

Els ajuts a la rehabilitació en el pla habitatge 2009-2012

L'onze de febrer d'enguany s'ha publicat el Decret que desenvolupa el Pla per al Dret a l'Habitatge 2009-2012, el qual configura el marc normatiu que regula una multiplicitat de programes, tots ells adreçats al món de l'habitatge, tals com els de foment de l'habitatge amb protecció oficial, els programes d'habitatges socials, o foment de la rehabilitació d'edificis i habitatges.

Per l'interès que té per als propietaris, els arrendadors i les comunitats de propietaris, procedim a detallar de forma molt esquemàtica la regulació del programa de rehabilitació:

Condicions generals per acollir-se als programes de rehabilitació d'habitatges.

Condicions de l'edifici

– **Antiguitat:** construït abans de l'1 de gener de 1981. (no requereixen aquesta antiguitat les actuacions urgents per risc imminent, la supressió de barreres arquitectòniques, millora d'accessibilitat, adaptació interior dels habitatges per a persones amb mobilitat reduïda, millora de l'eficiència energètica)

– **Us residencial** (70 % de la superfície destinada a habitatges).
– Destinats a **residència habitual i permanent**, (si no es compleix en un 70 % de l'edifici, la subvenció solament es reconeixerà per a aquells habitatges que siguin ocupats permanentment pel propietari o llogater)
– En **condicions d'habitabilitat** (finalitzades les obres)

No són protegibles les obres que impliquin el buidatge estructural, l'enderroc de façanes, l'augment de volum, les ampliacions o subdivisions d'edificis o habitatges. Per fer rehabilitació d'habitatges, cal que l'edifici tingui seguretat estructural i un funcionament correcte de les instal·lacions comunitàries o les aconsegueixi mitjan-

çant procés de rehabilitació.

Les obres s'han d'ajustar a la legalitat urbanística vigent i han de tenir la preceptiva llicència municipal.

Les solucions constructives han de ser coherents amb les característiques arquitectòniques de l'edifici i de l'entorn.

No es poden iniciar les obres sense la visita prèvia d'inspecció tècnica.

El termini d'execució de les obres no pot excedir els dos anys.

No es poden sol·licitar nous ajuts per al mateix tipus d'actuació fins transcorreguts 10 anys.

Condicions de les persones sol·licitants

– Persones físiques, jurídiques i comunitats de propietaris
– Llogaters (facultats per resolució administrativa o judicial)
– En habitatges d'ús propi, els ingressos de la unitat familiar han de ser inferiors a 4,21 vegades l'IRSC.

Obligacions:

– Realitzar les obres ajustant-se al projecte acceptat.
– Destinar l'habitatge a residència habitual i permanent
– No vendre o donar l'habitatge en 5 anys. Altrament, cal retornar la subvenció a l'Administració.

Avaluació tècnica dels edificis

– L'avaluació tècnica dels edificis és requisit obligatori previ a la sol·licitud d'ajuts per a la rehabilitació.

– L'avaluació s'ha de fer mitjançant informe o test de l'edifici elaborat per un arquitecte tècnic o superior.
– L'informe el poden encarregar les persones o entitats promotores o les administracions públiques.

Pressupost protegit

Són objecte de protecció els següents conceptes:

– Cost d'execució material de l'obra
– Honoraris facultatius
– Llicències i tributs
– Estudis previs

Ajuts

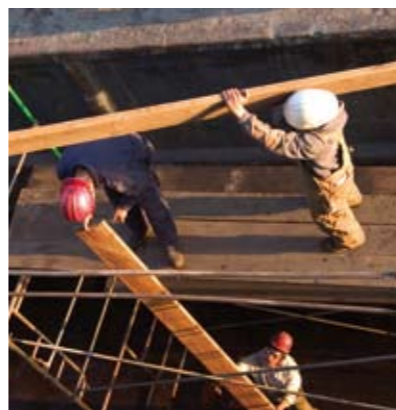
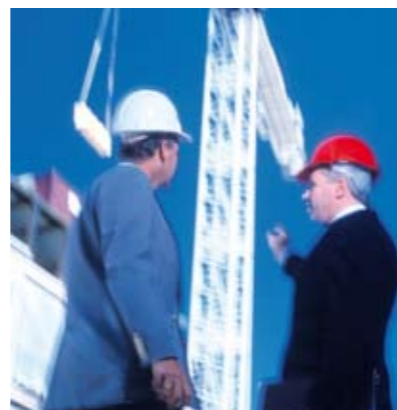
– Subvencions segons els percentatges exposats
– Préstecs protegits

Límits en la subvenció

En les convocatòries anuals es determinarà el límit de subvenció per a cada habitatge. Aquest límit no és aplicable a obres d'accessibilitat en edificis de menys de 13 entitats.

Subvencions complementàries

Les subvencions anteriorment descrites es poden incrementar en un **10 %**



Actuacions protegibles en edificis

Descripció de l'actuació	Subvenció
Patologies estructurals	50 %
Deficiències constructives	25 %
Elements de l'edifici que representin un risc per a les persones	50 %
Creació d'un itinerari practicable global que comporti la instal·lació d'un ascensor	60 %
Instal·lació d'ascensor	45 %
Supressió de barreres arquitectòniques	45 %
Adequació d'instal·lacions comunitàries (aigua, llum, gas, sanejament, telecomunicacions, protecció de foc)	40 %
Aïllament tèrmic i acústic. Intervenció en part massissa i obertures	60 %
Aïllament tèrmic i acústic. Intervenció part massissa	40 %
Aïllament tèrmic i acústic. Intervenció en obertures	40 %
Obtenció d'energies alternatives	40 %

– En obres d'adequació d'un habitatge per a ús propi, per a persones menors de 35 anys, famílies nombroses o famílies monoparentals.
– Edificis que s'hagin rehabilitat per destinar-los a protecció oficial de venda o lloguer.

– Edificis situats en zona de muntanya.

– En supòsits d'edificis declarats bé cultural d'interès nacional. Les subvencions anteriorment descrites es poden incrementar en un **5 %**

– en obres d'habitatges cedits a canvi que les persones cessionàries n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.

Procediment

Els ajuts s'han de sol·licitar dins els terminis i resta de condicions específiques de les convocatòries anuals. Les sol·licituds seran prioritzades amb els criteris establerts en la convocatòria atinent el pressupost públic que s'hi destina. Són projectes prioritaris els de millora de les condicions

d'accessibilitat, la supressió de barreres arquitectòniques i les encaminades a evitar situacions de risc.

El pagament de les subvencions es realitzarà una vegada executades les obres i presentades les corresponents factures. Les bases reguladores poden preveure bestretes.

REHABILITACIONS DE CONJUNTS D'ESPECIAL INTERÈS I ÀREES DE REHABILITACIÓ

Programa destinat a la rehabilitació d'habitatges i edificis en àmbits territorials determinats proposats pels ajuntaments. Perquè siguin declarats aquests àmbits cal que l'ajuntament presenti un programa a la Secretaria d'Habitatge, justificant l'envelliment i la degradació del parc d'habitatges i les dificultats de les persones que hi viuen per les seves circumstàncies econòmiques, i disposar d'un pla local d'habitatge.

Conjunts d'especial interès

Declarat per part de la Secretaria d'Habitatge un conjunt d'especial interès, els titulars dels edificis

i habitatges de l'àmbit delimitat poden obtenir un **10 % addicional** en els ajuts establerts per a les obres de rehabilitació. I una subvenció per cobrir el cost del projecte i la direcció d'obra.

Àrees de rehabilitació

Són actuacions que tenen per objecte la millora i la conservació del parc residencial de nuclis urbans i centres històrics. Pressuposen un previ conveni entre l'Administració estatal, l'Administració autonòmica i l'ajuntament implicat, amb la delimitació de l'àmbit geogràfic, memòria justificativa, determinació d'un programa d'actuacions i la determinació d'un pressupost. En el supòsits de edificis o habitatges que estiguin dins l'àmbit geogràfic d'una ARI, les subvencions reconegudes són d'un 40 % del pressupost protegit amb una quantia màxima per habitatge de 5.000 €. Si l'ARI afecta centres històrics o municipis rurals, les subvencions de rehabilitació poden arribar al 50 % amb un màxim de 6.600 € per habitatge.

Col·laboració cultural a l'espai urbà públic

El 19 de desembre passat tingué lloc l'acte pel qual la **Cambra de la Propietat Urbana de Girona** va fer, amb caràcter públic, l'ofertament a la ciutat d'una rèplica en bronze de l'escultura anomenada "**Contra l'invasor**", de l'escultor olotí **Miquel Blay i Fàbregues**.

En l'acte d'instal·lació de l'estàtua, l'Ajuntament de Girona va estar representat per l'alcaldesa, **Anna Pagans Gruartmoner**, i per la regidora de Cultura, M. Lluïsa Fagedas; i la Cambra de la Propietat Urbana de Girona, pel seu president, **Joan Terrades Batallé**, acompanyat pels membres de la Junta de Govern i el secretari de la Cambra. Els parlaments van fer referència especial a la personalitat de Blay i a l'entorn d'ubicació de l'obra, estretament lligat a Carles Rahola, per haver constituït un element inculpatòri en la referència que va fer en un article periodístic, valorat en la sentència que va comportar-li la condemna a pena de mort i l'execució per afusellament.

Feia cent vint anys que l'obra de guix de Miquel Blay estava en el "magatzem", últimament en el del Museu d'Art. Molta gent ho sabia i havia reivindicat una actuació. Precisament aquesta actuació feta ara ha posat en evidència altres aspectes, també coneguts però poc presents, referents a la personalitat de Miquel Blay i la seva formació artesana en una "fàbrica de sants" d'Olot. La seva formació artística i acadèmica va ser simultània amb el treball a les escoles de Belles Arts d'Olot i Barcelona i posteriorment en el taller de Monsieur Chapeu de Paris, i a Roma, Madrid, etc. En aquestes dues últimes ciutats va ser professor i director de la Escuela de Bellas Artes de San Fernando. Evidentment, un model de formació, treball, i europeisme que és un bon exemple de plena actualitat, ara en noms com "Erasmus" i "Bolonya". També s'ha pogut ressaltar la trista implicació de Rahola, com ja hem esmentat.

Aquesta ubicació escollida per l'Ajuntament està a prop del Jardí de la Infància, al costat de la muralla, allà on s'ubicava la **Porta de l'Areny**, on es va materialitzar la rendició del setge de Girona durant la guerra del Francès (la signatura "oficial" de l'armistici es va fer posteriorment a Fornells de la Selva).

La **Cambra de la Propietat Urbana de Girona** s'honora en oferir a la ciutat una obra artística d'un autor de rellevància i reconeixement internacional. Al mateix temps fa constar el seu reconeixement a l'**Ajuntament de Girona** per haver-li donat generosa **ocasió de participar** en la dignificació de l'espai públic que repercuteix en la valoració dels béns dels ciutadans i, en general, de totes les persones de Girona.

La Cambra de la Propietat Urbana també està present, amb la discreció que correspon, i dóna la possible ajuda en les dificultoses tasques que sempre sorgeixen a l'entorn públic i col·lectiu de l'habitatge i que tenen més contingut econòmic i social. 🚩

JOAN TERRADES I BATALLÉ

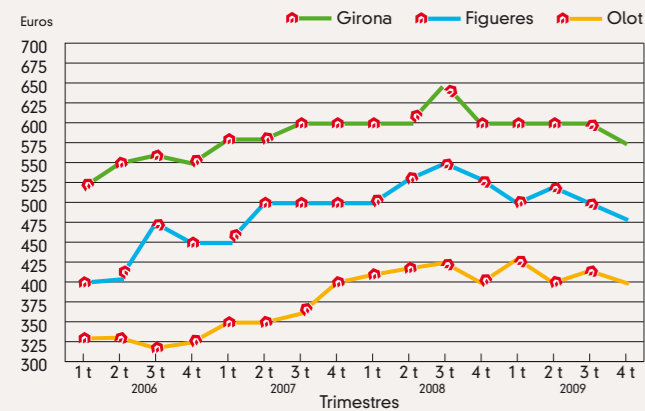
President de la Cambra de la Propietat Urbana de Girona



Evolució dels preus dels habitatges de lloguer en les principals poblacions de la demarcació de Girona

Aquest estudi recull l'evolució del sector de l'arrendament d'habitatges a Girona, Figueres i Olot. Es realitza un seguiment trimestral del nombre de contractes registrats i del preu mitjà de la renda contractual, i es reflecteix gràficament la seva evolució trimestral.

També es confecciona un gràfic comparatiu del preu de lloguer on es pot apreciar la variació registrada en el període d'un any.



Gràfic 1

Aquest gràfic mostra la variació trimestral que registren les rendes de lloguer al llarg dels últims tres anys. La gràfica que correspon a la ciutat de Girona mostra que després d'un període de dos anys en el qual la renda s'ha mantingut pràcticament invariable en els 600 € mensuals (tan sols amb l'excepció del tercer trimestre de 2008, que va repuntar fins els 650 €), el quart trimestre de 2009 presenta una disminució del preu de lloguer que el situa en 575 € mensuals. Caldrà observar quina és la tendència que mantenen els preus en els propers trimestres per tal de constatar si es tracta d'una disminució puntual d'aquest trimestre o és una tendència que té continuïtat. En comparació al 4T del 2008, la renda mitjana ha disminuït un 4,1 %.

Els lloguers a la ciutat de Figueres varen assolir el seu preu màxim el tercer trimestre del 2008 (550 €). A partir d'aquell període, amb petites oscil·lacions, el preu ha anat disminuint fins arribar als 490 € d'aquest quart trimestre del 2009. Si ens fixem amb el comportament del lloguer el darrer any, en la comparativa del 4T del 2008 en relació al 4T del 2009, el preu de l'arrendament a Figueres ha disminuït un 7,5 %. Per la seva banda, a la ciutat d'Olot el preu del lloguer segueix sent significativament més econòmic que a les altres ciutats analitzades. En els anys 2006 i 2007, s'aprecia un continuat increment de la renda mitjana, que es manifesta trimestre a trimestre. A partir del 4t trimestre del 2007 fins ara, podem observar que el preu mitjà oscil·la molt poc dins una franja compresa entre un mínim de 400 i un màxim de 425 € mensuals sense sobrepassar aquests límits. Seguint aquesta tendència el quart trimestre del 2009, la renda se situa en els 400 €, fet que representa que en l'últim any no hi ha variació del preu, comparant el 4T del 2008 amb el 4T del 2009.

Fiances dels contractes de lloguer. Modificacions 2010

Des de l'1 de gener de 2010, s'ha modificat el règim de sancions i imports corresponents en el cas d'incompliment de l'obligació de depositar les fiances dels contractes de lloguer (Llei 26/2009, de 23 de desembre).

Fem un resum dels aspectes més importants que regulen les fiances, incorporant les modificacions:

- El dipòsit de la fiança i la inscripció dels contractes d'arrendament al Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes (que depèn de l'Institut Català del Sòl) és obligatori.
- L'import de la fiança a depositar obligatòriament és d'1 mes de

- renda en l'arrendament d'habitatges i de 2 mesos en l'arrendament per a ús divers de l'habitatge.
- Addicionalment poden pactar-se quantitats superiors als dipòsits mínims obligatoris.
- El termini per depositar les fiances és de 2 mesos a comptar

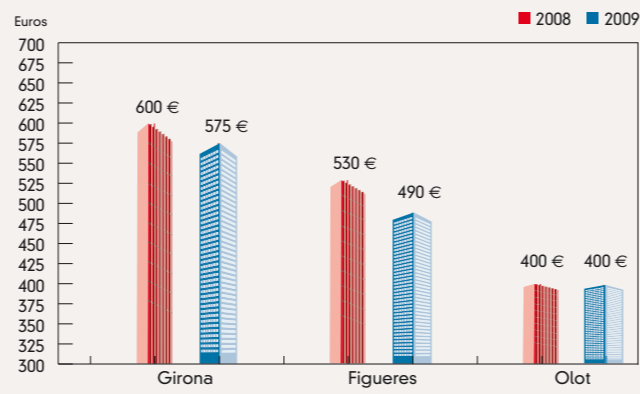
- des de la formalització del contracte de lloguer.
- Si les fiances es dipositen fora del termini de 2 mesos, s'apliquen els següents recàrrecs
 - Del 5 %, si es deposita abans de superar els 3 mesos.
 - Del 10 %, si es deposita abans de superar els 6 mesos.



El present estudi es realitza en base als contractes de lloguer d'habitatges. En queden exclosos els arrendaments per a usos diferents del d'habitatge. Seguint aquest criteri, també quedarien fora de les dades analitzades els

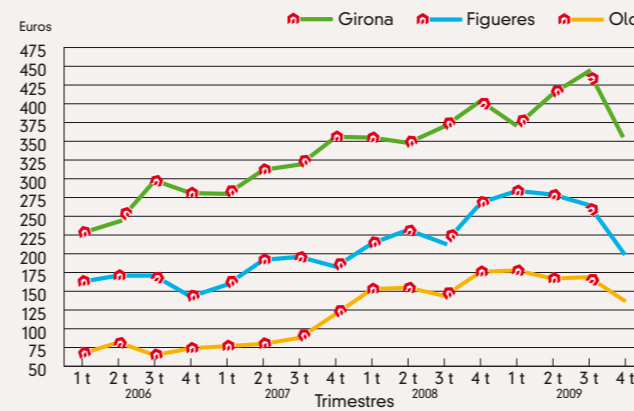
contractes d'aquells habitatges que, tot i ser destinats a ús residencial, es caracteritzen per la seva temporalitat, com per exemple els d'estudiants o els temporals per qüestions laborals o altres.

El fet de no disposar d'un nombre de dades gaire extens impedeix realitzar seccionaments de la informació per raó d'ubicació, superfície, nombre de habitacions o d'altres, com seria la nostra voluntat.



Gràfic 2

El gràfic 2 recull la renda mensual mitjana registrada en el quart trimestre de l'any 2009 i la compara amb el quart trimestre del 2008, a les poblacions de Girona, Figueres i Olot. El gràfic testimonia la disminució dels preus mitjans dels lloguers d'habitatges concertats en el decurs del quart trimestre del 2009, a les ciutats de Girona i Figueres, mentre que, per la seva part, els preus s'han mantingut a Olot.



Gràfic 3

Quant al gràfic núm. 3, recull el nombre de contractes d'arrendament registrats referits a les mateixes poblacions. Es pot constatar que, en aquests trimestres, les tres poblacions referides baixen en el nombre de contractes registrats. En primer lloc cal ressaltar que les disminucions són significatives, amb descens no habitual, del 20 % a Girona, del 18 % a Olot i encara més significatiu a Figueres, on la disminució arriba al 25 %. Cal significar que aquests resultats mostren, per a Girona, un canvi de tendència després d'anys en què el nombre de contractacions pujava trimestre a trimestre, mentre que a Figueres es confirma la tendència a disminuir operacions amb tres trimestres consecutius de minoracions. A Olot, després dels màxims assolits el 4t del 2008 i el 1T del 2009, els tres últims trimestres també reflecteixen un cert estancament i finalment disminució en el nombre d'operacions.

- Del 15 %, si es diposita abans de 12 mesos.
- Del 20 %, més interessos de demora, si es diposita transcorreguts 12 mesos.
- Del 25 %, més interessos de demora, si es diposita transcorreguts 12 mesos, amb el requeriment previ de la Inspecció de l'Institut Català del Sòl.
- En cap cas l'import màxim dels recàrrecs pot superar els 1.500 euros.

de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Institut Català del Sòl, en el qual han d'ésser objecte d'inscripció les dades corresponents a contractes subscrits entre arrendador i arrendatari referents a immobles situats a Catalunya les fiances dels quals han d'ésser objecte de dipòsit preceptiu, segons aquesta llei. En el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes s'han de fer constar les dades relatives a la situació de la finca, la titularitat de l'immoble, si disposa de cèdula d'habitabilitat, l'ús a què es destina, la

identificació dels contractants, el termini inicial de durada del contracte, la renda pactada i la data de formalització i de dipòsit de la fiança. La Cambra de la Propietat és entitat gestora de la tramitació i enregistrament dels dipòsits de les fiances dels contractes d'arrendament de finques urbanes. La seva tasca inclou, a més, les constitucions dels dipòsits de fiances, el seu enregistrament al Registre de l'Incasol i les cancel·lacions i devolucions.

OBLIGACIÓ DE JUSTIFICAR I DOCUMENTAR, AMB UNA VALORACIÓ DE MERCAT, ELS PREUS DE LES OPERACIONS VINCULADES

El 25 de juliol de 2010, obligatòriament, totes les empreses amb operacions vinculades han de disposar de la documentació que justifiqui que les operacions vinculades s'han valorat pel seu valor de mercat. Això implica tenir documentades, amb valoració de mercat, totes les operacions realitzades entre persones vinculades, entre les quals s'inclouen les operacions de compravenda i lloguer d'immobles sense que hi hagi un previ requeriment d'Hisenda. L'incompliment d'aquesta obligació formal pot generar la imposició d'importants sancions econòmiques.

Què s'entén per operacions vinculades?

En general, podem dir que són aquelles operacions efectuades entre persones o entitats entre les quals hi ha certes relacions de vinculació, dependència o parentiu. Així doncs, per exemple, si un pare de família lloga un local a l'empresa de la qual el seu fill és l'administrador, ens trobarem amb una operació vinculada. Igualment si l'administrador d'una societat lloga o ven un local o nau industrial a l'empresa de la qual és l'administrador ens trobarem amb una operació vinculada. En concret, i a efectes de la nova normativa, s'entendrà que existeix vin-

- a) Una entitat i els seus socis/partícips, administradors i/o consellers.
- b) Una entitat i els cònjuges o parents, fins a tercer grau, dels seus socis/partícips o administradors i/o consellers.
- c) Dues entitats que pertanyin a un grup
- d) Una entitat i els socis/partícips, administradors i/o consellers d'una altra entitat, quan ambdues pertanyen a un grup.
- e) Una entitat i els cònjuges o parents, fins a tercer grau, dels socis/partícips, administradors i/o consellers d'una altra entitat, quan ambdues pertanyen a un grup.
- f) Una entitat i una altra participada per la primera, directament o indirectament, en el 25 % o més del capital social o dels fons propis.
- g) Una entitat resident a Espanya i els seus establiments permanents a l'estranger o una entitat no resident a Espanya i els seus establiments permanents en territori espanyol.

Quan la vinculació es refereixi a la relació d'un soci/participat amb la societat de la qual és soci/participat, la participació haurà de ser igual o superior al 5 % (o 1 % si es tracta de societats cotitzades). La referència als administradors inclou els de dret i els de fet.

La no disponibilitat i/o aportació d'aquesta documentació, a requeriment de l'Administració tributària, comportarà la imposició d'una sanció de 15.000 euros. En cas que s'aportin, però sigui incompleta, inexacta o contingui dades falses, s'imposarà una sanció de 1.500 euros per cada conjunt de dades incomplet o fals. Si s'aporta la documentació completa, l'Administració tributària no podrà imposar aquelles sancions, encara que consideri que el preu no és de mercat; per bé que, en aquests casos, podrà aplicar l'anomenat "ajustament secundari". Veiem, doncs, la importància de disposar de la referida documentació, i que sigui completa i ben elaborada. En relació amb les valoracions de preu de mercat de les operacions immobiliàries vinculades, tant les de compravenda com els arrendaments, la Cambra de la Propietat Urbana de Girona realitza aquestes valoracions amb un servei professionalitzat a través dels nostres arquitectes. La Cambra de la Propietat disposa d'una àmplia informació i experiència en valoracions en base a la qual i a la informació facilitada per la persona o entitat interessada la Cambra de la Propietat realitza per a cada cas una valoració personalitzada.

NOVETATS FISCALS PER AL 2010

PRESENTACIÓ DE LA DECLARACIÓ INFORMATIVA D'OPERACIONS AMB TERCERES PERSONES, MODEL 347. Es crea una nova obligació declarativa fiscal per als propietaris arrendadors de locals de negoci. Segons el nou criteri establert per la Direcció General de Tributos, tots els propietaris arrendadors de locals de negoci que cobrin rendes anuals superiors a 3.005,06 tenen l'obligació de presentar anualment la declaració d'operacions amb terceres persones (model 347) especificant la referència cadastral per tal que quedi perfectament identificat el local arrendat. Modificació del percentage de retenció dels rendiments dels arrendaments: passa a ser del 19 %, aplicable des de

principi d'aquest any 2010. Modificació del tipus d'IVA: el tipus general passa a ser del 18 %, i el reduït passa a ser del 8 %. Aquestes variacions seran aplicables a partir de l'1 de juliol de 2010. Impost de béns immobles: el coeficient d'actualització dels valors cadastrals dels béns immobles serà de l'1,01. Reforma de l'impost de successions: els principals elements de la reforma són l'increment de la forma progressiva en diferents fases dels mínims exempts de les herències a favor dels cònjuges, descendents i ascendents, la simplificació de la tarifa i l'eliminació dels coeficients multiplicadors per patrimoni preexistent.

MÍNIM EXEMPT (reduccions personals) – Fases de la reforma				TARIFA			
	Reducció	1/1/2010	1/7/2010	1/7/2011	De base liquidable (€)	A base liquidable (€)	Tipus (%)
Fills	General	68.750 €	171.875 €	275.000 €	0	50.000	7
	50 % sobre excés de base fins a un màxim de:	31.250 €	78.125 €	125.000 €	50.000	150.000	11
Cònjuge	General	125.000 €	312.500 €	500.000 €	150.000	400.000	17
	50 % sobre excés de base fins a un màxim de:	37.500 €	93.750 €	150.000 €	400.000	800.000	24
					800.000	En endavant	32