Agència de l'Habitatge
de Catalunya

MEMÒRIA GENERAL DEL PROJECTE D'ORDRE PER LA QUAL S'ESTABLEIXEN EL PREU DE VENDA BÀSIC I EL FACTOR DE LOCALITZACIÓ APLICABLES PER DETERMINAR EL PREU DE VENDA MÀXIM DELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

L'article 64 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, estableix que els projectes de disposicions reglamentàries han d'anar acompanyats sempre d'una memòria general, d'una memòria d'avaluació de l'impacte de les mesures proposades i, a més, dels informes preceptius i els que sol·liciti l'òrgan instructor.

La memòria general ha de contenir la justificació de la necessitat de la disposició reglamentària i l'adequació d'aquesta als fins que es persegueixen, el marc normatiu en què s'insereix el projecte, la relació de les disposicions afectades pel projecte, la competència de la Generalitat sobre la matèria, la relació de persones i entitats a les quals s'ha d'atorgar el tràmit d'audiència i la procedència, si escau, de sotmetre l'expedient a informació pública.

1. Justificació de la necessitat del projecte d'ordre i adequació d'aquest als fins que es persegueixen.

1.1 Justificació de la necessitat del projecte d'ordre.

El projecte d'ordre per la qual s'estableixen el preu de venda bàsic i el factor de localització aplicables per determinar el preu de venda màxim dels habitatges amb protecció oficial, respon al mandat legislatiu contingut a la Disposició final sisena del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

L'esmentat Decret llei, ha modificat la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, entre altres aspectes, per articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial, en què el sistema de determinació dels preus de venda i rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial resta desagregat del nivell d'ingressos dels usuaris dels habitatges i, per tant, sense modalitats fonamentades en aquests. El nou sistema parteix de la premissa que els habitatges amb protecció oficial, no només ha de satisfer les necessitats de la població més desafavorida econòmicament sinó que, progressivament, també ha de satisfer la necessitat d'habitatge de les classes mitjanes, per a la qual cosa se n'ha de potenciar l'accés en règim d'arrendament, amb ajuts públics per a la població més vulnerable econòmicament.

D'acord amb l'article 83 bis de la Llei del dret a l'habitatge, el preu de venda màxim d'un habitatge amb protecció oficial és el resultat d'aplicar un factor de localització i un factor de característiques al preu de venda bàsic, representatiu del valor d'un habitatge de característiques estàndards en qualsevol punt del territori calculat a partir d'un valor mínim del sòl no transformat urbanísticament a prop de nucli de població, que l'apartat 2.a) del mateix article estableix en 7,5 euros per metre quadrat de sòl, i dels costos normals d'urbanització i d'edificació. El factor de característiques permet corregir el preu bàsic a la baixa o a l'alça en funció de l'eficiència energètica, aspecte que s'incorpora per

potenciar la promoció d'habitatges amb protecció oficial energèticament més eficients, i en funció de l'antiguitat i l'estat de conservació respecte dels habitatges usats.

En aquest sentit, l'apartat 5 de l'article 83 bis de la Llei del dret a l'habitatge faculta el conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge per establir periòdicament mitjançant una ordre tant el preu de venda bàsic com el factor de localització que correspon a cada municipi atenent que, d'acord amb la disposició addicional tercera del Decret llei esmentat, a l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, el factor de localització aplicable al preu de venda bàsic per calcular el preu de venda màxim d'un habitatge amb protecció oficial a què fa referència l'article 83 bis de la Llei del dret a l'habitatge, ha de ser únic.

1.2 Objecte d'aquest projecte d'ordre i adequació d'aquest als fins que es persegueixen

El principal objectiu d'aquest projecte d'ordre és l'establir el preu de venda bàsic per metre quadrat de superfície útil i els factors de localització aplicables per determinar el preu de venda màxim dels habitatges amb protecció oficial situats a Catalunya.

Els mòduls actualment vigents per als règims general i especial estan regulats a la disposició transitòria cinquena bis del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, afegida per l'article 1 del Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

<u>Evolució de la promoció d'habitatge amb protecció oficial</u>

La promoció d'habitatges amb protecció oficial continua estant en nivells molt baixos, malgrat els increments anuals que s'estan produint des de 2016 en els habitatges iniciats. Tot i això, les dades del Departament de Territori i Sostenibilitat posen de manifest que l'any 2018 els habitatges amb protecció oficial iniciats estaven 7,56 vegades per sota dels nivells de l'any 2008, quan es van registrar 10.542 habitatges iniciats a Catalunya.

HPO iniciats	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Barcelona	616	992	939	869	1.053	1.368
Girona	2	-	16	8	4	-
Lleida	-	-	19	-	-	24
Tarragona	60	-	39	2	-	2
Catalunya	678	992	1.013	879	1.057	1.394

<u>Evolució del RSHPO</u>

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO), experimenten un increment constant de sol·licitants. En menys de 4 anys, els sol·licitants s'han incrementat en quasi 40.000.

RSHPO	2015	2016	2017	2018	2019
Inscrits	83.420	96.091	111.767	176.281	189.982

Dels 189.982 inscrits a finals de 2019, només 6.016 corresponien a renovacions, mentre que en aquell moment s'havien tramitat 49.413 baixes per caducitat. El 49% dels inscrits (65.329) tenen ingressos inferiors a 0,93 vegades l'IRSC, mentre que un 41% tenen uns ingressos compresos entre 0,93 i 2,33 vegades l'IRSC.

Evolució de les rendes de lloguer a Catalunya

La mitjana anual del lloguer contractual (euros/mes) està experimentant un increment notable des de l'any 2014, tot i que en els darrers dos anys s'està detectant una estabilització a la baixa de l'increment.

Mitjana euros/m2	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Barcelona	582,10	608,78	655,29	721,76	768,76	810,70
Girona	429,07	436,63	454,49	482,37	513,83	543,32
Lleida	347,38	350,75	356,59	371,56	383,98	404,04
Tarragona	392,53	398,21	412,07	432,09	459,33	482,75
Catalunya	539,54	557,50	595,66	654,83	698,36	735,36
Variació interanual Catalunya (%)	-0,5%	3,3%	6,8%	9,9%	6,6%	5,8%

En conseqüència, únicament partint d'aquestes tres dades de context, es constata l'existència d'una important necessitat d'ampliació del parc d'habitatge amb protecció oficial, i aquest fet requereix l'actualització i modernització del sistema de determinació dels mòduls que afecten el preu de venda dels habitatges amb protecció oficial, per a comptar amb una eina necessària per a donar compliment a la nova normativa aprovada en matèria d'habitatge.

2. Marc normatiu en què s'insereix el projecte d'ordre.

El projecte d'ordre desplega l'apartat 5 de l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en la redacció donada pel Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

3. Relació de disposicions afectades pel projecte d'ordre.

El projecte d'ordre no modifica ni deroga cap disposició actualment en vigor.

4. Competència de la Generalitat en la matèria.

L'article 137, aparat 1, de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya disposa que correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge, incloent en aquesta matèria la planificació i l'ordenació de l'habitatge d'acord amb les necessitats socials i d'equilibri territorial, l'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures necessàries per assolir-los, tant amb relació al sector públic com al privat, la promoció pública d'habitatges, la regulació administrativa del comerç referit a habitatges i l'establiment de mesures de protecció i disciplinàries en aquest àmbit, les normes

tècniques, la inspecció i el control sobre la qualitat de la construcció, les normes sobre l'habitabilitat dels habitatges, la innovació tecnològica i la sostenibilitat aplicable als habitatges i la normativa sobre conservació i manteniment dels habitatges i la seva aplicació.

En aquest mateix sentit, l'article 7 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, determina que l'Administració de la Generalitat ha de contribuir a garantir el dret a l'habitatge. Amb aquesta finalitat, exerceix les competències que permeten assegurar la preservació efectiva dels interessos generals en matèria d'habitatge, la coordinació amb l'actuació dels ens locals, amb respecte pel principi de subsidiarietat, i la concertació i la col·laboració amb els agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.

L'Administració de la Generalitat, mitjançant el departament competent en matèria d'habitatge, exerceix les competències pròpies en aquest àmbit, fomenta l'acció dels ens locals, coopera en l'exercici de llurs competències i, en supòsits d'inactivitat o d'incompliment, subroga l'exercici de les facultats corresponents d'acord amb el que estableix la legislació de règim local. Tot això ho fa sens perjudici de les competències que aquesta llei reconeix a altres departaments de la Generalitat.

L'exercici proporcionat de les competències en matèria d'habitatge exigeix que la participació dels ens locals sigui suficient i que llurs interessos en els processos de presa de decisions es ponderin d'una manera objectiva i acurada.

L'article 83 de l'esmentada llei disposa que els habitatges amb protecció oficial se subjecten al règim de preus de venda i de rendes que correspon abonar als usuaris com a màxim, determinats d'acord amb els articles 83 bis i 83 ter. I que correspon a l'Administració competent per qualificar els habitatges amb protecció oficial determinar-ne el preu o la renda màxims en el moment de qualificar-los.

5. Descripció de la metodologia per a la determinació del preu de venda bàsic i el factor de localització aplicables per determinar el preu de venda màxim dels habitatges amb protecció oficial.

5.1 Preu de venda bàsic

L'import del preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial, expressat en euros, per metre quadrat de superfície útil, és únic per a tot el territori i es determina atenent el valor mínim dels terrenys no transformats urbanísticament propers a nucli de població, que s'estableix en 7,5 euros per metre quadrat de sòl, les despeses ordinàries per a la urbanització dels terrenys esmentats i els costos de construcció d'un habitatge en un edifici plurifamiliar, de qualitat mitjana i de característiques estàndards.

Aquest import s'ha calculat, a partir de la informació facilitada per l'Incasòl, d'acord amb el quadre adjunt i la documentació que s'annexa a la memòria:

REPERCUSSIÓ DEL SOL	Valor sòl rústic		7,50	€/m2 sòl
	Coeficient edificabilitat bruta	0,51		
	Repercussió de cost d'adquisició del sòl /m2st		14,71	
	Cost obres d'urbanització			
	Cost obres d'urbanització		135,70	€/m2 st
	Despeses vinculades	14,05%	19,07	€/m2 st
	Total		154,77	€/m2 st
	Repercussió sòl		169,47	€/m2 st
EDIFICACIÓ	Cost obres d'edificació		955,75	€/m2 st
	Despeses vinculades	22,54%	215,43	€/m2 st
	Total		1.171,18	€/m2 st
	Mòdul venda m2 construït		1.340,65	€/m2 st
	factor conversió m2 construït a m2 útil	0,75		
	Mòdul venda m2 útil		1.787,53	€/m2 útil

L'informe justificatiu dels valors emprats en el càlcul del preu de venda bàsic emès per l'Incasòl defineix els paràmetres emprats i justifica els valors aplicats de la següent forma:

Valor sòl rústic:
És el fixat a l'article 7.8 del DLL 17/2019 (83 bis, apartat 2.a) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge) en 7,50 €/m2 sòl). Valor mínim del sòl en la situació de rural en un entorn proper a nucli de població. S'expressa en euros per metres quadrats de sòl.

Coeficient d'edificabilitat bruta establert en 0,51 m2st/m2sòl:
Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl.

El coeficient d'edificabilitat bruta correspon a la mitja estadística calculada sobre valors extrets de diferents sectors residencials representatius, que tenen diferents superfícies i edificabilitats, i que van ser desenvolupats o participats per l'Incasòl, d'acord amb les taules que consten a l'Annex 1.

Repercussió del cost d'adquisició del sòl, de 14,71 €/m2sòl:
Operació aritmètica consistent en repercutir el valor del sòl rústic en l'edificabilitat bruta considerada: Valor sòl rústic / Coeficient edificabilitat brut (7.50 €/m2sòl : 0,51 m2st/m2sòl).

Cost obres d'urbanització, de 135,70 €/m2 sostre:
És el cost de les obres d'urbanització per metre quadrat de sostre edificable, a partir del Pressupost per Execució de Contracte (PEC). Inclou el benefici industrial i les despeses generals.

Els costos d'urbanització s'han calculat com a aproximació estadística a partir dels PEC extrets de 9 sectors residencials representatius que consten a l'Annex 1, amb diferents superfícies i edificabilitats i que van ser urbanitzats o participats per l'Incasòl durant el període 2006-2019.

El PEC inclou un 6% de benefici industrial i el 13% de despeses generals del constructor.

Donat que la producció durant els darrers anys no ha estat significativa, als costos d'urbanització dels sectors anteriors al 2020 se'ls ha aplicat l'índex d'actualització de preus a partir de l'execució de les obres principals.
Aquests 9 sectors residencials representatius són els següents: sector Ampl. Can Sant Joan a Rubí; sector Costa Brava a Figueres; sector Closa del Llop a l'Escala; sector Horta d'en Valira a La Seu d'Urgell; sector Camí de la Porrassa a Vandellòs; sector les Argiles a Constantí, sector el Mestral a l'Arboç; sector "sector 10" a la Móra la Nova; i sector Llevant a Viladecans.

Despeses vinculades a la urbanització, de 19,07 €/m2 sostre:
Inclou totes despeses vinculades a l'execució material de la urbanització no incloses en el cost de les obres, com són, tots els honoraris professionals, llicències, permisos i tributs, així com les despeses generals del promotor.

S'han aplicat unes despeses vinculades a la urbanització del 14,05% del Pressupost per Execució del Contracte (PEC) de les obres d'urbanització d'acord amb la mitjana de les tarifes de l'INCASOL aplicables als processos de gestió del procés de transformació urbanística del sòl, aprovades pel seu Consell d'Administració el 28 d'abril de 2016, aplicades als 9 sectors analitzats per determinar el cost de les obres d'urbanització (135,70 €/m2 sostre x 14,05% del PEC = 19,07 €/m2 sostre).

Repercussió sòl, de 169,47 €/m2 sostre:
Suma de els valors de la repercussió del cost d'adquisició del sòl (14,71 €/m2 sòl) més el cost de les obres d'urbanització (135,70 €/m2 sostre) més les despeses vinculades a la urbanització (19,07 €/m2 sostre).

Cost obres d'edificació, de 955,75 €/m2 sostre:
És el cost de les obres de construcció per metre quadrat de sostre edificable a partir del Pressupost per Execució de Contracte (PEC). Inclou el benefici industrial i les despeses generals. Aquest cost inclou també les despeses de gestió del promotor.

Aquest valor s'ha fixat a partir de l'avaluació de 7 promocions en diferents estats d'execució de l'Incasòl, les quals consten identificades a l'Annex 2. S'ha computat a partir del cost mitjà dels Pressupostos per Execució del Contracte (PEC) de les promocions, ponderant els diferents costos de construcció segons les tipologies d'usos del sostre en cada promoció i a la vegada ponderant les promocions entre si en funció de la seva superfície. El PEC inclou un 6% de benefici industrial i el 13% de despeses generals del constructor. Així mateix s'ha aplicat, quan corresponia, l'índex d'actualització de preus a partir de la data d'adjudicació de l'obra.

Aquestes 7 promocions en diferents estats d'execució de l'Incasòl són les següents: Sabadell Arraona_B 11-12; Badalona Sant Roc_Bloc O; Badalona Sant Roc_Bloc T; Carmel – BCN; Polvorí – BCN; Masnou; i Rubí.

Despeses vinculades a l'edificació, de 215,43 €/m2 construït:
Inclou totes les despeses vinculades a l'execució material de la construcció no incloses en el cost de les obres, com són, tots els honoraris professionals, llicències, permisos i tributs, així com les despeses generals del promotor.

S'han aplicat unes despeses vinculades a l'edificació del 22,54% del Pressupost per Execució del Contracte (PEC) de les obres d'edificació, d'acord amb lla mitjana d'aplicació de les tarifes de l'INCASOL aplicables als processos d'edificació, aprovades pel seu Consell d'Administració el 28 d'abril de 2016, aplicades a les 7 promocions analitzades per determinar el cost de les obres d'edificació.

Mòdul venda m2 construït, de 1.340,65 €/m2 sostre:
Suma dels valors del cost de les obres d'edificació (1.171,18 €/m2 sostre) més les despeses de repercussió del sòl (169,47 €/m2 sostre).

Factor conversió superfície útil/construïda, de 0,75:
Factor de rendiment superficial que relaciona el metre quadrat útil resultant per cada metre quadrat construït.

És un valor comunament acceptat pel sector immobiliari.

Preu de venda bàsic, de 1.787,53 €/m2 superfície útil:
Operació aritmètica resultat del producte del mòdul venda m2 construït pel factor conversió superfície útil/construïda (1.340,65 €/m2 sostre : 0,75 = 1.787,53 €/m2 superfície útil).

Aquesta quantitat arrodonida quedaria en **1.788 €/m2 superfície útil**.

5.2 Factor de localització

El factor de localització permet corregir a l'alça el preu de venda bàsic atenent la demanda residencial existent en cada municipi.

D'acord amb les dades facilitades pel Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, per calcular els factors de localització de l'habitatge en funció de la demanda, com que no es disposen d'estudis objectius que valorin la

demanda d'habitatge en tots els municipis de Catalunya, s'ha analitzat la dinàmica de preus del mercat lliure de l'habitatge, entenent que a les zones on estan més tensionats els preus és on hi ha més demanda.

Per analitzar el mercat de venda, s'ha tingut en compte la informació facilitada pel *Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España*. A partir d'aquesta informació, s'han delimitat quatre zones per agrupació dels municipis que, segons el preu de venda mitjà respectiu corresponent a l'any 2019, se situen en els trams de preu per m^2 de superfície útil següents:

a) Igual o superior a 2.300 €.
b) Igual o superior a 2.100 € i inferior a 2.300 €.
c) Igual o superior a 1.800 € i inferior a 2.100 €.
d) Inferior a 1.800 €.

Això no obstant, aquestes zones s'han ajustat perquè presentin el màxim de continuïtat territorial, i agrupen els municipis següents, que consten identificats en l'Annex 3 :

Grup 1: els municipis de l'Àrea metropolitana de Barcelona.

Grup 2: els municipis de la segona corona metropolitana i de les comarques que presenten tensions de preus pel factor turístic, tant del litoral com de la muntanya.
S'inclou en aquesta zona les següents comarques: el Baix Llobregat; el Maresme; el Vallès Occidental; el Garraf; el Baix Empordà; la Cerdanya; la Val d'Aran; la meitat dels municipis del Vallès Oriental; els tres municipis de la Selva que toquen a la costa; Girona i tres municipis de la costa tarragonina: Vila-seca, Salou i Cambrils.

Grup 3: els municipis d'algunes de les comarques limítrofes amb l'Àmbit metropolità i d'algunes comarques del nord amb una certa pressió turística, tant del litoral com de muntanya, i alguns municipis del litoral tarragoní. Aquesta zona està integrada pels àmbits següents: la meitat del Vallès Oriental; Osona; el Bages; el Moianès; el Gironès; el Pla de l'Estany; l'Alt Empordà; l'Alta Ribagorça; el Pallars Sobirà; a més d'Olot; Vilafranca del Penedès; Sant Sadurní d'Anoia; Gelida; i un conjunt de municipis del litoral tarragoní.

Grup 4: la resta de comarques i municipis que no estan a cap altra zona. La mitjana del preu de mercat dels municipis d'aquesta zona es troba per sota dels 1.800€/m2 útil, que es correspon amb el preu de venda bàsic arrodonit al múltiple de cent més proper. Això es pot explicar perquè són municipis amb poca dinàmica de mercat i a més podem trobar casos amb una gran acumulació d'estocs sense vendre encara, que afavoreixen la depressió del mercat.

A l'hora d'agrupar els municipis, s'ha establert un topall màxim de 2.300 €/m2, en base a les següents consideracions:

Per establir aquest topall màxim s'ha partit de l'accessibilitat a un habitatge de lloguer protegit a la zona més tensionada de preu, que és l'Àrea Metropolitana de Barcelona. D'altra banda, s'ha tingut en compte que les famílies han de destinar com a màxim el 30% dels seus ingressos per pagar el lloguer, tal com estableix el Decret Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Per estimar els ingressos s'ha considerat la taula d'ingressos familiars ponderats que es fan servir per a les adjudicació dels habitatges amb protecció oficial segons el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. Aquesta taula d'ingressos s'obté a partir de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) vigent, de 7.967,73 €/any, ponderat segons el nombre de membres de la unitat de convivència i de la zona on està ubicat l'habitatge, i un factor multiplicador de l'IRSC. En aquest cas s'han tingut en compte els ingressos familiars ponderats de 2,5 vegades l'IRSC:

	1 membre	2 membres	3 membres	4 o més
Zona A	1.897,07	1.955,74	2.039,86	2.107,85
Zona B	1.778,50	1.833,51	1.912,37	1.976,11
Zona C	1.673,88	1.725,65	1.799,87	1.859,87
Zona D	1.422,80	1.466,80	1.529,89	1.580,89

Per calcular el 30% dels ingressos familiars s'han pres com a base els ingressos de la zona A i de les unitats de convivència de 4 ó més membres, ja que és la composició més habitual en els usuaris d'habitatges protegits.

Zones Pla habitatge	Zona A
Nombre vegades IRSC	2,5 IRSC
Unitat convivència	4 ó més
Ingressos Pla habitatge (mensuals)	2.107,85 €
Lloguer/mes (30% ingressos)	632,36 €
Superfície (m2)	70
Lloguer/m2/mes	9,03 €
rendibilitat %	4,8%
Preu venda/m2	2.258,41€

Amb això, el resultat del topall màxim del lloguer mensual se situa en 632 €/mes. Per calcular el lloguer per superfície, es parteix d'un habitatge tipus de 70 m2, i s'obté un lloguer mensual per superfície de 9,03 €/m2/mes. A partir d'aquí, per obtenir el preu màxim de venda de referència (topall màxim d'HPO), si s'aplica una rendibilitat del lloguer del 4,8%, tal com marca la Decret llei 17/2019, el preu hipotètic de venda se situa en 2.258 €/m2, que arrodonit dona lloc a un a topall màxim de 2.300 €/m2, que s'aplicarà a l'Àrea metropolitana de Barcelona.

Un cop delimitades les zones dels diferents grups de municipis, el factor de localització de l'habitatge s'ha calculat a partir dels preus de venda mitjans següents:

a) Per a la zona del grup 1, el límit inferior del tram considerat: 2.300 €/m^2.
b) Per a les zones dels grups 2 i 3, les medianes de cada tram: 2.100 €/m^2 i 1.900 €/m^2 respectivament.
c) Per a la zona del grup 4, el preu de venda bàsic arrodonit al múltiple de cent més proper: 1.800 €/m^2

A partir d'aquests preus, el factor de localització (F_{loc}) és el resultat de dividir el preu (P_{vm}) de cada grup entre el preu corresponent al grup 4, al que correspon el factor de localització F_{loc} = 1.

En el quadre següent es pot veure el detall del càlcul dels factors de localització:

Grup	Trams mapa (€/m²)	P_{VM} (€/m²)	F_{loc}
1	>=2.300	2.300	1,277777778
2	2.000-2.300	2.100	1,166666667
3	1.800-2.000	1.900	1,055555556
4	<1.800	1.800	1

Aplicant al preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial -establert en 1.788 €/m² de superfície útil- els factors de localització esmentats (cenyits a quatre decimals), resulten uns imports, sens perjudici del factor de característiques en cas que s'hagi d'aplicar, de:

Grup 1, 1,2777 x 1.788 € = 2.284,5276 € (arrodonint = **2.285 €**), que s'aplicaria als municipis inclosos a la llista 1 de l'annex de l'Ordre.

Grup 2, 1,1666 x 1.788 € = 2.085,8808 € (arrodonint = **2.086 €**), que s'aplicaria als municipis inclosos a la llista 2 de l'annex de l'Ordre.

Grup 3, 1,0555 x 1.788 € = 1.887,2340 € (arrodonint = **1.887 €**), que s'aplicaria als municipis inclosos a la llista 3 de l'annex de l'Ordre.

Grup 4, **1.788 €**, que s'aplicaria als municipis no inclosos a les llistes de l'annex de l'Ordre.

6. Relació motivada de les persones i les entitats a les quals s'ha d'atorgar el tràmit d'audiència.

Atesa la matèria tractada i d'acord amb el que disposa l'article 67 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, es considera que aquesta iniciativa s'haurà de sotmetre al tràmit d'audiència a les següents entitats:

- L'Institut Català del Sòl
- La Federació de Municipis de Catalunya (FMC)
- L'Associació Catalana de Municipis (ACM).
- L'Associació de Promotors Públics de Sòl i Habitatge (AVS – Catalunya).
- La Federació Catalana de Promotors Constructors d'Edificis (FECAPCE).
- El Gremi de Constructors d'Obres de Barcelona i Comarques.
- La Comissió Obrera Nacional de Catalunya (CONC).
- La Unió General de Treballadors (UGT).
- El Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC).
- Els Consell Català d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics (CAAT).
- La Organització de Consumidors i Usuaris de Catalunya (OCUC).
- El Consell Nacional de la Joventut de Catalunya (CNJC).
- Els Col·legis d'agents de la propietat immobiliària de Catalunya.

- El Consell de Col·legis Territorials d'Administradors de Finques de Catalunya.
- La Confederació d'Associacions de Veïns de Catalunya (CONFAVC).
- La Federació d'Associacions de Veïns d'Habitatge Social de Catalunya (FAVIBC).
- El Consell General de Cambres de la Propietat Urbana.
- La Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya.
- La Coordinadora de Fundacions d'Habitatges Socials (COHABITAC)
- L'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE).
- L'Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatges de Catalunya (GHS).
- L'Ajuntament de Barcelona.
- El Consell General d'Aran.
- L'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMBCN)

Cal posar de relleu que aquesta iniciativa s'ha sotmès al procés de consulta pública prèvia mitjançant el portal http://participa.gencat.cat al web de participació de la Generalitat de Catalunya, des del 12 de març de 2020 fins el 26 de març de 2020, sense que s'hagi obtingut cap aportació participativa.

D'altra banda, de conformitat amb el que disposa l'article 64.3 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, es preveu sol·licitar l'emissió d'informe per part de l'Institut Català de les Dones.

7. Tràmit de participació ciutadana i la procedència de sotmetre l'expedient a informació pública.

D'acord amb l'establert a l'article 69 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, aquest projecte d'ordre es sotmetrà al tràmit de participació ciutadana per tal que qualsevol persona pugui trametre les propostes i suggeriments que consideri convenients abans del tràmit d'audiència i informació pública.

Així mateix, atès que la regulació que es vol fer mitjançant aquest projecte d'ordre pot afectar a un col·lectiu indeterminat de persones que resulta molt difícil de concretar, posteriorment també es considera oportú sotmetre'l al tràmit d'informació pública previst per l'article 68 de la Llei 26/2010, per tal què les persones físiques o jurídiques que es considerin interessades en aquesta tramitació puguin formular les al·legacions que creguin oportunes.

Agustí Serra Monté
Secretari de l'Agenda Urbana i Territori i
President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya
Signat electrònicament

2021.03.29
'00'02+ 16:24:22