

## CASA CP Begur





# Citan, Vito i Sprinter Furgó.

## Edició especial Cargo.

Descobreix una gamma dissenyada per als professionals més exigents: espai de càrrega ampli, equipament de primera i un rendiment excepcional.



### **Garatge Plana**







Concessionari Mercedes-Benz

Ponent, 22. Pol. Ind. Pont del Príncep. 17469 VILAMALLA. Tel.: 972 525 222. Ctra. N-II Km. 711. 17458 FORNELLS DE LA SELVA. Tel.: 972 476 969.

Av. de l' Estació, 51. 17300 BLANES. Tel.: 972 358 800. [garatgeplana@garatgeplana.com](mailto:garatgeplana@garatgeplana.com). [www.mercedes-benz-garatgeplana.es](http://www.mercedes-benz-garatgeplana.es)



## SUMARI

Editorial / La nostra portada	5		
Mesures urgents en matèria d'habitatge	6/7	Mesures urgents en matèria d'habitatge	6/7
Posem llum al tanteig i retracte de grans tenidors	8/9	Posem llum al tanteig i el retracte de grans tenidors	8/9
Anàlisi normaltiu: analitzem el canvi d'ús de local a habitatge	10/11		
Índex legislatiu	14	Analitzem el canvi d'ús de local a habitatge	10/11
L'agremiat pregunta	16/17	Jornada ICF	12
Consultes a l'Agència Tributària	18		
Estadística: evolució del sector immobiliari	22	Informe Càtedra d'Habitatge Pere Bahí UDG	20
Entrevistem a Narcís Mundet i Anglada	26	L'advocat respon	24/25
Fem memòria	28		

EDITA: Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona

ADREÇA: Av. Jaume I, 5, entresòl - 17001 Girona

TELÈFON: 972 20 51 48

E-MAIL: gipce@gipce.cat

WEB: <http://www.gipce.cat>

REALITZACIÓ: Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona

Dip. Legal: GI-1976/91. Aquesta publicació no es solidaritza ni es fa responsable de l'opinió dels seus col·laboradors i/o treballs realitzats

# EL TEU CENTRE DE CONTROL I COL·LABORADOR DE CONFIANÇA

Més de 4.600 m<sup>2</sup> d'instal·lacions capdavanteres a Catalunya i més de 50 especialistes al teu servei, per oferir-te solucions. Tot el que necessites per garantir la qualitat total.

- ✓ OBRA CIVIL
- ✓ EDIFICACIÓ
- ✓ GEOTÈCNIA
- ✓ GEOLOGIA
- ✓ MATERIALS D'OBRA
- ✓ QUÍMICA
- ✓ PATOLOGIES
- ✓ ASSISTÈNCIA TÈCNICA
- ✓ MEDI AMBIENT
- ✓ AGROALIMENTÀRIA
- ✓ MICROBIOLOGIA
- ✓ ENTITAT COL·LABORADORA DE L'ADMINISTRACIÓ
- ✓ CROMATOGRAFIA
- ✓ ACÚSTICA
- ✓ AIGÜES
- ✓ AIRE
- ✓ INSTALLACIONS
- ✓ RESIDUS
- ✓ SANITAT AMBIENTAL
- ✓ MEDI NATURAL

## Estudis Geotècnics.

Piezòmetres, inclinòmetres i pressiómetres.

Estudis de descontaminació de sòls i hidrogeològics.

## Geotècnia



Controls inicials i periòdics per verificar el compliment de la llicència/autorització ambiental.

Control i verificació de les instal·lacions de seguretat i contraincendis.

Controls de contaminació en edificació (Norma NBE CA-88 i CTE DB-HR).

Control de contaminació ambiental (Llei catalana 16/2002).

Assaigs *in situ*.

Control de vibracions.

## Acústica

Acreditació d'ENAC  
nùm. 218/LE 1444



## Entitat col·laboradora de l'administració

El nostre àmbit d'actuació engloba totes les activitats incloses en les següents tipologies:

### Seguretat pública

- ✓ Material d'incendis
- ✓ Protecció civil

### Medi ambient

- ✓ Gestió de residus (inclosos els abocadors)
- ✓ Comercials i de serveis (inclosos les estacions de servei)
- ✓ Recreatives, espectacles i oci



Centre d'Estudis de la Construcció i Anàlisi de Materials SLU

Pol. Industrial - C. Pirineus 80 - 17460 CELRÀ  
T. +34 972 49 20 14 / +34 972 49 41 17  
cecam@cecam.com

[www.cecam.com](http://www.cecam.com)

# Construir el futur de Girona amb rigor i visió

Aquest 2026, el sector de la promoció i la construcció a les comarques gironines afronta una etapa decisiva. Després d'anys marcats per la volatilitat dels costos, l'impacte regulatori i els canvis en la demanda residencial, el mercat mostra signes de dinamisme, però també tensions estructurals que exigeixen respostes tècniques sòlides i una mirada estratègica compartida.

La promoció i la construcció no són només un sector econòmic: són una eina de transformació territorial. Construir habitatge és construir ciutat, cohesió i oportunitats. Girona té capacitat, coneixement i empresa per liderar aquesta nova etapa. El repte, és fer-ho amb rigor tècnic, col·laboració publicoprivada, i una visió compartida de futur.

Girona combina una capital amb forta atracció residencial, una costa amb pressió turística sostinguda i un interior amb necessitats de rehabilitació i revitalització. Aquesta diversitat territorial obliga a abandonar solucions uniformes. No és el mateix promoure a primera línia de mar que en municipis mitjans o en entorns rurals, on la rehabilitació i la

regeneració urbana poden ser motors de desenvolupament.

La producció d'habitatge nou s'ha recuperat en els darrers exercicis, però el repte no és només quantitatiu, és també qualitatiu. Cal construir millor, amb criteris d'eficiència energètica, reducció d'emissions i optimització de recursos. La transició cap a edificis de consum quasi nul ja no és una opció reputacional; és una exigència normativa i de mercat. El client final és cada vegada més sensible al cost energètic i a la qualitat constructiva.

En paral·lel, la rehabilitació del parc existent esdevé una oportunitat de primer ordre. Una part significativa dels edificis residencials gironins són anteriors als anys vuitanta i presenten dèficits energètics evidents. Intervenir-hi, no només genera activitat econòmica estable i especialitzada, sinó que contribueix a la cohesió social i a la revalorització urbana. El repte és simplificar la gestió administrativa i garantir marcs d'incentius clars i estables.

També és moment d'accelerar la industrialització i la digitalització.

La implantació efectiva de metodologies BIM, la planificació col·laborativa i la construcció fora d'obra permeten reduir terminis, minimitzar desviacions i augmentar la traçabilitat. En un entorn de marges ajustats, la millora de la productivitat és clau per preservar la viabilitat empresarial.

Finalment, el sector necessita talent. Cal reforçar la formació professional, atraure nous perfils tècnics, i dignificar els oficis. Sense capital humà qualificat no hi ha innovació possible ni qualitat sostenible en el temps.

El sector de la promoció i la construcció a Girona ha de reivindicar el seu paper com a motor econòmic i social. No només construïm edificis: generem llocs de treball, cohesionem territori i fem possible el dret a l'habitatge. En un moment de transformació profunda, la clau no és resistir el canvi, sinó liderar-lo amb visió, rigor tècnic i voluntat de col·laboració.

Comencem a construir la Girona del futur.

**Josep F. Carreras Bech**  
President

## La nostra portada

La casa CP està encaixada entre un carrer molt estret (Alzines) i un antic torrent, al nucli antic de Begur, en una zona orogràficament complicada. El segle passat es va enderrocar una antiga edificació construïda amb maçoneria de pedra que, per dificultats de trasllat, va quedar al solar. Al seu lloc es va aixecar una casa d'una planta coberta a una sola aigua, construïda amb fàbrica ceràmica.

Per remodelar i ampliar la casa existent, s'han retirat els cossos afegits i s'ha buidat la part del solar ocupada pel primer enderroc. S'han

conservat els murs de maçoneria en bon estat i la pedra acumulada al solar s'ha utilitzat en la nova construcció en una operació de reciclatge i restauració.

La casa es desenvolupa en una sola planta amb entrada a la cota del carrer Alzines. S'organitza a partir d'un recorregut paral·lel al carrer, al qual donen les diferents estances, que va des de la galeria a ponent, que connecta amb el jardí, fins a un petit pati a llevant entre els vells murs de pedra.

Obra seleccionada en la categoria

Arquitectures 2025. Premis d'Arquitectura de les Comarques de Girona.

**Autors:** BAMMP Arquitectes  
**Associats** [Francesc Bacardit i Segué i Raimon Bosch Serra]

**Construcció:** Sifera Construccions Eficients

**Col·laboradors:** Massa Consultors i Laia Costa, projecte / Josep Malgosa i Víctor Oteo, direcció / Narcís Mundet, Sifera Construccions Eficients, Sergi Torrent i Eco Fusteria Gara, construcció

**Fotògraf:** Del Rio Bani

# Mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

## La Llei 11/2025 i la redefinició de l'escenari immobiliari a Catalunya

La publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* del 31 de desembre de 2025 de la **Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme**, amb entrada en vigor l'1 de gener de 2026, marca un nou punt d'inflexió en la política pública d'habitatge a Catalunya. La norma no es limita a introduir ajustos tècnics: configura un veritable canvi de paradigma en la relació entre iniciativa privada i intervenció administrativa, especialment en els municipis declarats com a mercat residencial tens.

Per al sector promotor-constructor i patrimonialista, la reforma implica una revisió profunda de pràctiques contractuals, estructures societàries i plantejaments de viabilitat econòmica.

## El reforç del dret d'adquisició preferent: més intervenció en les transmissions

Un dels eixos centrals de la reforma és l'ampliació del dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat. La modificació de la **Llei 18/2007, del dret a l'habitatge** amplia els supòsits en què l'Administració pot exercir el seu dret d'adquisició preferent, incloent-hi transmissions d'habitatges provinents d'execucions hipotecàries, adjudicacions judicials o administratives, així com qualsevol transmissió d'habitatges situats en zones declarades de mercat residencial tens quan el transmissor sigui un gran tenidor persona jurídica inscrit al registre corresponent.

cundari i incideix directament en l'estratègia de rotació d'actius de grans operadors. Les operacions en zones tensionades requereixen ara una anàlisi preventiva més sofisticada, tant pel que fa a terminis com a eventuais drets d'adquisició preferent.

No obstant això, la norma introdueix excepcions rellevants, especialment en relació amb l'habitatge de nova construcció o gran rehabilitació transmès dins el primer any des de l'atorgament de la cèdula d'habilitat, així com en les primeres transmissions intragrup. Aquestes excepcions ofereixen un marge operatiu a les promotores, però exigeixen una planificació acurada del calendari de comercialització.

***“No estan subjectes als drets de tanteig i retracte les transmissions d'habitatges de nova construcció que es facin en el termini d'un any a comptar de l'atorgament de la cèdula d'habilitat. Les empreses promotores que tenen exclusivament existències d'habitatges de nova construcció únicament per a transmetre'ls a tercers no estan subjectes a l'obligació d'inscriure aquests habitatges i d'inscriure's elles mateixes en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i en el Registre de grans tenidors, respectivament, mentre es compleixin els requisits corresponents, fins que no hagi passat un any des que els esmentats habitatges hagin obtingut la cèdula d'habilitat.*”**

***No estan subjectes als drets de tanteig i retracte que estableix el paràgraf anterior les transmissions d'habitatges de nova construcció o gran rehabilitació que es facin en el termini d'un any a comptar de l'atorgament***

***de la cèdula d'habilitat, ni les transmissions entre les societats d'un mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar sempre que es tracti de la primera transmissió d'una obra nova.(...)”***

## La condició de Gran Tenidor: una qüestió formal amb efectes materials

La reforma també incideix en la forma d'acreditar la condició de Gran Tenidor mentre no es desplegui reglamentàriament el registre específic. Les persones jurídiques que transmetin habitatges en zones tensionades han de declarar expressament si ostenten aquesta condició. En cas de declarar que no la tenen, hauran d'aportar certificació registral acreditativa del nombre d'habitatges de la seva titularitat.

La precisió introduïda arran de la resolució de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació de 28 de juliol de 2025 —segons la qual no cal aportar certificació registral quan el transmissor declara que és Gran Tenidor i aporta la renúncia expressa de l'Agència Catalana de l'Habitatge al dret d'adquisició preferent— té una transcendència pràctica notable. S'evita així una càrrega documental redundant en determinats supòsits, amb impacte directe en la pràctica notarial i registral.

## La redefinició de l'arrendament temporal: fi de l'ambigüitat funcional

Especialment significativa és la incorporació dels nous articles 66 bis

i 66 ter a la Llei 18/2007. El legislador afronta de manera directa l'ús extensiu —i sovint controvertit— del contracte d'arrendament temporal com a mecanisme per eludir el règim protector de l'arrendament d'habitatge habitual.

El nou article 66 bis estableix una presumpció clara: si no consta acreditada documentalment la causa de temporalitat, l'arrendament es considera destinat a satisfer una necessitat d'habitatge permanent. A més, els contractes temporals per motius professionals, acadèmics o assistencials queden sotmesos a bona part del règim propi dels arrendaments d'habitatge, incloent-hi aspectes relatius a fiança, determinació i actualització de renda o distribució de despeses.

Aquesta regulació obliga els operadors a extreure el rigor documental. La finalitat temporal ha d'acreditar-se i dipositar-se juntament amb la fiança. En cas contrari, el contracte pot quedar sotmès íntegrament al règim d'habitatge permanent, amb les corresponents conseqüències en matèria de durada mínima i pròrrogues legals.

## L'arrendament d'habitacions: límits a la fragmentació contractual

La nova regulació de l'arrendament d'habitacions constitueix una resposta directa a la proliferació de models de lloguer per unitats dins d'un mateix habitatge. El legislador estableix que aquesta fragmentació física o contractual no desnaturalitza el caràcter d'arrendament d'habitatge ni permet eludir els límits legals.

En zones de mercat residencial tens, la suma de les rendes pactades en contractes simultanis no pot superar la renda màxima aplicable a l'arrendament unitari de l'habitatge. Aquesta previsió afecta directament determinats models de co-living o

d'explotació intensiva, que hauran de revisar les seves estructures de rendibilitat.

## Més control administratiu: supervisió i inspecció reforçada

La creació de la Comissió de Supervisió de Contractes d'Arrendament d'Habitatge institucionalitza un mecanisme específic de coordinació entre habitatge, consum i turisme, amb especial atenció a plataformes digitals i portals immobiliaris.

Paral·lelament, es reforça la funció inspectora. Els inspectors d'habitatge adquireixen la condició d'agents de l'autoritat, amb presumpció de veracitat de les actes d'inspecció i potestats àmplies d'investigació, requeriment documental i adopció de mesures cautelars urgents. La reforma no només estableix noves obligacions, sinó que dota l'Administració d'instruments efectius per fer-les complir.

## Urbanisme: més reserves d'HPO i orientació cap a la residència habitual

En l'àmbit urbanístic, la reforma introdueix modificacions d'abast estructural al Text refós de la Llei d'urbanisme.

D'una banda, incrementa substancialment els percentatges mínims de reserva de sòl per a habitatge de protecció pública: fins al 50% del sostre en actuacions en sòl urbanitzable i el 40% en sòl urbà no consolidat. A més, almenys la meitat d'aquestes reserves s'han de destinar al règim de lloguer.

Aquestes xifres alteren de manera significativa els paràmetres de viabilitat econòmica dels nous desenvolupaments i obliguen a redefinir estratègies d'inversió i finançament.

D'altra banda, el planejament urbanístic haurà de garantir que, en municipis amb demanda residencial forta i acreditada, l'ús predominant dels habitatges sigui el de residència habitual i permanent. Es tracta d'una orientació normativa que pot limitar la compatibilitat amb usos turístics o altres formes residencials alternatives.

## Simplificació administrativa i nova arquitectura de llicències

La norma elimina la llicència bàsica prèvia introduïda pel Decret llei 2/2025 i aposta per un model d'habilitació de col·legis professionals i entitats col·laboradores perquè emetin informes d'idoneïtat tècnica dins el procediment de concessió de llicències urbanístiques.

Si el desplegament reglamentari es concreta amb criteris tècnics homogenis i mecanismes de control eficaços, aquesta reforma podria contribuir realment a l'agilitació administrativa, una reivindicació històrica del sector.

## Una reforma amb vocació estructural

La Llei 11/2025 consolida una línia d'intervenció pública intensa en el mercat residencial català. No es tracta d'una regulació conjuntural, sinó d'un marc normatiu amb clara vocació estructural: reforç del dret d'adquisició preferent, limitació de pràctiques contractuals considerades elusives, increment de reserves d'habitatge protegit i orientació del planejament cap a la residència habitual.

Per als operadors immobiliaris, el repte no és merament adaptatiu, sinó estratègic. Cal revisar models de negoci, estructures de titularitat, contractació i projeccions econòmiques a mitjà i llarg termini. En definitiva, la reforma redefineix les regles del joc en el mercat residencial català i exigeix una resposta tècnica rigorosa i anticipatòria per part del sector.

# Posem llum al tanteig i retracte dels Grans Tenidors

## Anàlisi tècnica de les transmissions oneroses i supòsits controvertits. Quan cal notificar a l'Administració.

La pràctica notarial i registral dels darrers anys ha evidenciat que el dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat no es limita a la compravenda tradicional. L'extensió del concepte de "transmissió onerosa" en la normativa catalana obliga a examinar amb deteniment múltiples operatives jurídiques que, tot i no presentar-se formalment com una venda, poden generar una mutació patrimonial amb contraprestació.

El marc normatiu de referència es troba en el **Decret llei 1/2015**, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, modificat pel **Decret llei 2/2025**, així com en la reforma operada per la **Llei 11/2025, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme**, que modifica la **Llei 18/2007, del dret a l'habitatge**.

L'objectiu d'aquest article és analitzar, amb criteri tècnic, quines operacions poden quedar subjectes al dret de tanteig i retracte **quan intervenen Grans Tenidors persona jurídica i es tracta habitatges situats en zones declarades de mercat residencial tens**.

## I. El pressupòsit essencial: transmissió patrimonial onerosa

El denominador comú de les operacions subjectes al dret de tanteig és l'existència de dos elements:

**1. Una transmissió patrimonial** (canvi de titularitat o despreniment d'un dret real).

**2. Una contraprestació econòmica o equivalent patrimonial**, encara que no adopti la forma clàssica de preu.

Des d'aquesta perspectiva, cal superar una lectura estrictament formalista i analitzar la substància econòmica de l'operació.

## II. Supòsits clarament subjectes

### 1. Compravenda d'habitatge

És el supòsit paradigmàtic. Quan un Gran Tenidor persona jurídica transmet un habitatge situat en zona tensionada mitjançant compravenda, l'obligació de notificació a l'Administració és indiscutible.

### 2. Dació en pagament

La dació en pagament —sigui per extingir deute hipotecari o ordinari— constitueix una transmissió onerosa. La contraprestació no és un preu dinerari, sinó l'alliberament del deute. Des del punt de vista econòmic i funcional, l'operació és equiparable a una venda, i per tant queda subjecta al dret de tanteig.

### 3. Venda de quota indivisa a tercer aliè

La transmissió d'una quota indivisa a un tercer aliè a la comunitat implica una mutació patrimonial clara. La quota representa una participació abstracta sobre el bé, però jurídicament és transmissible i susceptible de valoració econòmica.

Ara bé, la seva incidència en el còm-

put de metres quadrats i en la qualificació de Gran Tenidor exigeix una anàlisi cas per cas.

### 4. Aportació d'immoble a societat mercantil

Quan un Gran Tenidor aporta un habitatge al capital social d'una mercantil, existeix transmissió i existeix onerositat: la contraprestació es materialitza en accions o participacions socials. Des d'un punt de vista estrictament jurídic, ens trobem davant d'un negoci translatiu amb causa onerosa.

## III. El reforç normatiu introduït per la Llei 11/2025

La Llei 11/2025 amplia expressament els supòsits subjectes al dret de tanteig i retracte. Queden incloses:

- Les transmissions d'habitatges adquirits en execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.
- La transmissió de qualsevol habitatge situat en zona tensionada propietat d'un Gran Tenidor persona jurídica inscrit.
- Les adjudicacions provinents de subhasta administrativa o judicial.

En canvi, resten **exclòses**:

- Les transmissions d'habitatges de **nova construcció o gran rehabilitació** dins l'any següent a la cèdula d'habitabilitat.
- Determinades transmissions intragrup en primera transmissió d'obra nova.

- Les transmissions gratuïtes.

## IV. Supòsits clarament exclosos: manca d'onerositat

### 1. Successions mortis causa

Herències i llegats no comporten transmissió onerosa, sinó adquisició per causa de mort. L'Administració no participa en aquest tipus de mutació patrimonial.

### 2. Donacions pures

La gratuïtat exclou l'element essencial d'onerositat. Per tant, les donacions pures no generen dret de tanteig.

## V. Supòsits dubtosos o controvertits

És en aquesta categoria on la pràctica notarial exigeix major prudència.

### 1. Extinció de condomini

Des del punt de vista civil, la divisió de la cosa comuna no és una transmissió, sinó una concreció d'un dret preexistent. Tanmateix, si l'operació comporta compensació dinerària per excés d'adjudicació i un Gran Tenidor abandona la comunitat percebent una quantitat rellevant, l'Administració podria interpretar-ho com una transmissió encoberta.

Quan el Gran Tenidor es desprèn completament de la titularitat i rep una contraprestació significativa, la notificació preventiva esdevé jurídicament prudent.

### 2. Transmissió indirecta: venda d'accions o participacions

La venda del control societari, en una entitat el principal actiu de la qual són habitatges situats en zona tensionada, pot activar la doctrina antifrau de l'article 2.2 del DL 1/2015.

La qüestió no és merament formal—no es transmet l'immoble— sinó material: es transmet el control sobre el patrimoni immobiliari. No obstant això, sorgeixen interrogants rellevants:

- Quin percentatge de participació activa el dret?
- Com es tracta el cas de societats amb activitat econòmica real i no merament patrimonial?

L'absència de criteris reglamentaris clars obliga a una anàlisi estructural de cada operació.

### 3. Propietat vertical i divisions "de facto"

En edificis sense divisió horitzontal formal, totes les unitats físiques d'ús residencial computen a efectes de Gran Tenidor.

La venda en bloc de l'edifici està subjecta a tanteig. Igualment, la transmissió de participacions indivises que atribueixen l'ús exclusiu d'habitatges concrets pot ser interpretada com una transmissió encoberta d'unitats residencials.

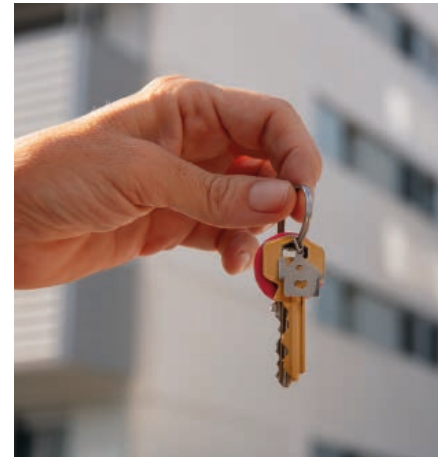
En cas d'exercici del dret de tanteig sobre una quota percentual, sorgeixen dificultats pràctiques de concreció objectiva de l'habitatge afectat.

### 4. Conversió d'elements comuns

La desafectació d'una porteria per convertir-la en habitatge privatiu implica la creació d'una nova finca registral susceptible de transmissió. Si el titular és Gran Tenidor, la primera transmissió onerosa de la nova entitat queda subjecta al dret de tanteig i, per tant, ha de ser notificada.

## VI. Conclusió: el criteri de prudència com a Regla d'Or

La configuració actual del dret de



tanteig i retracte respon a una lògica antifrau i a una voluntat d'interpretació material de les operacions jurídiques. No n'hi ha prou amb analitzar la forma; cal examinar la substància econòmica i l'efecte translatiu real.

En els supòsits en què la subjecció no sigui indiscutible, la notificació preventiva a l'Administració esdevé la via més segura per evitar eventuais impugnacions, nul·litats relatives o responsabilitats professionals.

Per tant, tingueu en compte alhora de formalitzar especialment contractes d'arres i compravendes, tenir un marge per escripturar l'operació de al menys 2 mesos i mig per poder rebre la resposta de l'Administració i explicar per escrit al comprador que en cas que l'Administració contesti afirmativament, és a dir, comunicant que sí exerceix el dret de tanteig, aquella operació quedarà resolta amb la part compradora, per tal de formalitzar-la a favor de l'Administració, amb la corresponent devolució de quantitats que s'hagin pogut entregar per la part compradora. La comunicació afirmativa de l'Administració és ferma.

En un context normatiu cada vegada més intervencionista, el paper del notari i de l'assessor jurídic especialitzat és clau per anticipar riscos i garantir la seguretat jurídica de les operacions immobiliàries en zones tensionades.

# Analitzem el canvi d'ús de local a habitatge



## Aspectes tècnics, legals i fiscals a tenir en compte

La transformació d'un local en habitatge requereix complir una sèrie de requisits establerts per la **normativa urbanística i el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE)**. Aquests requisits estrictes, i alhora els elevats costos que comporta aquest tràmit, fa que sigui molt escàs el nombre de llicències de canvi d'ús que actualment, tot i la necessitat d'habitatge, s'estan sol·licitant.

Per posar un exemple, a una ciutat tant tensionada com Barcelona, aquest 2025 l'Ajuntament només va concedir 68 permisos de canvi d'ús de local en planta baixa a habitatge.

A continuació, detallem els aspectes més rellevants:

### 1. Classificació del sòl

És fonamental que el local estigui ubicat en sòl urbà i que la normativa municipal permeti l'ús residencial a la zona. Per estudi de la viabilitat és imprescindible demanar un Informe urbanístic favorable a l'Ajuntament.

L'ajuntament ens certificarà si és possible o no el canvi d'ús.

### 2. Compliment del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE)

El nou habitatge ha de complir els estàndards d'habitabilitat i seguretat establerts al CTE. Això inclou aspectes com:

- **Superfície mínima:** L'habitatge ha de tenir una superfície útil mínima que garanteixi espais habitables adequats.
- **Alçada lliure:** Es requereix una alçada mínima de 2,5 metres en almenys el 70-75% de la superfície habitable.
- **Ventilació i il·luminació natural:** Les estances principals han de disposar de ventilació i il·luminació natural suficients.
- **Aïllament acústic i tèrmic:** És essencial garantir el confort dels futurs habitants mitjançant un aïllament adequat.
- **Normatives d'accessibilitat**
- **Normativa de prevenció d'incendis**

- **Normativa de telecomunicacions**

### 3. Limitació de densitat d'habitatges

Algunes zones tenen una densitat màxima d'habitatges per hectàrea. És importantíssim verificar que la conversió no superi aquests límits establerts per la normativa urbanística local.

La densitat d'habitatges de l'edifici és el càlcul que relaciona la superfície total construïda a l'edifici amb els metres quadrats d'habitatges construïts segons el Pla Urbanístic. El resultat serà el nombre màxim d'habitatges edificables.

Exemple pràctic: Edifici amb 1 local més 2 habitatges. El total de volum edificat és de 360m<sup>2</sup>. En el Planejament urbanístic trobem els mòduls de 80 m<sup>2</sup>/habitatge.  $360/80 = 4,5$  habitatges. En aquest cas, en principi, sí es podria demanar el canvi d'ús.

### 4. Obtenció de la Cèdula d'Habitabilitat

El document Cèdula d'Habitabilitat certifica que l'habitatge compleix

els requisits mínims d'habitabilitat i és indispensable per a la seva legalització i posterior ús residencial. Sense aquesta, no es podrà demanar l'alta de subministraments definitius, hipoteca, l'empadronament...

## Passos per realitzar el canvi d'ús

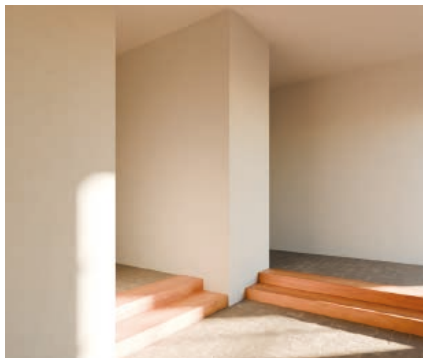
A continuació, detallem les etapes fonamentals per dur a terme el canvi d'ús d'un local a habitatge:

### 1. Estudi de viabilitat. Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Abans d'iniciar qualsevol tràmit, és essencial realitzar un estudi de viabilitat que avaluï les possibilitats del local per ser transformat en habitatge, considerant aspectes urbanístics, tècnics i econòmics.

- A cadastre, ha de constar la divisió horitzontal del local.
- Compte amb el possible requisit de dotar de places d'aparcament al nou habitatge.
- Autorització de la comunitat de propietaris.

Si el local forma part d'una comunitat de veïns, cal verificar si els estatuts permeten el canvi d'ús. Encara que no sempre és obligatori obtenir el seu consentiment, és recomanable per evitar futurs conflictes. S'ha de revisar els Estatuts de la comunitat per veure quan cal consentiment exprés i quan no.



Si amb l'obra s'alteren elements comuns o modifica les quotes de participació, per la seva aprovació caldrà el vot favorable de les 3/5 parts dels veïns que assisteixin a la Junta que han de representar al menys 3/5 parts de les quotes de participació.

Si els Estatuts no ho prohibeixen però no volen el canvi d'ús, poden modificar els Estatuts per unanimitat.

### 2. Elaboració del projecte tècnic

Un arquitecte, ha de realitzar un projecte que contempli totes les modificacions necessàries per complir amb la normativa vigent i garantir l'habitabilitat de l'espai.

### 3. Sol·licitud de llicències i permisos

Amb el projecte aprovat, s'han de gestionar les llicències d'obra i el canvi d'ús a l'Ajuntament corresponent.

Una vegada que l'Ajuntament atorga la llicència de canvi d'ús, s'hagi pogut realitzar el projecte i s'hagi obtingut el certificat final d'obra, l'usuari ha de tramitar la cèdula d'habitabilitat per a primera ocupació que atorga el Departament d'Habitatge de la Generalitat, a través d'un arquitecte o aparellador i realitzar la

inscripció al cadastre i al Registre.

Caldrà elevar a públic l'escriptura de canvi d'ús a notaria. En aquesta escriptura hi constarà la llicència de canvi d'ús.

## Aspectes fiscals a tenir en compte

L'Agència tributària considera que la formalització del canvi d'ús pot tributar per l'Impost d'Actes Jurídics Documentats aplicant el tipus autonòmic sobre el valor total de l'immoble. En aquest aspecte, existeix jurisprudència contradictòria. Trobem sentències que rebutgen la tributació per AJD o limiten la base imposable a l'import de les obres d'adequació.

La Direcció General de Tributs tendeix a lligar la tributació per AJD pel canvi d'ús al fet de que variï el valor cadastral de l'immoble com a conseqüència del canvi d'ús, afegint "que tingui una consideració urbanística diferent, el que sembla que s'esdevindrà amb el canvi d'ús o destí de l'immoble). Per tant, s'haurà d'analitzar bé abans de prendre qualsevol decisió al respecte.

Per altra banda, en els últims temps, s'ha facilitat la conversió d'edificis sencers d'oficines, que no requereixen tants requisits administratius. No obstant, aquests projectes es paralitzen perquè si impliquen més de cinc habitatges, i estan en zona tensionada, el propietari o impulsor passa a tenir la consideració de gran tenidor i tributa el 20% d'impost de transmissions patrimonials a Catalunya, cosa que fa inviables o descoratja aquestes inversions.

  
**TERREAL**  
www.terreal.es

Ctra. C-66, Km 17,9  
17120 LA PERA (Girona)  
Tel. 972 48 87 00  
Fax: 972 48 91 11  
contacto@terreal.es



# CALIBRIC

**Bloc ceràmic rectificat  
col.locat amb junta fina**



**R = 1,10 m<sup>2</sup> . K/W**

# Sessió informativa de finançament de l'HPO mitjançant l'Institut català de finances (ICF)

La necessitat de finançament a l'hora d'engegar projectes de promoció d'habitatges, especialment quan són de protecció oficial o allotjaments dotacionals, fa necessari conèixer les línies de finançament de l'Institut Català de Finances. També en ocasió d'estudiar préstecs, avals i productes de capital Risc per petites i mitjanes empreses, i small midcaps que vulguin finançar inversions o projectes per créixer.

Per aquest motiu, el passat 22 de gener va tenir lloc al Gremi una sessió informativa amb l'objectiu d'oferir una visió informativa i aclarir dubtes respecte a les figures de Finançament de l'HPO mitjançant l'Institut Català de Finances així com altres línies de finançament obertes.

Aquesta jornada va comptar amb la

figura de la Sra. Lourdes Ridameya, Cap de Producció de l'ICF i amb el Sr. Lluís Bruguera, Delegat Territorial de l'ICF a Girona. La presentació de l'acte la va dur a terme el Sr. Josep Carreras, President del nostre Gremi.

Durant la sessió es va aprofundir en aspectes molt interessants com el llarg termini d'amortització dels préstecs (entre 5 i 30 anys), les condicions preferents, amb la figura dels ajuts de bonificació d'interessos o de garantia, la funció complementària al sector bancari, el treball online i des del compte bancari que el client desitja.

El Finançament és per tot tipus d'empreses i entitat – principalment inversions (préstecs, avals, capital risc) –, amb canalització dels recursos europeus i la col·laboració de la

Generalitat de Catalunya en polítiques públiques amb crèdits i ajuts als diferents sectors.

Concretament per ampliar l'oferta d'habitatge, l'ICF aporta línies de finançament treballant en col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge. Complementa al sector bancari, per promoció HPO sobre sòls públics o privats, per adquisició d'habitatge per entitats socials o ajuntaments, i per facilitar la compra del primer habitatge als joves mitjançant la figura del "Préstec Emancipació".

Tot agraïnt l'èxit de la jornada als seus participants, tant ponents com assistents, us animem a que participeu a les properes jornades informatives que organitzarem al nostre Gremi per presentar les noves línies de finançament que vagi desenvolupant l'ICF.



100  
ANYS  
JUNTS  
1923-2023

ascensors-serra.com



ASCENSORS  
**SERRA**

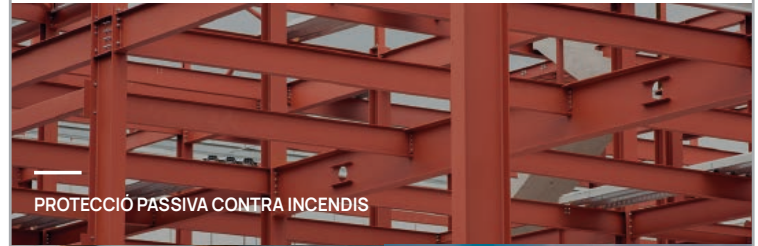
Ronda les Mates, 9-10 | 17800 OLOT (Girona) | Tel. 972 260 500  
info@ascensors-serra.com | [ascensors-serra.com](http://ascensors-serra.com)

**I G** IGNIFUGACIONS  
GENERALS



Som especialistes en  
protecció passiva contra incendis.

Millorem els espais per a la seva  
tranquil·litat, seguretat i confort.



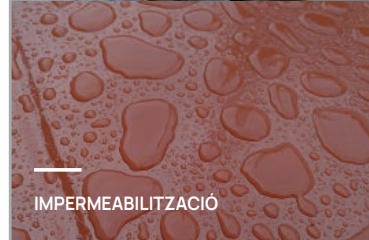
PROTECCIÓ PASSIVA CONTRA INCENDIS



AÏLLAMENT TÈRMIC



PROTECCIÓ ANTICORROSIVA



IMPERMEABILITZACIÓ



ACÚSTICA

[www.ignifugacionsgenerals.com](http://www.ignifugacionsgenerals.com)

902.36.22.611 Fax: 902.36.22.64 [info@ignifugacionsgenerals.com](mailto:info@ignifugacionsgenerals.com)



[www.evowall.com](http://www.evowall.com)

L'obra tradicional industrialitzada i sostenible  
Habitatge unifamiliar i plurifamiliar 100% a mida  
Anàlisi del cicle de vida del sistema constructiu



#### CERTIFICACIÓ ATE

Es garanteixen prestacions, simplificant  
el projecte i el control d'obra.  
Màxima tranquil·litat per als promotors.



# Sixty5 TOUCH

Placa de videoporter amb pantalla tàctil de 7"



Tecnologies  
G2+ i IP G+



Índexs de protecció  
IP65 i IK10



Càmera gran  
angular de 130°



Interfície d'usuari  
amb menú modular



Control d'accés



Programació local  
o remota



ALUMINI

NEGRE

INOX  
MIRALL

CONNECTANT EL PRESENT  
OBRINT EL FUTUR

[www.golmar.es](http://www.golmar.es)

# Índex legislatiu

## Urbanisme

### **BOP núm. 232 de 4 de desembre de 2025.**

Edicte núm. 10.912 de l'Ajuntament de **Castelló d'Empúries**: Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació Hort d'en negre/Tià de l'Estanyol.

### **BOP núm. 232 de 4 de desembre de 2025**

Edicte núm. 10.907 de l'Ajuntament de **Girona**: Aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació PA94 - UP5 – Casernes.

### **BOP núm. 13 de 21 de gener de 2026**

Edicte núm. 208 de l'Ajuntament de **Palafrugell**: Aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic SUD.1.5 Territori La Costa, a Palafrugell.

## Fiscal

### **BOP núm. 231 de 2 de desembre de 2025.**

Edicte núm. 10976 de l'Ajuntament de **Roses**: Aprovació definitiva de modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2026.

### **BOP núm. 232 de 4 de desembre de 2025.**

Edicte núm. 10.932 de l'Ajuntament de **Sarrià de Ter**: Aprovació definitiva de modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2026.

### **BOP núm. 233 de 5 de desembre de 2025.**

Edicte núm. 11.160 de l'Ajuntament de **Sant Feliu de Guíxols**: Aprovació definitiva de modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2026.

### **BOP núm. 235 de 10 de desembre de 2025.**

Edicte núm. 11.263 de l'Ajuntament de **Llançà**: Aprovació definitiva de modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2026.

### **BOP núm. 235 de 10 de desembre de 2025.**

Edicte núm. 11.129 de l'Ajuntament de **Vilablareix**: Aprovació definitiva de modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2026.

### **BOP núm. 239 de 16 de desembre de 2025.**

Edicte núm. 11.462 de l'Ajuntament de **Blanes**: Aprovació definitiva de proposta d'imposició i ordenació de tributs locals i de modificacions de les Ordenances Fiscals i d'Ordenances reguladores per a l'exercici 2026.

### **BOP núm. 239 de 16 de desembre de 2025.**

Edicte núm. 11.464 de l'Ajuntament de **Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'agaró**: Aprovació definitiva de les modificacions d'ordenances fiscals per a l'exercici 2026.

### **BOP núm. 240 de 17 de desembre de 2025.**

Edicte núm. 11.548 de l'Ajuntament de **Banyoles**: Resolució d'ampliació de la dotació pressupostària de la convocatòria de subvencions per a la restauració i rehabilitació de façanes dels immobles del municipi de Banyoles, any 2025.

### **BOP núm. 242 de 19 de desembre de 2025.**

Edicte núm. 11.610 de l'Ajuntament de **Banyoles**: Aprovació definitiva de la modificació de les ordenances fiscals que han de regir a partir del proper exercici 2026.

### **BOP núm. 242 de 19 de desembre de 2025**

Edicte núm. 11.703 de l'Ajuntament de **Tossa de Mar**: Aprovació definitiva de la modificació d'ordenances fiscals, per a l'exercici de 2026.

### **BOP núm. 245 de 24 de desembre de 2025**

Edicte núm. 11.884 de l'Ajuntament de **Camprodon**: Aprovació definitiva de la modificació d'ordenances fiscals, per a l'exercici de 2026.

### **BOP núm. 245 de 24 de desembre de 2025**

Edicte núm. 11.795 de l'Ajuntament de **Figueres**: Aprovació definitiva de la modificació d'ordenances fiscals, per a l'exercici de 2026.

### **BOP núm. 247 de 30 de desembre de 2026**

Edicte núm. 11994 de l'Ajuntament de **Girona**: Aprovació definitiva de la modificació d'ordenances fiscals, per a l'exercici 2026.

### **BOP núm. 247 de 30 de desembre de 2026**

Edicte núm. 11971 de l'Ajuntament de **l'Escala**: Aprovació definitiva de la modificació d'ordenances fiscals, per a l'exercici 2026.

### **BOP núm. 247 de 30 de desembre de 2025.**

Edicte núm. 11981 de l'Ajuntament de **Llagostera**: Aprovació definitiva de la modificació d'ordenances fiscals, per a l'exercici 2026.

### **BOP núm. 247 de 30 de desembre de 2025.**

Edicte núm. 12000 de l'Ajuntament de **Palafrugell**: Aprovació definitiva de la modificació d'ordenances fiscals, per a l'exercici 2026.

### **BOP núm. 247 de 30 de desembre de 2025.**

Edicte núm. 11953 de l'Ajuntament de **Salt**: Aprovació definitiva de la modificació d'ordenances fiscals, per a l'exercici 2026.

### **BOP núm. 248 de 31 de desembre de 2026**

Edicte núm. 12147 de l'Ajuntament de **Castelló d'Empúries**: Aprovació definitiva de la modificació d'ordenances fiscals, per a l'exercici 2026.

## Laboral

### **BOP núm. 232 de 4 de desembre de 2025**

Resolució de 26 de novembre de 2025, per la qual es disposa la inscripció i la publicació de l'Acord de la Comissió Negociadora del Conveni col·lectiu de treball del sector de la construcció i les obres públiques de la província de Girona de 17 de novembre de 2025, relatiu a les taules salarials i les quotes al pla de pensions vigents des de l'01/06/2025 fins al 31/12/2025, i les taules salarials i les quotes al pla de pensions vigents des de l'01/01/2026 fins al 31/12/2026.

# MAUSA

CORNELLÀ DE LLOBREGAT | MONTCADA I REIXAC | MATARÓ | SUBIRATS  
CAMBRILS | EL VENDRELL | TARRAGONA | CASSÀ DE LA SELVA



## EXPOSICIÓ DE CERÀMICA · FERRETERIA MATERIALS PER A LA CONSTRUCCIÓ



GIRONA • Tel. 972 30 40 50  
Ctra. Girona a St. Feliu, Km 14  
17244 Cassà de la Selva (Girona)

(Estem a les instal·lacions de MATERIALS CASSÀ)

pallars | Arquitectura  
amb fusta

ASSESSORAMENT,  
EXPERIÈNCIA I RIGOR



### Les avantatges de construir amb fusta

  
Menys costos i  
menys residus

  
Durabilitat  
i seguretat

  
Rapidesa  
d'execució

  
Alta resistència al  
foc i a insectes

  
Confort, salut  
i benestar

  
Fàcil  
manteniment

[www.pallarfustes.com](http://www.pallarfustes.com) | Tel 872 029 065 | Sant Antoni de Calonge

### ESPECIALITZATS EN ENERGIA GEOTÈRMICA

La millor opció per la seva casa



- GEOTÈRMIA
- ESTUDIS DE TERRENY
- TRT
- INFORMES TERMOGRÀFICS



#### GEOTÈRMIA:

Avantatges de l'energia geotèrmica:

- Estalvi econòmic (eficiència dels sistemes geotèrmics)
- Valor mediambiental (reducció del CO2)
- Sense elements externs



#### TAMBÉ TREBALLEM:

- POUS D'AIGUA
- SONDEJOS
- AIGUA DESCONTAMINADA
- PIEZÒMETRES
- INCLINÒMETRES
- NETEJA DE POUS EXISTENTS

\*PRESSUPOST SENSE COMPROMÍS\*

Banyoles Tel. 629033053 - 872453378 [perfopla@hotmail.com](mailto:perfopla@hotmail.com)

# BRECOR

INTERIORS

Imagines.  
Projectem.  
Construïm.



Atenció personalitzada

BLANES Av. Europa, 48 / 972 35 85 85  
GIRONA Carrer Barcelona, 407 / 972 98 19 60

@brecointeriors  
[www.brecor.com](http://www.brecor.com)

# L'agremiat pregunta



## • Es pot prorrogar un contracte temporal d'habitatge?

Sí, però en aquest cas la càrrega de la prova de la temporalitat recau en l'arrendatari (aquest ha de provar que té el seu domicili habitual en un altre lloc i que persisteix la causa de la temporalitat). I si es fa un contracte nou, la càrrega de la prova de la temporalitat recau en l'arrendador. De no provar-se la temporalitat i l'existència d'un habitatge habitual en un altre indret, serien d'aplicació les normes del contracte d'habitatge permanent habitual inclús la durada i les seves pròrrogues.

## • En el supòsit d'existir en els darrers cinc anys un contracte de temporada (no recreatiu) sobre un habitatge serviria de precedent per determinar la renda d'un nou contracte de temporada?

No. La Llei 11/25 fa remissió a la LAU. Només serviria de precedent la renda, si hi hagués hagut un contracte permanent d'habitatge habitual. I de no ser el cas, la renda s'hauria de fixar tenint en compte l'Índex corresponent.

## • En els contractes temporals (no recreatius), es pot repercutir la taxa d'escombraries, l'IBI i els subministres individuals?

En quant a la repercussió de la taxa d'escombraries i l'IBI sí. Ara bé, no queda tant clar els tema de repercutir els subministres individuals de l'habitatge. Però per remissió a l'article 20 de la LAU que permet

repercutir a l'arrendatari els serveis susceptibles d'individualització, creiem que sí.

## • És possible prorrogar un arrendament d'habitatge?

Sí. El topall de renda serà vigent per la totalitat de l'habitatge.

## S'han de depositar les fiances per lloguer d'habitacions a l'Incasòl?

La Llei no ho preveu.

## • Integren la base imposable del ICIO els equips, aparells i instal·lacions fabricats per tercers fora d'una construcció i incorporats posteriorment a ella?

Per regla general, el cost dels equips, maquinària i instal·lacions fabricats per tercers fora d'una construcció u obra, i incorporats a ella posteriorment, no s'inclouen a la base imposable del ICIO per que no suposen una activitat constructiva, de transformació del sòl o d'ús d'aquest que estigui subjecte a llicència urbanística. No obstant, encara que queden exclosos, sí s'ha d'incloure el cost que impliqui la seva instal·lació com per exemple, suports, cimentació, bancades...on s'hagi de col·locar. En aquest cas s'haurà de calcular el cost de la mà d'obra. Com excepció a aquest regla, el cost real i efectiu de les instal·lacions, maquinària i equips s'ha d'incloure a la base imposable del ICIO sempre que es donin aquests dos requisits:

- Que els mateixos figurin en el

Projecte Executiu de la construcció u obra presentat a l'Administració competent per la sol·licitud de la llicència

- Que siguin inseparables de la construcció u obra, és a dir, que proveïxin a l'obra de serveis essencials per la seva habitabilitat o utilització.

## • Es poden desqualificar habitatges de Protecció Oficial situats en zona de Mercat Residencial Tensionat?

El recent apartat 5 de l'article 79 de la Llei 18/2007 diu que la qualificació serà vigent mentre ho sigui la declaració de Zona de Mercat Residencial Tensionat, per tant, la resposta és que no es podrà desqualificar mentre sigui vigent aquesta declaració.

## • Respecte als nous inspectors que vigilaran el compliment de la normativa sobre habitatge, poden entrar lliurement en un habitatge o local per dur a terme les seves funcions?

Els inspectors d'habitatge han de respectar la inviolabilitat del domicili. Per tant, han de tenir el permís d'entrada de la persona que habita l'immoble o una autorització judicial.

## • Quins edificis han de passar la ITE (Inspecció Tècnica d'Edificis)? I què hem de fer si hem rebut una carta d'avís per part de la Generalitat?

Els edificis amb ús d'habitatge, sempre que es compleixi qualsevol dels supòsits següents:

• Tots els edificis on hi hagi ús d'habitatge s'han de sotmetre a Inspecció Tècnica de l'Edifici abans dels 45 anys d'antiguitat.

• Si ho determinen programes o ordenances locals que han de respectar, com a mínim, el que estableix la normativa vigent.

• Si l'edifici o els habitatges de l'edifici s'han d'acollir a programes públics d'ajuts per al foment de la rehabilitació.

Estan exempts de passar la ITE, els edificis per als quals s'hagi iniciat l'expedient de declaració de ruïna.

Els edificis d'habitatges unifamiliars que disposin de cèdula d'habitabilitat vigent en el moment d'assolir el termini d'antiguitat de 45 anys no tenen l'obligació de presentar l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici fins a la data que caduqui la cèdula.

En el cas d'edificis que duguin a terme rehabilitacions integrals, i disposin de llicència de primera ocupació, el termini d'antiguitat de 45 anys de l'obligació de passar la inspecció tècnica, s'inicia a partir de la data de finalització de les obres de rehabilitació integral, que fixi el certificat final d'obra i habitabilitat.

Si rebem la carta d'avís, significa que el termini per fer la ITE ja ha finalitzat, per tant, és aconsellable fer-la el més aviat possible i presentar-la a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, ja que la no atenció del requeriment actualment és sancionable. Si hi hagués qualsevol accident a la finca, la sanció encara podria ser més elevada.

#### • **Què s'entén per l'última renda del contracte d'arrendament?**

Quan l'article 17.6 de la LAU preveu que la renda pactada a l'inici del nou contracte no pot excedir "de l'última renda del contracte d'arrendament d'habitatge habitual que hagi estat vigent en els últims cinc anys en el mateix habitatge," no s'està referint a la renda pactada en el darrer contracte; sinó a la renda del darrer rebut expedat per l'arrendador en el contracte anterior, atès que en la redacció d'aquest article, l'adjectiu "última" ve referit a la renda i no al contracte d'arrendament.

#### • **S'aplica la contenció de rendes als habitatges de nova construcció o resultat d'una gran rehabilitació i als habitatges de més de 150m<sup>2</sup>?**

Legalment aquests habitatges estan subjectes al règim de contenció de rendes, encara que actualment, l'índex de referència de preus del lloguer estatal no disposi de la informació sobre la renda màxima aplicable, que permeti aplicar aquesta limitació.

#### • **Es poden repercutir taxes i tributs al nou contracte en cas que no estiguessin inclosos en el contracte anterior?**

Atès que l'article 17.6 de la LAU estableix quins **importos** es poden repercutir en el nou contracte de lloguer, **no fa esment** de forma expressa als "**tributs**", i en aplicació d'una interpretació sistemàtica de la norma, s'ha d'interpretar que quan aquest article fa referència a quotes o despeses **no s'està referint a tributs**, de manera que **aquests sí que es podran repercutir en el nou contracte, encara que no s'haguessin consignat en el contracte anterior.**

#### • **Quin és el criteri del còmput dels habitatges situats en zones tensionades per ser considerat gran tenidor als efectes de l'aplicació del règim de contenció de rendes, en l'àmbit territorial de Catalunya?**

Recentment l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha resolt aquesta qüestió dient que cal tenir present que els 5 habitatges que determinen la condició de Gran Tenidor estiguin situats en la mateixa zona (existeixen 2 zones, una integrada per 140 municipis i una altra integrada per 130 municipis). Per exemple, si una persona és titular de 4 habitatges situats en la primera zona i 1 en la segona, no és gran tenidor.

#### • **En el còmput d'habitatges per determinar si una persona física és Gran Tenidor, s'inclou el seu habitatge habitual i permanent?**

Per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, sí s'inclou el seu habitatge habitual i permanent en el còmput d'habitatges per determinar si és Gran Tenidor.

#### • **Com computen les cotitularitats d'habitatges no situats en zones de mercat residencial tensionat?**

En el cas de titularitats de participacions inferiors al 100% sobre un o més habitatges, tindrà la consideració de Gran Tenidor si la suma d'aquests percentatges implica més de 1.500 m<sup>2</sup> de superfície residencial construïda.

En el cas que un mateix titular sigui propietari únic d'alguns habitatges i cotitular d'altres, tindrà la consideració de Gran Tenidor si la suma de superfícies construïdes de tots els habitatges supera els 1.500 m<sup>2</sup> (tant dels que té el 100%, com dels que només té una participació).

#### • **Com computen les cotitularitats d'habitatges situats en zones de mercat residencial tensionat?**

Es computa la suma de les diferents participacions d'un mateix titular sobre els diferents habitatges. Així, tindrà la condició de Gran Tenidor si la suma d'aquests percentatges resulta ser titular d'un 500%, que seria l'equivalent en percentatges a la quantitat de 5 habitatges.

#### • **Les titularitats de drets reals d'usdefruit computen als efectes de la consideració de Gran Tenidor? I les titularitats de la nua propietat?**

Als efectes de determinar si una persona té la condició de Gran Tenidor, es computen únicament les titularitats de drets reals que comportin l'ús i gaudi efectiu de l'habitatge o la facultat de poder-lo llogar, com és el cas de l'usdefruit.

Per tant, les titularitats de drets reals d'usdefruit computen als efectes de la consideració de Gran Tenidor, i no computen les titularitats de la nua propietat per que no comporten facultats d'ús i gaudi dels immobles.

#### • **Com es computen els habitatges en cas que es trobin en edificis en règim de propietat vertical?**

S'han de computar aquelles finques urbanes físicament susceptibles de ser destinades a un ús residencial, amb independència de la seva identificació registral com a entitats individuals. Per tant, es computaran aquells habitatges que tot i no constar identificats en el Registre de la Propietat com entitats independents pel fet de trobar-se integrats en una única finca registral, actuen en el mercat com a immobles independent, susceptibles de ser destinats a un ús d'habitatge.

# Consultes a l'Agència Tributària

**Núm. Consulta:** V1968-25

**Pregunta:** La consultante y sus dos hermanos poseen dos fincas registrales contiguas con una sola referencia catastral. En el Registro de la Propiedad en ambas fincas sólo consta el terreno, aunque hay una construcción que sí figura en el catastro. La intención es agrupar ambas fincas a fin de poder declarar la obra nueva. La finca catastral tiene valor de referencia.

**Respuesta:** El artículo 31 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre), en adelante TRLITPAJD, dispone en su apartado 2 que:

“Artículo 31.(...) 2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos.”.

La operación no supone la transmisión de un bien, sino tan solo la modificación física de las fincas, por lo que en la medida en que se cumplan los cuatro requisitos exigidos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD, dichas operaciones tributarán por la cuota variable del documento notarial, de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados. Dichos requisitos son los siguientes:

- Tratarse de una primera copia de una escritura o un acta notarial
- Tener por objeto cantidad o cosa valuable,
- Contener actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Registro Mercantil, Registro de la Propiedad Industrial o Registro de Bienes Muebles
- Contener actos o contratos no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Dona-

ciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del Texto Refundido del ITP y AJD, modalidades de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Operaciones Societarias

Por tanto, el otorgamiento de escritura pública supondrá la concurrencia de los anteriores requisitos por lo que dicha operación deberá tributar por la cuota variable del documento notarial.

Respecto a la base imponible, el artículo 30 del TRLITPAJD establece que:

“Artículo 30. 1. En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. (...)

Cuando la base imponible se determine en función del valor de bienes inmuebles, el valor de estos no podrá ser inferior al determinado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de este texto refundido.”.

A este respecto, el artículo 10 del TRLITPAJD, que se modificó por el artículo 6.2 de la Ley 11/2021, de 9 de julio, establece que:

“Artículo 10. 1. La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor de los bienes, pero no las deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

(...) 2. En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.

No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

3. El valor de referencia solo se podrá impugnar cuando se recurra la liquidación que en su caso realice la Administración Tributaria o con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, conforme a los procedimientos regulados en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Cuando los obligados tributarios consideren que la determinación del valor de referencia ha perjudicado sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación impugnando dicho valor de referencia.

(...)”. Por último, el artículo 70 del reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, (BOE de 22 de junio), -en adelante RITPAJD- dispone:

“Artículo 70. Normas especiales.

(...) 3. En las escrituras de agrupación, agregación y segregación de fincas, la base imponible estará constituida, respectivamente por el valor de las fincas agrupadas, por el de la finca agregada a otra mayor y por el de la finca que se segregue de otra para constituir una nueva independiente.”.

Vista la normativa expuesta, para determinar la base imponible en la agrupación de fincas el artículo 30 del TRLITPAJD remite al artículo 10 del TRLITPAJD, que establece que, al tratarse de bienes inmuebles, cuando existe un valor de referencia éste será el valor que se tendrá en cuenta salvo que el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos sean superiores a su valor de referencia, en la que se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Dado que la finca tiene un valor de referencia, este valor es el que se deberá tener en cuenta a la hora de determinar la base imponible. Si no estuvieran de acuerdo con dicho valor podrán recurrirlo conforme establece el artículo 10.3 del TRLITPAJD.

## Conclusión

Vista la normativa expuesta, para determinar la base imponible en la agrupación de fincas el artículo 30 del TRLITPAJD remite al artículo 10 del TRLITPAJD, que establece que, al tratarse de bienes inmuebles, cuando existe un valor de referencia éste será el valor que se tendrá en cuenta salvo que el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos sean superiores a su valor de referencia, en la que se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Dado que la finca tiene un valor de referencia, este valor es el que se deberá tener en cuenta a la hora de determinar la base imponible. Si no estuvieran de acuerdo con dicho valor podrán recurrirlo conforme establece el artículo 10.3 del TRLITPAJD.

# Alkirent

625 200 004

[www.alkirent.com](http://www.alkirent.com)

MÁS DE 85 AÑOS  
DESARROLLANDO

**Quilosa**  
PROFESIONAL

SOLUCIONES PARA  
LA CONSTRUCCIÓN



PRODUCTOS INNOVADORES



[quilosa.com](http://quilosa.com)

FERSA



TANCAMENTS

ALUMINI I PVC

Tancaments fixos i mòbils

Finestres i persianes de PVC

Mallorquines, mosquiteres i cortines

Mampares de bany

Portes d'entrada i reixes de seguretat

Baranes

Ferro, forjat i inox

TI. 972 832 137

M.649 532 930

C/Trefi, 16. Palafrugell / [infofersa23@gmail.com](mailto:infofersa23@gmail.com)

PLAKYES



PLAKYES OBRES EN SEC

MÉS DE 40 ANYS D'EXPERIÈNCIA,  
CONSTRUINT AMB QUALITAT I CONFIANÇA

Aïllaments acústics i insonorització

Muntatge de pladur

Protecció ignífuga

Guix projectat a màquina

Sostres registrables

Façanes amb estructura-càmera

Façanes sistema SATE



602 04 01 33



[joan.ft@hotmail.es](mailto:joan.ft@hotmail.es)

# Informe Càtedra d'Habitatge Pere Bahí de la UDG

L'estudi **Habitatge Protegit i Social a la demarcació de Girona**, elaborat per la **Càtedra d'Habitatge Per Bahí de la Universitat de Girona**, de la que en formen part el Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona, el Col·legi d'APIS de Girona i el Col·legi d'Administradores i Administradors de finques de Girona, alerta que **l'habitatge protegit a Girona és insuficient i mal distribuït**.

L'informe, presentat el passat dia 5 de febrer a la Facultat de Dret de la UDG i elaborat per les investigadores Dolors Canals i Elena del Rey, en el marc de la Càtedra d'Habitatge Pere Bahí, analitza l'evolució demogràfica i residencial dels darrers anys, i posa de manifest un desajust creixent entre població i parc d'habitatge assequible.

## Creixement demogràfic sense resposta residencial

Segons l'informe, entre 2015 i 2024, la població de la demarcació ha crescut més d'un 10%, per sobre de la mitjana catalana.

Aquest augment s'explica principalment per la pressió migratòria sostinguda, que s'ha convertit en el principal motor del creixement demogràfic.

Paral·lelament, s'ha consolidat l'envelliment de la població i ha augmentat el nombre de llars unipersonals.

També s'observa un increment de llars amb quatre o més membres, sovint vinculat a dificultats d'accés a l'habitatge, que obliguen a compartir espais o a prolongar la convivència intergeneracional.

Malgrat aquest context, l'habitatge protegit només representa l'1,82% del parc total a Girona, una xifra inferior a la mitjana catalana (2,49%).

L'estudi assenyala que el parc no ha crescut al mateix ritme que la població, consolidant un dèficit estructural.

## Una distribució territorial desigual

L'informe també posa el focus en la distribució comarcal dels pisos socials. El Gironès concentra el 31% dels

habitatges protegits, tot i agrupar el 26% de la població.

L'Alt Empordà, també destaca en termes absoluts, mentre que la Garrotxa, és la comarca amb una proporció relativa més alta en relació amb els seus habitants.

En canvi, la Selva, presenta un dèficit notable: concentra el 23% de la població gironina, però només el 16% dels habitatges protegits.

Aquest desequilibri evidencia mancances en la planificació i execució de polítiques d'habitatge adaptades a la realitat territorial.

## L'impacte del 2013 i el tímid repunt recent

Un dels punts clau que assenyalen les autores, és l'efecte del Pla estatal d'habitatge 2013-2016, que va suposar la fi dels ajuts estatals a la promoció d'habitatge protegit destinat a la venda. Aquesta decisió va provocar un descens dràstic en la construcció de nous pisos protegits.

No és fins al 2020, que s'observa un lleuger repunt, impulsat principalment per cooperatives, promotors socials i l'arribada dels fons europeus Next Generation. Tot i això, les xifres continuen sent modestes.

El 2024, el Baix Empordà, va registrar el nombre més alt d'habitatges protegits finalitzats (40), mentre que els iniciats es van concentrar sobretot a la Selva (86) i al Gironès (98).

D'altra banda, el programa de mediació per al lloguer social, es manté estable des de 2018, amb entre 100 i 140 habitatges anuals al conjunt de les comarques.

## Demanda creixent i dades parcials

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (HPO), tot i ser una eina limitada, mostra un increment notable de la demanda al Gironès, fins i tot en termes relatius.

En canvi, a l'Alt Empordà i al Pla de l'Estany, les sol·licituds han disminuït malgrat el creixement demogràfic, un fet que podria respondre a canvis en el perfil socioeconòmic dels nous residents, o



a la manca d'oferta disponible, que desincentiva la inscripció.

Pel que fa al registre d'habitatges buits —que només inclou immobles provinents d'execucions hipotecàries o propietat d'entitats financeres—, el nombre s'ha reduït més d'un 20% des de 2021.

L'estudi adverteix, però, que aquesta dada no reflecteix la totalitat del parc desocupat.

## Un problema estructural i normatiu

Les conclusions de l'informe són clares: la manca d'habitatge protegit i social a la demarcació de Girona, és un problema estructural que la normativa vigent no ha aconseguit revertir.

Les autores subratllen la complexitat del marc jurídic actual, amb una terminologia dispersa, i múltiples instruments de planificació urbanística i d'habitatge que allarguen excessivament els terminis administratius.

Davant aquesta realitat, proposen diverses mesures: clarificar i simplificar les definicions legals d'habitatge social, refundre la normativa existent, agilitzar i coordinar els instruments de planejament urbanístic, establir mecanismes de supervisió de l'execució, reforçar la transparència i el retiment de comptes.

Igualment, reclamen un increment de les dotacions pressupostàries per garantir un creixement estable del parc d'habitatge protegit.

En definitiva, l'estudi presentat per la Càtedra d'habitatge Pere Bahí de la UdG confirma que, malgrat els esforços recents, l'accés a un habitatge digne i assequible continua sent un dels grans reptes socials a les comarques gironines.



Protegim habitatges i projectes immobiliaris des de la fase de construcció fins al lliurament final

**SEGURVISIÓ**  
INTEGRAL SECURITY SOLUTIONS

- ▶ Instal·lació de càmeres de videovigilància
- ▶ Sistemes d'alarmes intel·ligents
- ▶ Connexió a policia i centrals receptores
- ▶ Assessoria personalitzada i atenció directa



**VELUX®**

- FINESTRES DE TEULAT
- ENVANS DE PLADUR
- SOSTRES FALSOS DE TOTA MENA
- CLARABOIES

**isostres girona**

Passeig Països Catalans,  
230 - 17190 Salt

972 428 208 - 600 339 706  
- 645 746 686

isostres.girona@gmail.com

www.isostres.com

**SEGURETAT I CONTROL  
EL NOSTRE COMPROMÍS**



**www.bspconsultores.com**  
comercial@bspconsultores.com  
972 65 51 76 / 679 79 79 99

ORGANISME DE CONTROL TÈCNIC OCT  
COORDINACIÓ DE SEGURETAT  
EFICIÈNCIA ENERGÈTICA  
CERTIFICACIONS LEED / BREEAM / VERDE  
GESTIÓ MEDIAMBIENTAL

**bsp**  
consultores



**ENGUIXATS i  
PLADUR  
GIRONA**

**Daniel Pérez**  
679 187 235

- Envans i trasdossats de pladur.
- Falsos sostres continus i registrables.
- Mobles i estanteries de pladur.
- Aïllaments tèrmics i acústics.
- Protecció passiva contra el foc.
- Enguixats a mà i a màquina.
- Col·locació de motllures.
- Decoració amb escaiola.



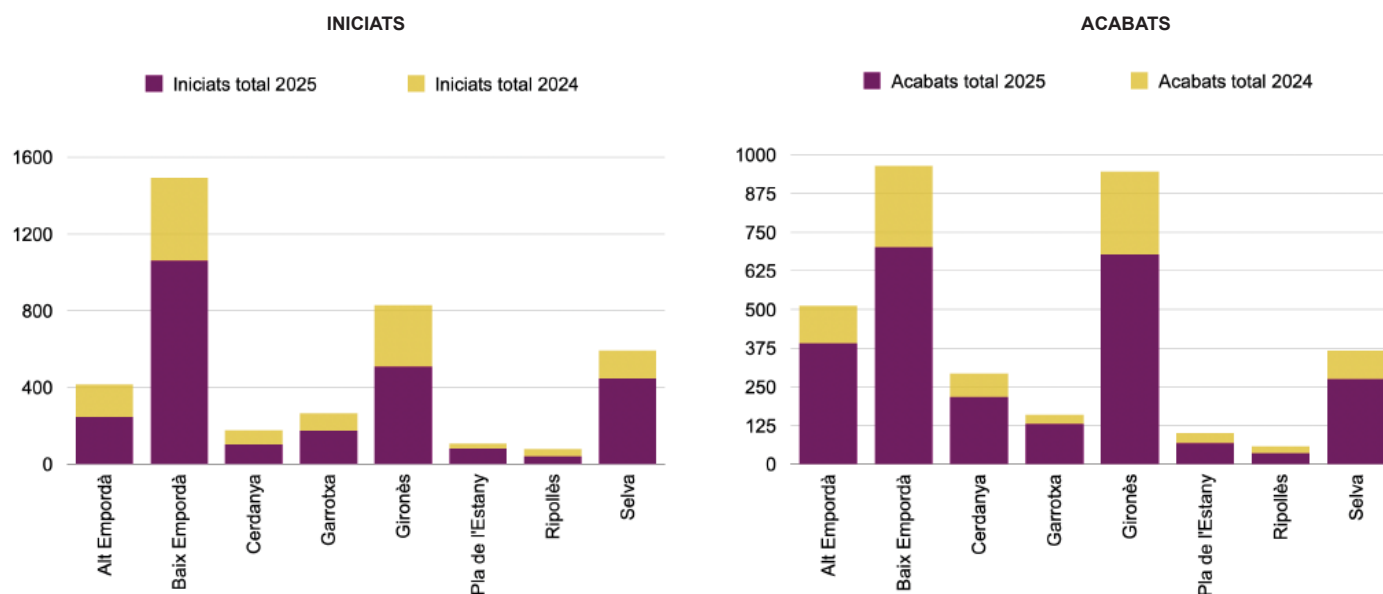
C. Compte Berenguer, 13-15, 2n 1a 17162 Bescanó (Girona)  
info@enguixatsiajllamentsgirona.com  
www.enguixatsipladurgirona.es

# Evolució del sector immobiliari a les comarques gironines 2024/2025

Habitatges iniciats i acabats a les comarques gironines (per semestres 2025)

INICIATS					
Comarques	1r Sem. 2025	2n Sem. 2025	Acumulat 2025 Anual	Acumulat 2024 Anual	Variació acumulada mateix període (24/25)
Alt Empordà	188	58	246	171	44 %
Baix Empordà	437	625	1062	430	147 %
Cerdanya <sup>(1)</sup>	61	43	104	74	41 %
Garrotxa	28	148	176	89	98 %
Gironès	313	195	508	322	58 %
Pla de l'Estany	54	27	81	26	212 %
Ripollès	20	21	41	38	8 %
La Selva	215	262	477	146	227 %
<b>Totals</b>	<b>1.316</b>	<b>1.379</b>	<b>2.695</b>	<b>1.296</b>	

ACABATS					
Comarques	1r Sem. 2025	2n Sem. 2025	Acumulat 2025 Anual	Acumulat 2024 Anual	Variació acumulada mateix període (24/25)
Alt Empordà	126	265	391	121	223 %
Baix Empordà	269	433	702	263	167 %
Cerdanya <sup>(1)</sup>	56	161	217	77	182 %
Garrotxa	62	68	130	29	348 %
Gironès	229	449	678	268	153 %
Pla de l'Estany	28	39	67	34	97 %
Ripollès	23	12	35	23	52 %
La Selva	92	183	275	92	199 %
<b>Totals</b>	<b>885</b>	<b>1.610</b>	<b>2.495</b>	<b>907</b>	



FONT: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

(1) Comarca amb municipis que no pertanyen a la província de Girona:

Bellver de Cerdanya, Lles de Cerdanya, Montellà i Martinet, Prats i Sansor, Prullans, Riu de Cerdanya



Experts en disseny de cuines



VISITA LA NOSTRA EXPOSICIÓ I ASSESSORA'T PELS NOSTRES EXPERTS

TPC GIRONA  
C/Indústria, 6  
(Pol. Ind. Mas Xirgu)  
17005 Girona - T. 97 240 56 59



arquidis@cocinas-tpc.com  
www.cocinas-tpc.com



**SGS ÉS L'INTERLOCUTOR VÀLID PER COBRIR LES NECESSITATS D'INSPECCIÓ, CONTROL I ASSAIGEN L'ÀMBIT DE L'EDIFICACIÓ (RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL) EN RELACIÓ ALS SEGÜENTS SERVEIS:**

- Organisme de Control Tècnic de l'Edificació (OCT)
- Entitat de Prevenció i Control Ambiental de les Activitats EC-PCAA (Acústica, Emissions, Residus, Incendis)
- Organisme de Control en Seguretat de les Instal·lacions (Baixa Tensió(BT), Climatització (RITE), Reglament de la Protecció Contra Incendis(RIPCI).
- Coordinació de Seguretat i Salut en obres (CSS).
- Assistència Tècnica en Prevenció Full Time en grans projectes.

**SGS-ORGANISME DE CONTROL TÈCNIC (OCT)**

Can Pau Birol 16 Baixos  
Telf: 972 40 51 84  
E-mail: [es.girona.tecnos@sgs.com](mailto:es.girona.tecnos@sgs.com)

**SGS ÉS LÍDER MUNDIAL EN INSPECCIÓ, VERIFICACIÓ, ASSAJOS Y CERTIFICACIÓ**

[WWW.SGS.ES](http://WWW.SGS.ES)

WHEN YOU NEED TO BE SURE



# L'ocupació il·legal d'immobles

Francesc Moré · Aida Coll | *Advocats*

L'ocupació il·legal d'habitatges és una de les problemàtiques més alarmants i esteses a l'àmbit estatal, i la província de Girona no n'és l'excepció, al contrari, som capdavanters a nivell estatal. Segons dades publicades pel Ministeri de l'Interior corresponents a l'any 2024, Girona és la tercera província de tot l'Estat amb més ocupacions il·legals d'habitatges denunciades o conegudes. Encapçala la llista estatal Barcelona, amb 5.077, en segon lloc està Madrid amb moltes menys, 1.451, i en tercer lloc ja ve Girona, amb 940. El més preocupant però, és que si tenim en compte la proporció per nombre d'habitants i prenent com a referència una taxa per cada 100.000 habitants, aleshores a Girona passem a la primera posició, i encapçalem la llista amb una taxa del 114,5, seguits de Tarragona (91,1) i Barcelona (86,4). Com podem veure a més, el problema es concentra majoritàriament a Catalunya i Madrid.

Les conseqüències d'aquest fenomen són evidents: desincentiva la inversió, genera inseguretat ciutadana i jurídica i provoca importants perjudicis a particulars i a empreses.

Fem seguidament una breu revisió a la situació legal i legislativa actual:

L'ocupació il·legal d'immobles és constitutiva de delicte segons el Codi Penal espanyol, però convé distingir entre dos tipus delictius diferents:

- La **violació de domicili (art. 202 CP)**, que es produeix amb l'entrada i/o permanència a un habitatge que constitueix la residència habitual d'una persona on desenvolupa la seva vida privada i en què disposa del mobiliari i utensilis essencials per a fer-ho. Actualment es considera també la segona residència, però amb necessitat de provar per part de l'afectat que s'està utilitzant com a tal. Tant és que el perjudicat que habita la finca sigui propietari o llogater.

- La **usurpació de bé immoble (art 245 CP)**, que és l'ocupació d'un immoble aliè no habitat sense autorització del propietari. Supòsits habituals d'habitatges buits, edificis buits, locals etc.. immobles en general que no son residència de ningú, ni primera ni segona.

A banda queda la ocupació d'un llogater que ha deixat de pagar o ha acabat el contracte i continua ocupant. En aquest cas no estem parlant de delicte penal. Caldria anar a la via civil per desnonament. Existeix la possibilitat de denunciar aquesta actitud criminalment, si es tenen proves clares de que l'arrendatari ha actuat intencionalment, és a dir, amb voluntat d'entrar i deixar de pagar per ocupar. Aleshores seria un delicte d'estafa. Però la dificultat de provar la intenció d'estafar és molt alta.

Quins remeis legals tenim?

## Delicte Flagrant

Delicte flagrant és quan s'enxampa l'ocupant en el mateix moment de cometre el delicte o quan l'acaba de cometre. El delicte flagrant pot ser tant en casos de violació de domicili, com en casos d'usurpació. En aquests casos, les forces policials poden intervenir i desallotjar els ocupants sense autorització judicial prèvia. El factor clau serà actuar ràpidament. **Les primeres vint-i-quatre hores són crucials:**

- Cal denunciar el fet immediatament, per tal que els agents presenciïn directament l'ocupació
- Cal disposar de mitjans de prova i d'avís que ens facilitin demostrar que estem davant d'un delicte flagrant (alarmes, càmeres de vigilància, panys intel·ligents ...etc..) Evidentment, si estem davant d'un habitatge habitual, les proves seran evidents i més fàcils de disposar que si es tracta d'un immoble desocupat.

Esgotat aquest termini, la situació es complica.

En la majoria dels supòsits d'usurpació d'immoble, passades més de 24-48 hores (depenent dels casos) caldrà autorització judicial per desallotjar, i això implicarà haver d'iniciar un procediment judicial civil o penal.

En el cas particular de la violació de domicili, la llei entén que donat que es tracta d'un delicte continuat, la superació d'aquest termini no vol dir que no ens trobem davant d'un delicte flagrant i per tant, les forces policials podrien actuar, sense autorització judicial prèvia, fins i tot superats aquests terminis, sempre i quan tinguin indicis clars i actuals de la comissió del delicte (proves). A la pràctica dependrà però de la voluntat de la força policial davant la situació concreta.

Un cop ens veiem obligats a anar a la via judicial:

## Jurisdicció penal per delicte:

- En cas de delicte de violació de domicili: Si no s'ha pogut actuar policialment, la penal, és la via judicial més recomanable. Es tramita per mitjà d'un judici ràpid, on és imprescindible demanar d'entrada una mesura cautelar de desallotjament, per tal d'aconseguir la recuperació en hores-dies. Una mesura cautelar és una decisió ràpida i prèvia del jutge abans de que es tramiti el procediment i judici. Caldrà acreditar la propietat de l'immoble i exposar tota la informació i proves dels fets disponibles. L'atestat policial que s'hagi aixecat és important.

- En cas de delicte d'usurpació:

- ✓ Si s'ha comès amb violència. Contra les persones (ocupen amb agressions als titulars),

o contra les coses (portes, finestres etc...). Ens trobem en un cas semblant que a l'apartat anterior i podríem anar per el procediment judicial ràpid i fins i tot demanar mesures cautelars. Però aquí ja es pot complicar més la rapidesa. Demostrar la violència fora d'un cas flagrant, és a dir, si els ocupants ja han entrat i s'han establert, pot ser molt difícil.

✓ Si no s'ha comès violència o no es pot demostrar, aleshores el procediment penal per delictes d'usurpació es pot complicar moltíssim en durada i contraindicacions:

- › No ens concediran mesura cautelar.
- › Presència de persones vulnerables
- › Presentació de contractes de lloguer simulats.
- › Lloguers per part de màfies.
- › Impossibilitat de identificar als ocupants per part de la policia.
- › Absolució de delictes d'usurpació de persones que estan en estat de necessitat

Tot això pot portar a que el procediment penal sigui molt lent i ineficaç.

### **Jurisdicció civil per desnonament i llançament.**

La via judicial civil iniciant un procediment judicial que busca una sentència de desnonament i llançament forçós si no es compleix la sentència, pot ser més efectiva o ràpida que el procediment penal per delictes d'usurpació sense violència.

En cas dels anomenats "*inkikupas*", llogaters que no paguen o han acabat el contracte i no abandonen la finca, és la única via possible (llevat de la possibilitat d'acusar-los d'estafa, que ja hem comentat).

També en la jurisdicció civil existeix un procediment ràpid o "expres" per els casos de desnonaments aprovats a l'any 2018. A més en el procediment civil tenim l'avantatge de que si no es pot identificar als ocupes, el procediment disposa de solucions

per continuar igualment.

Ara bé, les constants reformes legislatives i la pròpia dinàmica dels Jutjats fan que el procediment hagi perdut totalment la virtut de ser "expres" (si és que mai la va tenir).

D'entrada la mateixa llei ja estableix que només podran fer servir el procediment expres els particulars i el prohibeix a les empreses.

En cas de que els ocupants siguin persones vulnerables cal donar trasllat als serveis socials dels Ajuntaments, malgrat que a la pràctica, aquests informes solen resultar buits de contingut i tan sols alenteixen el procediment, en no disposar ningú de les dades dels ocupants no identificats de les finques, ni poder-les facilitar, com a conseqüència, als serveis socials.

Possible suspensió temporal del procediment, per tal de que s'adoptin mesures per la protecció de les persones vulnerables i necessitat de coordinació administrativa.

Possibilitat de que s'aporti un contracte fals, o justificants de pagament falsos al procediment, cosa que s'ha de discutir, i alenteix també el procediment.

Si el propietari és considerat Gran Tenidor (5 o 10 habitatges residencials en funció de si la zona es considera tensionada o de la comunitat autònoma) complica més el procediment.

El RDL 11/2020, que es va aprovar com a excepcional arrel del COVID (el famós Escudo Social), i que s'ha anat prorrogant, pot comportar (en cas de Grans tenidors i en determinats casos de manca d'alternativa habitacional per els ocupants vulnerables), una suspensió del llançament durant molts de mesos i fins que no es trobi alternativa per part de l'administració.

La pròpia lentitud judicial.

En definitiva, un autèntic drama que no sembla veure la llum de cap manera. Al contrari, els nostres Governos tenen plans per posar-ho pitjor:

Aquesta setmana s'estava discutint al Congrés precisament la prorroga de l'anomenat Escudo Social, presentant a aprovació per part del Govern socialista el Decret de prorroga RD 2/2026, de 3 de febrer, que vol estendre la vigència de la suspensió dels llançaments fins a finals de 2026 (de moment no s'ha aprovat).

Certament disposem d'algunes notícies esperançadores per part dels nostres tribunals, sobre tot per part de les Audiències Provincials de Girona i Barcelona, que fixen criteris i faciliten coses, i sobre tot aclareixen la teranyina legislativa en aquest assumpte. Per exemple, han difós el criteri conforme el qual el titular de la finca no té obligació de mantenir l'alta dels subministraments (llum, aigua etc..) d'una finca ocupada, i pot donar-los de baixa (fet que anteriorment era constitutiu d'un delictes de coaccions).

Això, no obstant, calen noves lleis i procediments efectius que ofereixin seguretat i agilitat: criteris nítids, sobre quan i com els cossos policials poden intervenir sense esperar l'autorització judicial i mecanismes pràctics com ara registres de possessió, que garanteixin que només els propietaris legítims i aquells a qui ells autoritzin tenen dret a ocupar les seves finques.

És evident que el dret a l'habitatge digne és una realitat i aquest ha de ser garantit per l'Estat, especialment a famílies vulnerables; ara bé, el que no es pot fer és seguir carregant als propietaris particulars i empreses, aquesta tasca de donar cobertura a les famílies vulnerables, quan és una tasca que li correspon clarament a l'Administració.

Finalment, tots aquests obstacles legislatius, com d'altres que s'apunten, com per exemple l'acord entre el Govern de Catalunya i els Comuns per limitar l'adquisició d'habitatges als grans tenidors i a particulars a zones tensionades de Catalunya, només aconsegueixen fer pujar més els preus i retirar més habitatges del mercat de lloguers, cosa contrària a la protecció social que es busca i que acaba portant a més ocupacions per manca d'oferta.

# Entrevistem a Narcís Mundet i Anglada

Enginyer Industrial. Gerent de Sifera Construccions Eficients SL

Hi ha obres que s'imposen per la seva dimensió i espectacularitat d'altres que perduren per la seva particularitat. La Casa CP, que hem publicat com a portada de la nostra Revista nº 147, executada l'any 2025 al centre històric de Begur per Sifera Construccions Eficients SL i un equip de grans professionals en règim de construcció clau en mà, pertany a aquesta segona categoria: la d'aquelles intervencions que, sense estridències, concentren una gran densitat d'ofici, de criteri i de respecte pel lloc. Un exemple de construir amb mesura i restituir amb sentit.

• **Narcís, com agremiat al Gremi de Promotors i Constructores d'Edificis de Girona, ens agradaria que ens expliquessis com vas afrontar aquest projecte clau en mà a Begur?**

Per a nosaltres, aquesta obra ha estat molt més que una reforma o una ampliació; ha estat l'oportunitat de demostrar que l'eficiència constructiva només adquireix sentit ple quan va acompanyada de memòria, mesura i responsabilitat.

El punt de partida no era gens fàcil. Allò que per a una mirada apressada podia semblar una ruïna residual, per a nosaltres i per a l'equip redactor contenia encara una possibilitat: la de recuperar una estructura domèstica latent i convertir-la en un espai agradable, lluminós i racionalment eficient.

La casa està encaixada entre un carrer molt estret —el carrer de les Alzines— i el traçat d'un antic torrent, dins d'una zona orogràficament complexa del nucli antic de Begur. Tot plegat un atzucac, amb una sola entrada de carrer, la presència de l' androna contigua, inviable per menar-hi maquinària pesada, greus dificultats de mobilitat i accés, i la temporalitat pròpia d'una població turística com Begur. Dit d'una altra manera: cada entrada de material, cada maniobra, cada seqüència d'execució i cada decisió logística havien de ser pensades amb una precisió extrema. En una obra així, el lideratge del procés clau en mà no és una fórmula comercial; és una necessitat real de coordinació, anticipació i rigor.

• **I des del punt de vista arquitectònic?**

Des del punt de vista arquitectònic, la intervenció partia també d'una història material especialment suggestiva. El segle passat s'havia enderrocat en aquest indret una antiga construcció de maçoneria de pedra, per la dificultat de retirar-ne les restes, bona part

d'aquell material havia quedat al solar. Posteriorment, s'hi havia aixecat una casa d'una sola planta, coberta a una aigua, construïda amb fàbrica ceràmica. L'obra actual ha consistit a retirar els cossos afegits, buidar la part del solar ocupada per aquell primer enderroc i conservar els murs de maçoneria que es trobaven en bon estat. La pedra acumulada al lloc s'ha reincorporat a la nova construcció en una operació exemplar de reciclatge, restauració i continuïtat. Per a nosaltres, aquest fet és essencial: la sostenibilitat no és un discurs afegit, sinó una manera concreta de construir amb allò que el lloc ja ens ofereix.

En aquest mateix sentit, l'ús dels materials ha estat determinant. S'han volgut aprofitar i dignificar expressament materials propis de la zona, com la pedra, la ceràmica i la tova, i combinar-los amb la construcció en sec mitjançant la fusta en una part important dels espais. Aquesta coexistència entre la matèria pesada i arrelada, d'una banda, i la precisió lleugera del sistema en sec, de l'altra, ens ha permès assolir un equilibri especialment valuós entre tradició i contemporaneïtat. La pedra restitueix el vincle amb el terreny i amb la memòria constructiva de Begur; la fusta introdueix calidesa, reversibilitat, rapidesa de muntatge i una gran qualitat ambiental. No hi ha aquí cap gest retòric: hi ha la voluntat d'optimitzar recursos, simplificar processos, reduir impacte i construir amb una lògica honesta.

En un solar complex, aquesta claredat organitzativa és una virtut major. Els volums s'han optimitzat amb contenció, l'espai s'ha racionalitzat sense perdre qualitat i la llum ha esdevingut un material més del projecte. El resultat és una casa serena, ben resolta, que s'integra amb naturalitat en un entorn històricament protegit i que acredita que la bona arquitectura no necessita excessos per ser significativa.

• **Com s'ha desenvolupat el treball en equip?**

La col·laboració amb BAMMP Arquitectes Associats, Francesc Bacardit i Segués i Raimon Bosch Serra, així com amb Massa Consultors i Laia Costa en el desenvolupament del projecte, i amb Josep Malgosa i Víctor Oteo en la direcció, ens va permetre construir des de la confiança, el diàleg i l'exigència compartida. Des de Sifera, i amb l'acompanyament constant del nostre equip a peu d'obra, vam assumir la responsabilitat de fer possible que les idees es convertissin en matèria construïda amb precisió, sense renunciar ni a la qualitat

ni a la disciplina pressupostària. Veure aquesta casa reconeguda en el marc dels Premis de les Comarques de Girona, representa un reconeixement al projecte i a una manera de treballar basada en l'aprofitament i la racionalització de l'espai, la contenció econòmica, l'optimització dels volums i la capacitat d'inserir-se amb respecte en un context patrimonial delicat.

Una obra no acaba només quan es lliuren les claus, sinó quan tots els qui hi han participat poden reconèixer-se en el resultat i celebrar-lo amb la serenitat de la feina ben feta. En temps d'acceleració i de superficialitat, aquesta confiança compartida continua essent una de les formes més nobles de l'arquitectura i de la construcció.

• **Que us ha aportat executar un projecte com aquest a la Costa Brava?**

A la Costa Brava hem après que no hi ha dues obres iguals, perquè tampoc no hi ha dos llocs idèntics. Cada topografia, cada preexistència, cada normativa de protecció i cada manera d'habitar demanen una resposta específica. S'esdevé un procés d'aprenentatge continu sobre com construir millor en entorns sensibles, on la bellesa del paisatge i la fragilitat del patrimoni obliguen a treballar amb més atenció, més ofici i més humilitat.

Des d'aquesta perspectiva, la Casa CP té un valor que va més enllà de la seva dimensió física. És una obra que ens recorda que la construcció clau en mà, quan s'assumeix amb responsabilitat, no consisteix únicament a entregar un edifici acabat, sinó a governar amb intel·ligència tot el procés que el fa possible. Consisteix a convertir les limitacions en ordre, les preexistències en oportunitats i la matèria en una forma habitable de dignitat.

Com a enginyer industrial i gerent de Sifera Construccions Eficients SL, em sento particularment orgullós d'aquesta obra perquè hi reconec els valors que voldria veure sempre associats al nostre sector: discreció, competència, cultura constructiva i compromís. Construir bé continua essent, al capdavant, una manera de respectar el país, el paisatge i les persones que l'habiten. I si aquesta casa, nascuda d'un context difícil i d'una estructura aparentment esgotada, és avui un espai de llum, d'ordre i de serenitat, és perquè darrere de cada decisió hi ha hagut ofici, visió compartida i una manera molt concreta d'entendre la responsabilitat de construir.



## Gutex Tecnologia innovadora i respectuosa amb el medi ambient

- ✓ Protecció contra el fred per baixa conductivitat tèrmica.
- ✓ Protecció contra la calor.
- ✓ Gran absorció sonora degut a la seva estructura porosa de fibres i pes específic.
- ✓ No desprèn residus perillosos.
- ✓ Material de fàcil reciclatge, matèria prima provinent de indústria forestal.

### Gutex Thermoflex

Placa aïllant flexible de fibra de fusta



### Gutex Thermowall

Tauler aïllant suport d'arrebossat per a Sate de Gutex



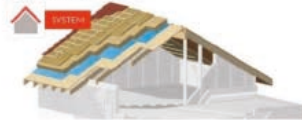
### Gutex Thermofibre

Fibra de fusta aïllant per insuflar



### Gutex per a cobertes

El sota-teula segur a prova de pluges i calmarses amb funció regulador de humitat de l'ambient



### Materials per a la construcció i la decoració

Carrer del Mas Bigas, 8 | 08500 Vic | 93 885 42 61  
corretja@corretja-sl.com | corretja-sl.com



PORCELANOSA Grupo

PORCELANOSA

Visítanhs a  
Carretera Barcelona 120-122-124  
17005 Girona

Inspira't i descobreix més en [porcelanosa.com](https://porcelanosa.com)  
Be inspired and discover more at [porcelanosa.com](https://porcelanosa.com)



## Fes créixer el teu negoci amb Barna Credit

LA BANCA ALTERNATIVA ADAPTADA A LES TEVES NECESSITATS



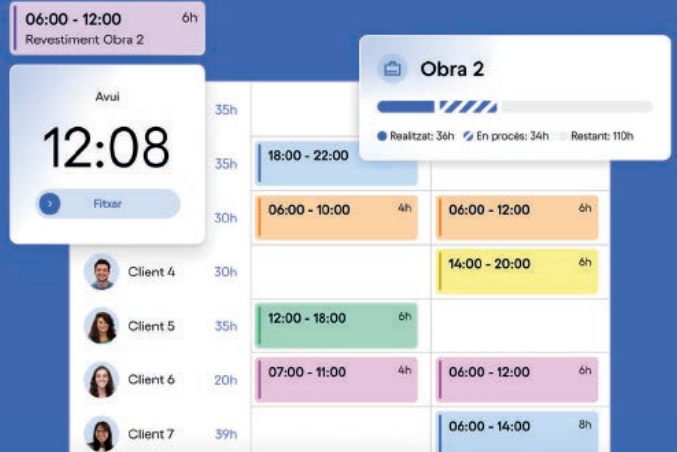
Passeig de Gràcia, 63 2º4º, Barcelona  
Tel. 934 871 324 - [www.barnacredit.com](https://www.barnacredit.com)



### La solució de RRHH que planifica les obres i supervisa les hores dels teus equips.

- Planificació de torns
- Seguiment de les hores i absències
- Gestió de RRHH i admin
- Enviament automàtic de nòmines
- Optimització del rendiment
- App per als equips

★★★★★ 4,8/5 en més de 2.000 ressenyes



÷2 els costos relacionats amb els retards i les hores extra gràcies al sistema de fitxatge

skello.es

# Breu història de la fundació del Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona

Era l'any 1976. Feia pocs mesos que s'havia mort el dictador i la situació tan laboral com política era convulsa, doncs hi havia la necessitat de modificar totes les estructures de la societat i això era complicat.

El sector de la construcció, tant la vessant empresarial com laboral, formava part com tots, de la Organització Sindical i dins d'ella, en el Grup Sindical "d'Abañileria" que presidia el Sr. Pere Simon Vallmajó.

Davant les reivindicacions laborals, el Delegat de Sindicats que era la màxima autoritat, es va comprometre unilateralment, a apujar els salaris del sector.

Aquesta mesura va ser molt mal vista, i va provocar que les empreses agafessin consciència que era hora que prenguessin decisions, la primera de les quals, va ser autoconvocar-se a una reunió l'1 d'abril de 1976 al Club de Tennis de Girona a Palau.

Aquesta reunió va servir per cohesionar el sector i propiciar l'iniciativa d'accions tendents a agafar el timó, després de les reunions corresponents.

El 13 de maig de 1976, es varen reunir a la Sala de Juntes de la Casa Sindical, els empresaris que formaven part de la "Union Provincial de Empresarios del Sindicato de la Construcción", i varen acordar la dissolució del Grup Sindical d'Abañileria i la seva integració a la "Union Provincial de Empresarios", d'acord amb allò decidit en una reunió del dia 1 d'abril passat, dia que es va crear una comissió Gestora que es va fer càrrec de la transició.

El Sr. Pedro Simon Vallmajó, va renunciar a la Presidència i va entregar tota la documentació relativa als fons de Caixa i Bancs, els saldos, uns rebuts impagats, les carpetes,

arxivadors, material d'oficina i demés documents. També es va deixar constància del mobiliari propietat de l'Agrupació.

El Sr. Felip Masó Ferragut, President de l'Entitat Gestora, se'n va fer càrrec després d'agrair al Sr. Simon, en nom dels presents, els serveis prestats.

D'aquesta manera, va néixer la Unió d'Empresaris de la Construcció presidida per el Sr. Sitges, que va tenir la seva seu al carrer Eiximènis de Girona.

Donada la conflictivitat laboral esmentada, aquests temes eren molt presents en les activitats de la Unió d'Empresaris de la Construcció. Les gestions relatives al Conveni, eren casi la única tasca, que ocupava totes les energies, i això va fer que un grup d'empresaris preocupats per atendre i resoldre moltes altres necessitats del sector com son contactes amb els Ajuntaments per tractar les Llicències d'obra, la Planificació Urbanística, les Plus Vàlues..., contactés amb altres províncies i ens de caràcter Estatal per veure com afrontaven els problemes plantejats.

Això va fer que, el 9 de maig de 1977, alguns empresaris que compartien el desig d'actuar en aquests àmbits, es varen reunir al "Centre d'Estudis Empresarials", per estudiar la possibilitat d'agrupar-se professionalment, formant una Junta Gestora perquè impulsés l'iniciativa.

Varen obrir un despatx al carrer Francesc Ciurana 17, entol. 3<sup>a</sup> de Girona, amb la finalitat d'estar connectats amb els companys de Barcelona i l'Estat. El dia 12 de desembre de 1977, una comissió, es va reunir a Barcelona al despatx professional del Sr. Lluís Marsà i Abad, President de la "Asociación Nacional de Constructores Promotores de Edificios", per parlar de l'incorporació del Gre-

mi, tant a Catalunya com a l'Estat.

El Sr. Marsà va tenir una actitud molt receptiva. Ens va acollir reduint les tarifes i adequant-les a les possibilitats del Gremi tot oferint l'incorporació d'un vocal de Girona a les reunions de Barcelona i facilitant tota la informació disponible.

Hem format part de la Fecapce, (Federació Catalana de Promotors Constructors d'Edificis), de l'Institut Gaudí de la Construcció, de la Comissió d'Urbanisme de Girona, del ITEC (Institut Tècnic de la Construcció), de la Fira de Mostres, i em tingut contactes al mes alt nivell tant amb Ajuntaments, Conselleries del Ram, Universitat de Girona, etc.

Resulta evident que aquests esforços dels diversos responsables del Gremi i dels equips de treball durant tants anys, han repercutit en ajudar a les empreses associades a sobreviure a les nombroses normatives, paranyes, dificultats, i al fet de massa sovint ser mal vistos o l'ase dels cops com es diu col·loquialment.

Sense les empreses del sector, la situació de la manca d'habitatge, encara seria pitjor de la que es ara. Cal tenir present que sense la seva ajuda, l'Administració, és incapaç de dur a terme els programes d'habitatge proclamats a bombo i platerets.

L'esforç i capacitat d'assumir riscos del sector privat resulta indispensable una vegada més.

Com veieu, encara no podem celebrar els cinquanta anys, però poc se'n falta. Anem-nos preparant que aquestes efemèrides no passen tan sovint, ni son tant meritòries.

Estem-ne tots cofois i continuem lluitant conjuntament, per que és ben cert que "La unió, fa la força!".

**Article redactat pel Sr. Josep Capdeferro Maureta.** *President d'Honor del Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona*



Cada espai té la seva llum.  
Troba-la.

Nova temporada amb noves formes, nous materials i nous acabats.  
Tots els espais són singulars, igual que la seva llum.

Il·luminació decorativa · Tècnica  
Exterior · Projectes a mida

info@mapelsl.com  
+34 972 58 12 14  
mapelsl.com

 **Mapel**



La base sòlida de cada  
projecte des de 1974

Construcció i estructures de formigó.

 **ULTRA** S.A.

estructurasultra.com  
@estructurasultra

## Signatura de Conveni de col·laboració amb Segurvisió per oferir serveis de vigilància i seguretat a les obres, als habitatges i a les nostres empreses

El Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona ha signat aquest mes de Gener de 2026 el seu conveni de col·laboració amb l'empresa de la Bisbal d'Empordà Segurvisió, que uneix esforços per potenciar la Seguretat fiable i còmode a les obres en construcció i als posteriors habitatges que s'entregaran als compradors. El nostre Gremi aposta per les empreses que han demostrat un alt grau de professionalitat i expertesa en el sector com Segurvisió, que porta vuit anys oferint els sistemes de seguretat més innovadors i còmodes per la vigilància tant a peu d'obra com als habitatges pendents d'entrega. Des de l'inici de l'obra, tot i no comptar

amb electricitat ni tancaments, disposa de detecció molt fiables que avisen dels intents de furt, robatoris i sabotatges.

A més, son sistemes que es poden traslladar d'obra en obra, i per tant, resulten una aposta còmode i econòmica per que tots coneixem l'alta taxa de robatoris de material i els múltiples perills que pot comportar l'entrada d'estranyes a una obra en curs.

Agraïm que Segurvisió tingui un tracte especial pels nostres agremiats, i que estigui disposada a informar a tot aquell que tingui dubtes sobre quin és el sistema de vigilància més adient a les seves necessitats.



## Signatura de Conveni de col·laboració amb Pallars Fustes per oferir enginyeria, fabricació i muntatge de tot tipus d'estructures i cases de fusta



El Gremi de Promotors i Constructors d'Edificis de Girona va signar a finals de 2025 el Conveni de col·laboració amb l'empresa de Sant Antoni de Calonge Pallars Fustes, especialista en estructures de fusta.

La que ja és la 3<sup>a</sup> generació dedicada a la fusta, compta amb més de 3.000 projectes realitzats utilitzant aquest material tant noble i ecològic. Compten amb un equip

especialitzat que amb precisió mil·limètrica ofereix excel·lents resultats, estalviant considerablement el temps de les entregues.

Agraïm la confiança de Pallars Fustes en el nostre Gremi, que ens permetrà compartir amb els nostres agremiats els amplis i experts coneixements dels germans Pallé en aquest sector.



## impermeabilitzacions i aïllaments.

Impermeabilitzem amb **garantia i precisió**

Oferim serveis d'impermeabilització, aïllament tèrmic i acústic, protecció contra **gas radó** i rehabilitació, garantint **durabilitat, eficiència energètica i seguretat** en tot tipus d'edificis.



impera.cat  
622 244 237



INSTAL·LACIONS

# TZ

Els nostres serveis:

**ENERGIES RENOVABLES**  
**CLIMATITZACIÓ**  
**AEROTERMIA**  
**CALEFACCIÓ**  
**AIRE ACONDICIONAT**  
**ELECTRICITAT**  
**AIGUA I GAS**

**Més de 30 anys  
al seu servei**

**645 684 054 - 681 984 397**

**llumiaiguatz@gmail.com - www.llumiaiguatz.com**

# **Aymar**

Born from Earth,  
built for life

[www.aymarsa.es](http://www.aymarsa.es)


**IMPOOLS**  
Piscines Ricard


### FEM REALITAT LA PISCINA DELS TEUS SOMNIS


Des de la concepció i el disseny fins a la construcció experta.


Amb quasi quatre dècades d'**experiència**, oferim solucions personalitzades que transformen la teva llar en un oasi de frescor i relaxació.



 972 76 02 45

 @impools.pr

 [www.impools.cat](http://www.impools.cat)

 [info@impools.cat](mailto:info@impools.cat)

# El teu futur. El nostre repte.

Taxació · Valoració · Consultoria · Sostenibilitat

## Informes de valoració:

- Habitatges
- Locals
- Promocions
- Sòl
- Finques rústiques
- Explotacions econòmiques ligades a béns immobles

Finalitats hipotecàries, separació de béns, herència, valor de mercat.

40 ANYS D'EXPERIÈNCIA

---

1<sup>ER</sup> GRUP DE VALORACIÓ PER  
IMPLANTACIÓ GEOGRÀFICA

---

50 DELEGACIONS

---

COMPANYIA TAXADORA  
INDEPENDENT HOMOLOGADA  
PEL BANC D'ESPANYA



[girona@tecnitasa.es](mailto:girona@tecnitasa.es)

972 352 642 · 676 981 850 | in X f