaracions d'Obra Nova** i les **Divisions Horitzontals**, i per poder fer això, tenint en compte que la Divisió Horitzontal es la suma de la Declaració d'Obra Nova, més el valor del sòl (no el valor que tenia quan es va adquirir, si no el del moment en que es fa la divisió). El document estableix valors de sòl de les diferents tipologies per poder fer el càlcul o estimació de la divisió horitzontal.

- **Situació actual de la modificació de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana.**

Com ja s'ha comentat en anteriors ocasions, 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.

▪ **Comentaris al Projecte de Llei reguladora dels contractes 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.



Les principals premisses del Projecte de Llei són: Rebaixa de comissions Comissió de cancel·lació Conversió a tipus fixos Vendes vinculades Transparència

Tècnica i per al Foment de la Rehabilitació i la Sostenibilitat

- **Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic. Recurs d'Inconstitucionalitat contra part de la Llei.**

El BOE del passat 4 de desembre de 2017 va publicar el **“Recurso de inconstitucionalidad n.º5334-2017, contra determinados preceptos de la Ley de la Generalidad de Cataluña 16/2017, de 1 de agosto, del Cambio Climático”**.

El Ple del Tribunal Constitucional, per providència de 28 de novembre, va acordar admetre a tràmit el recurs d'inconstitucionalitat núm. 5334-2017, promogut pel President del Govern, **contra els articles 2.2. i) [(que per la seva ubicació sistemàtica hauria de ser 2.2.i)], 4.i), 5, 6, 7, 8, 10, 11, 16.3, 19, 21.4, 24.3, 24.4, 40 a 50, 51 (incís final de l'apartat 1 i lletres a) i b) de l'apartat 3), 52.1, 52.3; les disposicions addicionals primera, segona, tercera i setena; disposició transitòria tercera; i les disposicions finals cinquena i sisena; de la Llei del Parlament de Catalunya 16/2017, d'1 d'agost, del Canvi Climàtic.**

El Ple **acorda també la suspensió de la vigència i aplicació dels preceptes impugnats**, decisió que és conseqüència automàtica de la invocació per part del Govern en el seu recurs de l'art. 161.2 de la Constitució.

Es recorden els aspectes més destacable de la Llei 16/2017, d'1 d'agost, del canvi climàtic. **L'article 27**, dedicat a l'urbanisme i habitatge, **que no ha estat suspès per aquest recurs, i sobretot la Disposició Transitòria tercera (que si ha estat suspesa pel present recurs d'inconstitucionalitat)**, que especifica que les sol·licituds de llicència d'edificis nous i d'edificis existents sotmesos a una gran rehabilitació han d'incloure un disseny que compleixi els requisits corresponents en un edifici de consum d'energia gairebé nul a partir de l'1 de gener de 2020 si són de titularitat privada i a partir de l'1 de gener de 2018 si són de titularitat pública. En un termini màxim de 6 mesos des de l'entrada en vigor de la llei, l'Administració hauria d'establir els requisits que han de complir els edificis per ser considerats de consum energètic gairebé nul. **Aquests terminis per tant, queden en aquests moments en suspens per l'admissió a tràmit del recurs.**

Laboral, de Prevenció de Riscos i Formació

- **VI Convenio General del Sector de la Construcción**



El passat 13 de desembre, la Comissió Negociadora del VI Conveni General del Sector de la Construcció (VI CGSC) **va fixar l'increment salarial per a l'any 2018, sent aquest del 2%.**

També s'ha pactat que als efectes que aquest increment sigui efectiu, les taules salarials dels convenis provincials hauran d'actualitzar en tot cas durant l'any 2018, i preferiblement abans del 30 de juny de 2018.

Així mateix, s'ha actualitzat la taula amb la remuneració mínima bruta anual prevista en l'article 50 del VI CGSC, amb efectes d'1 de gener de 2018.

A més, i per aclarir la redacció de l'article 115 de la VI CGSC en relació amb la Fundació Laboral de la Construcció del Principat d'Astúries, s'ha aclarit la redacció del seu apartat 3.

4. 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