

PREGUNTES FREQUENTS

Què és una cooperativa d'habitatges?

Una cooperativa d'habitatges és un conjunt de persones que s'uneixen en societat per satisfer una necessitat comuna, la d'adquirir un habitatge. L'adquirent o adjudicatari s'incorpora com a **soci de la cooperativa** adscrit a una Fase (promoció d'habitatges) concreta. Cada fase tindrà autonomia de gestió i patrimoni separat de les restants fases, per tant, no es veurà afectada per la gestió econòmica que realitzin les altres fases.

La cooperativa té un òrgan d'administració que és el **Consell Rector**. El Consell Rector pren les decisions necessàries per complir l'objectiu de la cooperativa: construir i lliurar els habitatges.

La cooperativa d'habitatge actua com a **promotor**, si bé, a diferència d'altres promotors immobiliaris, renúncia a obtenir el seu legítim benefici amb la finalitat d'aconseguir un inferior preu d'adjudicació dels habitatges per als seus socis. Tots els socis tenen veu i vot i poden expressar la seva voluntat en les Assemblees generals que es celebren com a mínim una vegada cada any (assemblea general ordinària). Atenent que les cooperatives d'habitatges estan formades per socis com vostè, no experts en la tasca de realitzar una promoció immobiliària, és habitual que la cooperativa encarregui a una empresa gestora especialitzada, en el nostre cas Qualitat Habitatge Social, SA, que realitzi, de forma integral, totes les gestions necessàries per dur a terme la promoció i lliurar els habitatges.

En conclusió, la fórmula cooperativa de promoció d'habitatges permet que l'adquirent tingui una major representativitat, que el procés immobiliari sigui més transparent i s'aconsegueixi un menor preu final de l'habitatge.

Què és una promoció immobiliària?

Una promoció immobiliària és un projecte de gran complexitat en el que intervenen professionals de múltiples sectors d'activitat econòmica com ara taxadors, agents d'assegurances, enginyers industrials, enginyers en telecomunicacions, geòlegs, topògrafs, arquitectes, arquitectes tècnics, advocats, notaris, registradors de la propietat, ... i múltiples empreses com ara oficines de control tècnic, enginyeries de projectes, entitats financeres, entitats asseguradores, empreses d'estudis d'enginyeria, companyies subministradores, ... i organismes i administracions públiques com Ajuntaments, Agència de l'Habitatge de Catalunya, Ministeris, oficines d'homologació, Col·legis professionals d'Arquitectes, Arquitectes Tècnics i Enginyers, Bombers, laboratoris d'assajos, etc.

En tot aquest complex procés, és fonamental la funció de direcció i coordinació general que exerceix Qualitat Habitatge Social, S.A. com a gestor del procés.

Quins són els principals processos d'una promoció immobiliària?

Un esquema simplificat dels principals processos a desenvolupar en una promoció immobiliària és el que indiquem a continuació (aquest exemple no implica necessàriament una seqüència cronològica):

1. Negociar i assolir acords amb les Administracions Públiques i les entitats privades per a la transmissió del sòl a preus que permetin la viabilitat de la promoció.
2. Adquisició d'un sòl edificable.
3. Elaboració del Projecte tècnic.

4. Aconseguir el finançament de la promoció.
5. Comercialitzar el producte.
6. Tramitar la llicència i altres estudis necessaris.
7. Construir l'edifici.
8. Declarar l'obra nova de l'edifici i realitzar la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
9. Transmetre totes les entitats i constituir la Comunitat de propietaris.

Què és un habitatge amb protecció oficial?

Un habitatge amb protecció oficial és aquell que rep aquesta qualificació per part de l'Administració per ajustar-se a una sèrie de requisits tècnics prefixats i per no superar uns preus màxims establerts per llei. Aquesta qualificació permet que els adquirents gaudeixin d'una sèrie de beneficis fiscals.

D'altra banda, l'adjudicació de sòls a les cooperatives està condicionada en moltes ocasions a que els habitatges a promoure siguin habitatges subjectes a algun règim de protecció.

Què és un règim de protecció?

Un règim de protecció és un conjunt de regles i limitacions administratives, financeres i tècniques que s'han d'aplicar obligatòriament als habitatges que s'acullin a aquest règim, per exemple, el preu màxim de venda d'un habitatge serà diferent segons el seu règim de qualificació i la zona geogràfica on s'ubica.

Per què habitatges protegits?

Amb la qualificació d'una promoció d'habitatges com a protegida es garanteixen uns preus de venda inferiors als del mercat i l'obtenció de beneficis fiscals a l'adquirent.

Quines tipologies de règim de protecció hi ha?

En l'actualitat existeixen tres tipologies de règims de protecció oficial, i que són les següent:

Règim Especial

ingressos familiars que no superin 2,5 vegades IRSC

Règim General

Ingressos familiars que no superin:

- 5 vegades IRSC (àrees demanda residencial forta i acreditada)
- 5,5 vegades IRSC (resta territori)

Règim de Preu Concertat

Ingressos familiars que no superin 6,5 vegades IRSC

Què és el mòdul bàsic de protecció oficial?

És el preu base per metre quadrat útil de superfície d' habitatge, plaça d' aparcament i traster fixat per l'Administració com a preu de venda màxim.

Cada municipi està assignat a un codi de zona.

Existeixen zones A, B, C i D per als règims especial i general, i A1, A2, A3, B, C i D per al règim de preu concertat. Per a cadascuna d' aquestes zones l'Administració fixa els preus màxims per a la venda.



Informació habitatges amb protecció oficial de règim general a ESPLUGUES DE LLOBREGAT

La protecció oficial

Els habitatges amb protecció oficial són aquells que han estat declarats com a tals per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) a petició d'un promotor.

La protecció oficial s'estén a les places d'aparcament i trasters vinculats als habitatges.

Aquesta qualificació suposa que:

1. L'habitatge s'ha de destinar a residència habitual i permanent del/s titular/s.
En cap cas no es pot destinar a segona residència o a altres usos incompatibles amb l'habitatge.
Es considera que un habitatge no es destina a domicili habitual i permanent si els titulars de l'obligació estan tres mesos seguits a l'any sense ocupar-lo, i no hi ha una causa que ho justifiqui.
2. Els adquirents d'habitatges amb protecció no el poden cedir o llogar a altres persones, excepte en situacions excepcionals i prèvia autorització de l'AHC.

La durada de la protecció oficial d'aquests habitatges és permanent per tractar-se de promoció sobre sòl amb reserva urbanística de destinació a Habitatges de Protecció Oficial (Decret Llei 17/2019).

Preus màxims de venda/adquisició actual

El preu de venda depèn del règim de la seva qualificació i de la zona on es trobi ubicat l'habitatge¹.

2024

Preus màxims del règim general a la zona A (Esplugues de Llobregat):

- Habitatge: 2.759,33€/m2 superfície útil
- Garatge i traster vinculat/s: 1.379,66€/m2

Per determinar el preu de venda de les places d'aparcament i dels trasters, la superfície útil màxima computable, incloent-hi la part corresponent d'elements comuns, és de 25 m2 pels garatges de cotxes i de 8 m2 pels trasters.

¹ Disposició transitòria cinquena bis del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge: Actualització automàtica el primer de gener de cada any, d'acord amb la variació percentual experimentada per l'índex de preus al consum en la data de l'actualització. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de publicar anualment els preus i les rendes màxims actualitzats.

Requisits per a adquirir un habitatge protegit (HPO)

1. Les persones adquirents han d'estar inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial.
2. Els ingressos familiars ponderats de les persones adquirents no poden superar:
 - 5,00 vegades l'IRSC per a adquirir HPO de règim general

Taula d'ingressos familiars màxims (5,00 vegades l'IRSC)

Aplicable a HPO Règim General a les àrees de demanda forta i acreditada - 2024

Membres unitat familiar	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	60.465,53	62.335,60	65.016,70	67.183,93

Per determinar la quantia dels ingressos familiars es pren com a referència la **suma de les següents caselles de la declaració de l'IRPF** (presentades per cada un dels membres de la unitat familiar o de convivència de l'últim període impositiu amb termini de presentació vençut, en el moment de la sol·licitud del visat):

- **casella 435** (Base Imposable General) i
- **casella 460** (Base Imposable de l'Estalvi),

3. Les persones adquirents no poden ser titulars:
 - del ple domini o d'un dret real d'ús i gaudi sobre algun altre habitatge protegit
 - d'un habitatge lliure quan el valor d'aquest habitatge, calculat d'acord amb la normativa de l'Impost Sobre Transmissions Patrimonials, superi el 40% del preu total de l'habitatge adquirit, o el 60% quan es tracti de persones majors de 65 anys; dones víctimes de la violència de gènere; víctimes del terrorisme; famílies nombroses; famílies monoparentals; persones dependents o amb discapacitat oficialment reconeguda i les famílies que les tinguin al seu càrrec; persones separades o divorciades al corrent del pagament de la pensió alimentària i/o compensatòria.

Més informació a habitatge.gencat.cat



CALENDARI DE PAGAMENTS - MODALITAT A

HPO RÈGIM GENERAL

HABITATGE D'APROXIMADAMENT 60 M2 ÚTILS, TERRASSA, PLAÇA APARCAMENT I TRASTER

PREU FINAL APROXIMAT (SENSE IVA):

QUANTITATS FINS EL LLIURAMENT DE CLAUS:

QUANTITATS PENDENTS LLIURAMENT CLAUS:

Concepte	Data
Pagament N°.1 (Quota Aportació Voluntària al Capital)	feb-25
Pagament N°.2 (Entrega a compte)	juny-25
Pagament N°.3 (Entrega a compte)	set-25
Pagament N°.4 (Entrega a compte)	des-25
Pagament N°.5 (Entrega a compte)	març-26
Pagament N°.6 (Entrega a compte)	juny-26
Pagament N°.7 (Entrega a compte)	set-26
Pagament N°.8 (Entrega a compte)	des-26
Pagament N°.9 (Entrega a compte)	març-27
Total pagaments	
Pagament de l'IVA, al lliurament de claus (aprox.):	juny-27

		Euros
		235.000,00
20,00%		47.000,00
80,00%		188.000,00
Aportació	10,00% IVA	Total Euros
25.000,00		25.000,00
2.750,00	275,00	3.025,00
2.750,00	275,00	3.025,00
2.750,00	275,00	3.025,00
2.750,00	275,00	3.025,00
2.750,00	275,00	3.025,00
2.750,00	275,00	3.025,00
2.750,00	275,00	3.025,00
2.750,00	275,00	3.025,00
47.000,00	2.200,00	49.200,00
21.300,00		21.300,00

NOTA:

A la formalització del contracte d'adjudicació s'abonarà, independentment de les quantitats previstes pel pagament de l'habitatge, els següents conceptes:

- '1) 200 euros en concepte d'aportació obligatòria al Capital Social de la Cooperativa.
- '2) 2.500 euros en concepte de quota de ingrés a la Cooperativa.

* El Tipus % aplicable en concepte d'IVA serà el que s'estableixi a la normativa fiscal vigent al moment que es meriti cada pagament.

** Cada habitatge disposarà d'un calendari de pagaments individualitzat. Aquest calendari és de caràcter orientatiu.



CALENDARI DE PAGAMENTS - MODALITAT B

HPO RÈGIM GENERAL

HABITATGE D'APROXIMADAMENT 80 M2 ÚTILS, TERRASSA, PLAÇA APARCAMENT I TRASTER

PREU FINAL APROXIMAT (SENSE IVA):

QUANTITATS FINS EL LLIURAMENT DE CLAUS:

QUANTITATS PENDENTS LLIURAMENT CLAUS:

Concepte	Data
Pagament N°.1 (Quota Aportació Voluntària al Capital)	feb-25
Pagament N°.2 (Entrega a compte)	juny-25
Pagament N°.3 (Entrega a compte)	set-25
Pagament N°.4 (Entrega a compte)	des-25
Pagament N°.5 (Entrega a compte)	març-26
Pagament N°.6 (Entrega a compte)	juny-26
Pagament N°.7 (Entrega a compte)	set-26
Pagament N°.8 (Entrega a compte)	des-26
Pagament N°.9 (Entrega a compte)	març-27
Total pagaments	
Pagament de l'IVA, al lliurament de claus (aprox.):	juny-27

Euros		
20,00%		280.000,00
80,00%		56.000,00
		224.000,00
Aportació	10,00% IVA	Total Euros
30.400,00		30.400,00
3.200,00	320,00	3.520,00
3.200,00	320,00	3.520,00
3.200,00	320,00	3.520,00
3.200,00	320,00	3.520,00
3.200,00	320,00	3.520,00
3.200,00	320,00	3.520,00
3.200,00	320,00	3.520,00
3.200,00	320,00	3.520,00
56.000,00	2.560,00	58.560,00
25.440,00		25.440,00

NOTA:

A la formalització del contracte d'adjudicació s'abonaran, independentment de les quantitats previstes pel pagament de l'habitatge, els següents conceptes:

- '1) 200 euros en concepte d'aportació obligatòria al Capital Social de la Cooperativa.
- '2) 2.500 euros en concepte de quota de ingrés a la Cooperativa.

* El Tipus % aplicable en concepte d'IVA serà el que s'estableixi a la normativa fiscal vigent al moment que es meriti cada pagament.

** Cada habitatge disposarà d'un calendari de pagaments individualitzat. Aquest calendari és de caràcter orientatiu.



CALENDARI DE PAGAMENTS - MODALITAT C

HPO RÈGIM GENERAL

HABITATGE D'APROXIMADAMENT 90 M2 ÚTILS, TERRASSA, PLAÇA APARCAMENT I TRASTER

PREU FINAL APROXIMAT (SENSE IVA):

QUANTITATS FINS EL LLIURAMENT DE CLAUS:

QUANTITATS PENDENTS LLIURAMENT CLAUS:

Concepte	Data
Pagament N°.1 (Quota Aportació Voluntària al Capital)	feb-25
Pagament N°.2 (Entrega a compte)	juny-25
Pagament N°.3 (Entrega a compte)	set-25
Pagament N°.4 (Entrega a compte)	des-25
Pagament N°.5 (Entrega a compte)	març-26
Pagament N°.6 (Entrega a compte)	juny-26
Pagament N°.7 (Entrega a compte)	set-26
Pagament N°.8 (Entrega a compte)	des-26
Pagament N°.9 (Entrega a compte)	març-27
Total pagaments	
Pagament de l'IVA, al lliurament de claus (aprox.):	juny-27

Euros		
20,00%		295.000,00
80,00%		59.000,00
		236.000,00
Aportació	10,00% IVA	Total Euros
32.600,00		32.600,00
3.300,00	330,00	3.630,00
3.300,00	330,00	3.630,00
3.300,00	330,00	3.630,00
3.300,00	330,00	3.630,00
3.300,00	330,00	3.630,00
3.300,00	330,00	3.630,00
3.300,00	330,00	3.630,00
3.300,00	330,00	3.630,00
59.000,00	2.640,00	61.640,00
26.860,00		26.860,00

NOTA:

A la formalització del contracte d'adjudicació s'abonaran, independentment de les quantitats previstes pel pagament de l'habitatge, els següents conceptes:

'1) 200 euros en concepte d'aportació obligatòria al Capital Social de la Cooperativa.

'2) 2.500 euros en concepte de quota de ingrés a la Cooperativa.

* El Tipus % aplicable en concepte d'IVA serà el que s'estableixi a la normativa fiscal vigent al moment que es meriti cada pagament.

** Cada habitatge disposarà d'un calendari de pagaments individualitzat. Aquest calendari és de caràcter orientatiu.



SORTEIG PROMOCIÓ HABITATGES PROTECCIÓ OFICIAL FASE ESPLUGUES MONTESA

Llar Unió Catalonia, SCCL realitzarà sorteig per establir l'ordre d'elecció dels 93 habitatges amb protecció oficial de nova promoció a Esplugues de Llobregat, a l'ARE de Montesa, al futur carrer de Federico García Lorca, números 1-13.

El sorteig serà públic i es realitzarà davant Notari.

Es regirà seguint les normes que s'estableixen a les Bases acordades amb l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

Procediment del sorteig

- 1) **Reserva 30% - 28 habitatges:** Persones físiques amb un màxim de 35 anys en el moment de la celebració del sorteig residents al municipi d'Esplugues de Llobregat durant el termini mínim exigít (*Veure Requisit Residència*)
- 2) **Reserva 2% - 2 habitatges:** Famílies monoparentals o monomarentals residents al municipi d'Esplugues de Llobregat durant el termini mínim exigít (*Veure Requisit Residència*)
- 3) Persones físiques residents al municipi d'Esplugues de Llobregat durant el termini mínim exigít (*Veure Requisit Residència*)
- 4) Resta interessats

Requisits per participar en el sorteig

A.

Requisit Residència:

Residir al municipi d'Esplugues de Llobregat durant el termini mínim:

- De 3 anys ininterromput, o
- de 5 anys interromputs o ininterromputs dels darrers deu anys, sense que sigui necessari que en l'actualitat sigui resident.

Caldrà acreditació amb certificat històric d'empadronament.

B. Requisit família monoparentals o monomarentals

Caldrà acreditació amb el títol de família monoparental/monomarental.

C. Formalitzar inscripció al sorteig i recollir el número de participació en les oficines i dates indicades.



Per a la inscripció i recollida de números caldrà exhibir DNI original i lliurar fotocòpia.

Per inscriure i recollir número en nom d'altres persones serà necessari lliurar autorització signada i fotocòpia del DNI de l'autoritzant i autoritzat.

Període per inscripció al sorteig i recollida de números de participació

Del 18 de novembre de 2024 al 17 de gener de 2025.

A excepció dels dies festius i els dies 24, 27 i 31 de desembre de 2024.

Lloc i horari per inscripció al sorteig i recollida de números de participació

Oficines	Horari	
Centre Municipal Puig Coca Petit Parc de l'Amistat, s/n 08950 Esplugues de Llobregat	De dilluns a divendres	
	de 16.00 a 20.00 h	
LLAR CATALONIA Carrer Sant Oleguer, 16 (entrada per carrer Tàpies,2) 08001 Barcelona	De dilluns a dijous	Divendres
	de 10.00 a 14.00 / de 15.00 a 18.00 h	de 10.00 a 14.00 h

Data del sorteig

28 de gener de 2025 a las 17.00 h

Lloc de celebració del sorteig

ESPAI BARONDA
C. de la Riba, 36
08950 Esplugues de Llobregat

Per a qualsevol consulta poden contactar amb el Dep. Comercial al telèfon **93.601.10.80** o en el correu electrònic info@llarcatalonia.cat.