

Aspectes pràctics de la masoveria urbana

ACORDS TEMPORALS I ECONÒMICS

Barcelona, 13 de maig de 2021

M^a José Soler, economista, Tècnica assessora d'anàlisi econòmic. Oficina d'habitatge
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals



**Diputació
Barcelona**

ACORDS TEMPORALS I ECONÒMICS: DURADA I RENDA

Un contracte de masoveria urbana ha de buscar l'equilibri entre:



- l'Import de la *intervenció a fer en l'habitatge*
- la Durada del contracte
- la Renda o contraprestació no dinerària a satisfer

I tenir en compte:

- les Despeses associades a l'habitatge.

La quantitat a pagar en concepte de renda i despeses associades no hauria de ser superior a un 30% de la renda familiar disponible de la unitat de convivència

ACORDS TEMPORALS I ECONÒMICS: DURADA I RENDA

- **Definició de DURADA i RENDA**
- **Elements de càlcul i sistema de càlcul utilitzat**
 - **Cost global de l'habitatge (C)**
 - **Preu de lloguer (P)**
 - **Durada (D)**
- **Annex 2: Plantilla Síntesi del procediment**
- **Annex 3: Taula format Excel editable d'avaluació econòmica i temporal**
 - **Full de càlcul**
 - **Manual usuari**

Durada

- La Durada del contracte de masoveria urbana s'ajustarà, en general, al termini d'amortització de les obres
 - Es recomana establir la **durada per anys**
 - Vinculada a les obres i als costos a assumir per la Part Masovera.
 - Si la intervenció necessària té un cost molt elevat
possibilitat d'establir una major durada del contracte per poder assumir la intervenció.
 - Finalitzat el termini d'amortització de les obres
possibilitat d'acordar en el contracte satisfer una renda per poder allargar la duració contractual.

Renda

- La Renda és la contraprestació no dinerària (obres a realitzar) que la part masovera satisfarà a la part propietària i que, haurà d'estar valorada amb una quantia econòmica concreta i especificada en el contracte.
- Les parts podran establir també una contraprestació dinerària (monetària) complementària, que serà part integrant de la renda contractual.

Renda = CONTRAPRESTACIÓ NO DINERÀRIA + CONTRAPRESTACIÓ DINERÀRIA

- Es recomana fixar una **renda mensual**

ELEMENTS DE CÀLCUL:

Per tal d'arribar a un acord econòmic i temporal entre les parts es tindran en compte i es relacionaran els elements següents:

- Cost global de l'habitatge (C)

- **Cost de la intervenció:** El cost de l'obra i altres costos aparellats a l'execució de l'obra seran a càrrec de la part masovera (TOT I QUE es pugi pactar que determinades partides les assumeixi la part propietària o altre agent intervinent)

- **Despeses associades a la titularitat o ús de l'habitatge**

Despeses generals i de serveis individuals (subministraments)

Règim General LAU

- Preu de lloguer (P)

Per a la determinació d'un preu de lloguer inicial de referència es poden utilitzar diferents paràmetres en funció de la seva vinculació a polítiques socials:

Lloguer: lliure / protegit / just / assequible / social

- Durada (D)

Dins el marc general establert per la LAU, la durada es definirà:

- **En funció de l'amortització de les obres**
- **En funció dels interessos particulars** (*Pot ser un element definit i determinat prèviament per les parts*)
- Distingim:
 - **Durada desitjada:** definida prèviament per les parts
 - **Durada inicial:** càlcul base
 - **Durada ajustada:** si inicial no coincideix amb desitjada
 - **Durada final:** cas d'existir diferents trams de renda al llarg del contracte

SISTEMA DE CÀLCUL:

- El sistema proposat es basa en una **equació que relaciona** els elements de càlcul proposats.

En principi, La **Durada serà la incògnita a resoldre**, partint d'un Preu de lloguer i un Cost de la intervenció prèviament coneguts.

Durada inicial:

Cost de la intervenció a càrrec de la Part Masovera dividit entre el Preu mensual del lloguer:

Càlcul Base:

Durada inicial (mesos) = Cost intervenció PM / Preu lloguer (mes)

Es calcula el temps de duració del contracte en mesos

Pel càlcul de la **Durada Inicial** s'introdueixen les següents variables en les taules que es mostren a continuació (caselles en blau):

1) Introduir Renda Disponible Masover, la Superfície, el Preu/m2 i la Durada Desitjada (si hagués un termini determinat a priori per les parts)

RENDA DISPONIBLE MASOVER	0,00
MEMBRES UNITAT CONVIVÈNCIA	0

PREU				
IMMOBLE	SUPERFÍCIE	Tipus (*)	Preu / m ²	Total
Habitatge	0,00	Lloguer soci	0,00	0,00

DURADA EN MESOS				
Desitjada	Inicial costos	Inicial (cost+desp)	Ajustada	Final
0	0,00	0,00	0	

Equivalència en anys				
0,00	0,00	0,00	0,00	

2) Introduir el Cost de la intervenció: Assignar per Partides, Agents i Fonts de finançament.

COSTOS					
Cost intervenció	Agent				Total
	Propietari	Finançament (*)	Masover	Altres	
Costos obra					
Materials		RH <input type="button" value="v"/>			0,00
Mà d'obra		<input type="button" value="v"/>			0,00
Costos industrials		<input type="button" value="v"/>			0,00
Altres costos					
Assegurança: resp civi <input type="button" value="H"/>		RP <input type="button" value="v"/>			0,00
		<input type="button" value="v"/>			0,00
		<input type="button" value="v"/>			0,00
Total costos	0,00		0,00	0,00	0,00

DURADA INICIAL	
Preu lloguer mes	0,00
Total costos	0,00
Mesos	0,00
Anys	0,00

$$\text{Durada inicial (mesos)} = \frac{\text{Cost intervenció PVI}}{\text{Preu lloguer (mes)}}$$

3) Introduir les Despeses Associades: Desglossades per **Partides, Agents i Fonts de finançament**

DESPESES ASSOCIADES									
Despeses associades		Agent							Total any 1
Despeses contractuals (generals)	M/A	Propietari	Total	Finançament (*)	Masover	Total	Altres	Total	
IBI	A <input type="text"/>		0,00	<input type="text"/>		0,00		0,00	0,00
Assegurança: pòlissa	A <input type="text"/>		0,00	<input type="text"/>		0,00		0,00	0,00
Taxes i comunitat pro	M <input type="text"/>		0,00	<input type="text"/>		0,00		0,00	0,00
Manteniment	M <input type="text"/>		0,00	<input type="text"/>		0,00		0,00	0,00
Porteria	M <input type="text"/>		0,00	<input type="text"/>		0,00		0,00	0,00
	M <input type="text"/>		0,00	<input type="text"/>		0,00		0,00	0,00
	M <input type="text"/>		0,00	<input type="text"/>		0,00		0,00	0,00
	M <input type="text"/>		0,00	<input type="text"/>		0,00		0,00	0,00
	M <input type="text"/>		0,00	<input type="text"/>		0,00		0,00	0,00
Serveis i subministraments	M/A								
Llum	M <input type="text"/>		0,00	<input type="text"/>		0,00		0,00	0,00
Aigua	M <input type="text"/>		0,00	<input type="text"/>		0,00		0,00	0,00
Gas	M <input type="text"/>		0,00	<input type="text"/>		0,00		0,00	0,00
Conservació	M <input type="text"/>		0,00	<input type="text"/>		0,00		0,00	0,00
	M <input type="text"/>		0,00	<input type="text"/>		0,00		0,00	0,00
Total despeses			0,00			0,00		0,00	0,00

➔ Es calcularà l'esforç econòmic

Durada ajustada:

En el cas que la durada inicial (càlcul Base) no respongui als interessos de les parts «**durada desitjada**», aquesta es podrà **ajustar re-assignant els costos** que assumeixen cadascuna de les parts mitjançant la fórmula d'Excel "**cercar l'objectiu**" (**veure full de càlcul annex**), el resultat serà la durada ajustada.

Ajustos per tal d'arribar a un acord satisfactori per a les parts:

- **Ajustos a càrrec de la part masovera**

- Incorporació de noves intervencions, tant de millora del mateix immoble com de la finca.
- Establiment d'una contraprestació dinerària complementària.

- **Ajustos a càrrec de la part propietària**

- Assumpció de part de les obres, cost materials per part de la propietat.
- Reducció del volum d'intervenció previst.
- Pagament de les taxes municipals.

Durada final:

Pot coincidir amb la durada ajustada o ser més llarga en el cas d'existir diferents trams de renda al llarg del contracte

QUADRES RESUM

- **Cost global:** Resum costos i despeses associades per agents. En les despeses associades cal introduir els anys de contracte per tal de calcular el cost global en la durada total del contracte.
- **Renda contractual + Despeses associades:** Resum renda contractual per tipus de contraprestació amb la possibilitat d'introduir diferents trams de renda al llarg del contracte.

Quadres resum								
COST GLOBAL					Esforç econòmic RP durada inicial		0,00%	
Cost intervenció		Despeses associades			Cost global	Esforç econòmic RP durada ajustada		0,00%
Import total	Import any 1	Anys	Import total					
Propietari	0,00	0,00		0,00	0,00			
Masover	0,00	0,00		0,00	0,00			
Altres	0,00	0,00		0,00	0,00			
Total	0,00	0,00		0,00	0,00			
RENDA CONTRACTUAL + DESPESES							RESUM	
Total mesos contracte		Mesos	Recursos econòmics (RP)	Esforç econòmic (RP)	Mesos	Recursos econòmics (RP)	Esforç econòmic (RP)	Total renda contracte
		0			0			0,00
Preu lloguer		0,00		0%	0,00		0%	Total mesos contracte
Despeses contractuals		0,00		0%	0,00		0%	
Serveis i subministraments		0,00		0%	0,00		0%	Total anys contracte
Renda dinerària complementària		0,00		0%	0,00		0%	
Total renda mes		0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00

Annex 2. Plantilla síntesi del procediment

1. Parts Intervinents

Titular (part propietària)

Usuari (part masovera)

2. Definició de la gestió

Privada/Mixta/Adm. pública

3. Identificació jurídica de l'immoble

Tipus immoble

Superfície

Situació urbanística

Situació registral i càrregues

4. Identificació física i econòmica de la Intervenció (Inspecció visual)

4.1. Requisits administratius

Cèdula d'habitabilitat

Certificat eficiència energètica

4.2. Determinació de les actuacions

Estat actual

Actuacions necessàries

Actuacions complementàries

1. Parts intervinents

- Titular (part propietària)

-Usuari (part masovera)

2. Definició de la gestió

Privada/Mixta/Adm. Pública

3. Identificació jurídica de l'immoble

- Tipus immoble

- Superfície

- Situació urbanística

- Situació registral i càrregues

4. Identificació física i econòmica de la intervenció (inspecció visual)

4.1. Requisits administratius

4.2. Determinació de les actuacions

4.3. Requisits tècnics (vinculats al tipus de permís per realitzar les obres)

Assabentat

Llicència d'obres menors

Llicència d'obres majors

4.4. Determinació del cost de la intervenció

Cost intervenció

5. Elements per establir la relació econòmica i temporal

Cost intervenció PM (Part Masovera)

Despeses associades habitatge

Preu lloguer

6. Càlcul durada

6.1. Durada inicial del contracte

Durada inicial $\frac{\text{Cost intervenció part masovera (PM)} / \text{Preu lloguer}}$

Part propietària

Part masovera

Durada desitjada contracte

Despeses associades

Esforç econòmic

6.2. Durada ajustada del contracte

Ajustos a càrrec part masovera

Ajustos a càrrec part propietària

4.3. Requisits tècnics (vinculats al tipus de permís per realitzar les obres)

4.4. Determinació del cost de la intervenció

5. Elements per establir la relació econòmica i temporal

- Cost intervenció PM (Part Masovera)
- Despeses associades habitatge
- Preu lloguer

6. Càlcul durada

6.1. Durada inicial del contracte

6.2. Durada ajustada del contracte

Durada ajustada	Cost intervenció ajustat part masovera (PM) / Preu lloguer		
Despeses associades			
Esforz econòmic			
6.3. Durada final			
Durada ajustada + Tram addicional (si escau)			
7. Resum renda contractual mensual/anual			
	Mensual	Anual	
Durada contracte			
Contraprestació no dinerària			
Contraprestació dinerària			
Despeses associades			
Esforz econòmic			
8. Pla de tresoreria			
	Recursos necessaris	Recursos disponibles	Saldo
Pagaments			
Cobraments			

6.3. Durada final

7. Resum renda contractual mensual/anual

- Durada contracte
- Contraprestació no dinerària
- Contraprestació dinerària
- Despeses associades
- Esforç econòmic

8. Pla de tresoreria

Rec necess Rec dispon

- Pagaments
- Cobraments

Annex 3. Taula format Excel editable d'avaluació econòmica i temporal

Avaluació temporal i econòmica contracte masoveria
urbana: durada i renda

- Full de càlcul

- Manual usuari

Dades a introduir:

0. INTRODUIR DADES A LES CASELLES EN COLOR. CASELLES EN BLANC MOSTREN RESULTATS.

1. RENDA DISPONIBLE PART MASOVERA I MEMBRES UNITAT CONVIVÈNCIA

2. SUPERFÍCIE IMMOBLE

3. PREU LLOGUER

4. DURADA DESITJADA

5. DURADA FINAL

6. COST INTERVENCIÓ

7. DESPESES ASSOCIADES

Càlculs:

1. CÀLCUL DURADA INICIAL

2. CÀLCUL DURADA AJUSTADA

3. COST GLOBAL

4. RENDA CONTRACTUAL + DESPESES ASSOCIADES

Dades a introduir:

0. INTRODUIR DADES A LES CASELLES EN COLOR. CASELLES EN BLANC MOSTREN RESULTATS.

1. RENDA DISPONIBLE PART MASOVERA I MEMBRES UNITAT CONVIVÈNCIA

2. SUPERFÍCIE IMMOBLE

3. PREU LLOGUER

Es recomana conèixer el preu del lloguer per m2 d'un habitatge de similars característiques al mercat lliure, protegit o social, en funció dels interessos i objectius de les parts.

4. DURADA DESITJADA

Com a punt de partida es recomana que les parts manifestin els seus interessos pel que fa a la durada del contracte. Aquest aspecte ajudarà a posar en relació la resta de valors per tal d'establir l'acord.

Si les parts acorden de forma prèvia una «durada desitjada» es podrà determinar la quantia dels costos a ajustar i calcular la «durada ajustada» mitjançant la fórmula que facilita el programa d'Excel: dades/anàlisi condicional/cercar l'objectiu. Aquesta opció requerirà la introducció de totes les dades en el full d'Excel.

Un cop introduïdes les dades aplicar la fórmula cercar l'objectiu de la següent forma:

Definir casella dels mesos de la «durada ajustada» amb el valor de la «durada desitjada» modificant el valor de la casella «costos masover».

5. DURADA FINAL

S'introduirà al final del procés de càlcul, si, en el seu cas, un cop calculada la durada ajustada, s'afegeix un nou tram o període de durada successiu addicional (durada final).

6. COST INTERVENCIÓ

El cost té a veure amb els immobles, mentre que la despesa es relaciona amb els pagaments que es realitzen a canvi de serveis. Els objectes físics o materials tenen cost, mentre que els serveis representen despeses. S'introdueixen imports per partides, per agents (P_propietari; M_masover; A_altres) (per calcular posteriorment la durada ajustada) i per fonts de finançament (RP_recursos propis; AJ_ajuts; A_altres; RH_recursos humans).

7. DESPESES ASSOCIADES

Despeses associades a la titularitat o derivades de l'ús de la propietat: Les despeses associades són elements a tenir en compte per establir el contracte però no són costos derivats de la mateixa actuació. Poden tenir uns imports certs (IBI...) o haver de fer una previsió (subministraments, conservació ús diari, etc.). Es tindran en compte a efectes de l'esforç mensual a realitzar.

S'introdueixen les despeses per agents (P_propietari; M_masover; A_altres), si són quantitats mensuals (M) o anuals (A), i per fonts de finançament (RP_recursos propis; AJ_ajuts; A_altres; RH_recursos humans).

La quantitat a pagar en concepte de lloguer i despeses no hauria de ser superior al percentatge que es determini de la renda neta familiar de la unitat de convivència de la part masovera.

Càlculs:

1. CÀLCUL DURADA INICIAL

Automàticament es realitza el càlcul base: cost intervenció part masovera (PM) / preu lloguer.

2. CÀLCUL DURADA AJUSTADA

Es calcula la durada ajustada del contracte tenint en compte només el cost d'intervenció PM. És possible «recalculer» el termini del contracte («la durada inicial») ajustant les assignacions de costos als diferents agents intervinents. L'opció «cercar l'objectiu» permet determinar la quantitat dels costos a ajustar en funció de la durada desitjada.

3. COST GLOBAL

Es presenta un quadre resum de costos i de despeses per agents.

En les despeses associades cal introduir els anys de contracte per tal de calcular el cost global en la durada total del contracte.

4. RENDA CONTRACTUAL + DESPESES ASSOCIADES

Es presenta un quadre resum de la renda contractual per tipus de contraprestació amb la possibilitat de calcular diferents trams de renda al llarg del contracte. En el cas d'haver introduït una durada final (TOTAL MESOS CONTRACTE) superior a la durada ajustada, en aquesta taula s'introduiran els imports referents a aquest tram addicional de renda. Es calcula el percentatge d'esforç econòmic en cada fase dels acords del contracte tant del que representaria la «renda total» com del que representaria només la part de «contraprestació dinerària». Es calcula el total de mesos i de renda del contracte.

PLA DE TRESORERIA: Es recomana realitzar un pla de tresoreria desglossant les partides de costos i ingressos per conceptes i per anys i/o mesos per tal de comprovar les necessitats de finançament al llarg de la intervenció i del contracte.

DEFINICIONS DURADA I RENDA (Règim General LAU)

Durada

- La durada de l'arrendament serà la pactada lliurement per les parts. Tanmateix, si aquesta és inferior a tres anys, arribat el dia del venciment del contracte, aquest es prorroga obligatòriament per terminis anuals fins que l'arrendament arribi a una durada mínima de tres anys, llevat que l'arrendatari manifesti la voluntat de no renovar-lo amb trenta dies d'antelació a la data de finalització o de les seves pròrrogues. S'entenen subscrits per un any els arrendaments per als quals no s'ha estipulat un termini de durada o aquest és indeterminat, sense perjudici del dret de pròrroga anual per a l'arrendatari, en els termes resultants de l'apartat anterior.

El contracte es podrà prorrogar durant un any més. Al contracte prorrogat li seran d'aplicació el règim legal i convencional al qual estigui sotmès.

Renda

- La renda serà la que lliurement estipulin les parts. Llevat que hi hagi un pacte en contra, el pagament de la renda ha de ser mensual.

FÍ DE LA PRESENTACIÓ. GRÀCIES.



**Diputació
Barcelona**