

LLEI 3/2024, DE 3 DE MAIG, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE¹

*(BOIB núm. 61, de 9 de maig de 2024;
correcció d'errades [BOIB núm. 91, d'11 de juliol de 2024](#))*

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

L'accés a l'habitatge a les Illes Balears constitueix avui dia una de les majors preocupacions en la societat balear, especialment per als joves i les famílies nombroses i monoparentals, entre d'altres. El preu de l'habitatge s'ha elevat desorbitadament durant els últims anys, a un ritme molt superior al creixement de la renda disponible.

En els darrers anys s'han aprovat diverses normes amb l'objectiu de facilitar als ciutadans l'accés a l'habitatge. Entre aquestes podem destacar el Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears. Aquest impuls normatiu s'ha enfocat especialment a adoptar mesures que possibilitin a l'Administració de la comunitat autònoma augmentar el parc públic d'habitatges, objectiu que no és immediat i que ha de tenir una continuïtat molt perllongada en el temps perquè es puguin apreciar resultats.

La normativa esmentada, encara que necessària, no ha estat suficient per contenir l'increment dels preus de l'habitatge a les Illes Balears, el qual ha experimentat en aquesta comunitat autònoma una pujada de més del 20,30% en el darrer any. D'ençà que es va a aprovar la Llei de l'habitatge els preus han crescut exponencialment a les Illes Balears segons les dades proporcionades per l'INE, per davant de Madrid, Catalunya o el País Basc.

Per la seva banda, el lloguer continua creixent a taxes interanuals del 22% respecte de l'any 2022. Segons les dades aportades pel sector, a les Illes Balears es necessiten prop de 16.000 habitatges per tal de donar resposta a la demanda i aconseguir reduir els preus.

En aquest context, un gran nombre de joves i famílies nombroses i monoparentals, d'entre d'altres, no tenen ingressos suficients per permetre's l'accés a l'habitatge. No obstant això, aquests són massa alts per poder optar a un habitatge social.

Davant aquest repte, i sens perjudici que iniciatives legislatives futures puguin completar la regulació en matèria d'habitatge, resulta inajornable i imprescindible

¹ Aquesta Llei s'ha vist afectada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears ([BOIB ext. núm. 162, de 13 de desembre de 2024](#)); pel Decret Llei 3/2025, de 14 de març, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl mitjançant projectes residencials estratègics en el municipi de Palma ([BOIB núm. 33, de 15 de març de 2025](#)), i per la Llei 4/2025, de 18 de juliol, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl mitjançant projectes residencials estratègics a les Illes Balears ([BOIB núm. 97, de 24 de juliol de 2025](#)). Vegeu, també, Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat - Comunitat Autònoma de les Illes Balears en relació amb la Llei de les Illes Balears 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge ([BOIB núm. 17, de 6 de febrer de 2025](#)).

adoptar una norma amb rang de llei que permeti la modificació de diferents disposicions normatives que faciliti la incorporació d'habitatges privats al mercat a un preu assequible per a la ciutadania i sense consumir territori.

Per això, en primer lloc, aquesta llei regula una nova figura, anomenada habitatge de preu limitat, de caràcter permanent, que pretén donar resposta a la finalitat esmentada anteriorment, i que, com el seu nom indica, té com a característica més important una limitació del preu màxim de compravenda i de lloguer. Es tracta fonamentalment d'un habitatge que, a més de la limitació del preu, té altres condicions que el diferencien d'un habitatge lliure ordinari, com són la limitació a una superfície màxima de 90 m² útils, la destinació a domicili habitual i permanent dels usuaris o beneficiaris, i que aquests no poden ser titulars del ple domini o d'un dret real d'ús i gaudi sobre algun habitatge lliure o sotmès a algun règim de protecció, situat a l'Estat espanyol.

L'activitat d'intermediació, com l'activitat dels agents immobiliaris, respon a un interès general que es concreta en la bona fe en les transaccions comercials, la lluita contra el frau, el manteniment de l'ordre públic, la protecció del consumidor i, especialment, reforçar i garantir la seguretat pública, aportant seguretat jurídica preventiva en el període precontractual o de negociació dels contractes, en definitiva, aportant transparència al mercat i protecció al consumidor.

El registre obligatori d'intermediaris no restringeix l'exercici de l'activitat. Aquest registre obligatori tampoc no és considerat com a equivalent a una autorització i, el seus requisits, no són requisits d'accés a l'activitat, sinó mesures adoptades en el marc del dret a l'habitatge per aportar seguretat, transparència i una millor i més completa protecció del consumidor en la formació dels contractes immobiliaris.

Aquests habitatges de preu limitat (HPL) seran la gran majoria dels habitatges creats a partir de les diferents mesures que regula aquesta llei que possibiliten anar més enllà de les limitacions establertes pel planejament urbanístic en referència als usos, les densitats residencials, les edificabilitats i les alçàries màximes permeses.

Es plantegen dos tipus d'HPL: el tipus 1, que correspon a aquells habitatges creats a partir d'intervencions en edificacions existents, que no suposa un increment d'edificabilitat; i el tipus 2, creat a partir d'obres de nova planta, que suposa un increment d'edificabilitat i, per tant, un major cost d'inversió, per la qual cosa té un major coeficient de multiplicitat respecte del mòdul d'habitatge protegit (HP), que correspondria bàsicament al cost de la part proporcional dels elements constructius que ja existeixen en el tipus 1 (fonaments, estructura i coberta, entre d'altres).

L'aplicació de les mesures d'aquesta llei i l'expectació generada, així com la tensió en el mercat immobiliari de les Illes Balears, fan perillar les propostes, a causa del possible efecte d'increment anticipat del preu del sòl. Es fa necessari evitar que de manera immediata es traslladi l'increment de preus al sòl, als locals i a la resta d'actuacions afectades. Ja que es premia el propietari amb una edificabilitat/alçària o ús diferent del permès pel planejament, s'ha de limitar el preu màxim de venda del sòl, de l'edifici o del local.

Les actuacions de les diferents mesures contingudes en la llei queden circumscrites al sòl urbà i, preferentment, a la intervenció dels edificis existents, per tal de poder aprofitar al màxim el sòl consolidat i la superfície ja construïda, si bé és cert que les actuacions també tenen cabuda a les parcel·les encara no edificades d'aquest mateix sòl urbà. Fonamentalment hi ha dos grups de mesures: en primer lloc, aquelles que fan

possible la creació de nous habitatges de preu limitat (HPL) dins l'edificabilitat permesa pel planejament, mitjançant l'increment de la densitat d'habitatges i el canvi d'ús; i en segon lloc, aquelles mesures que suposen la creació de nous habitatges a partir d'un increment d'edificabilitat de les parcel·les respecte de la permesa pel planejament urbanístic.

En el primer grup s'inclou la possibilitat de reconversió en habitatges de locals existents de planta baixa a carrers que no tenen una demanda d'activitat comercial i als locals de planta pis destinats a activitats administratives que, bé per la sobreoferta actual en determinades àrees o bé per la seva ubicació al nucli, no tenen tampoc demanda ni viabilitat urbanística de reconversió. També en aquest grup s'inclou l'increment de la densitat residencial a les zones residencials plurifamiliars, així com la possibilitat de divisió dels habitatges unifamiliars de certes dimensions que tenen una tipologia entre mitgeres. Finalment, en aquest grup també s'inclouen les edificacions inacabades amb llicència caducada, que la disposició addicional setena del Decret Llei 3/2020 ja regulava per a la creació d'habitatges protegits (HP), i que, en el cas d'aquesta llei, s'habilita també per als HPL.

En el segon grup s'inclou la possibilitat d'incrementar les alçàries màximes permeses pel planejament urbanístic, especialment en aquells àmbits amb diferències d'alçàries significatives entre les edificacions actuals, per a un aprofitament més gran del sòl i harmonitzar el conjunt edificatori. També es permet adequar l'edificabilitat de les dotacions públiques i dels equipaments privats a aquella que és característica del mateix àmbit per tal de possibilitar igualment un canvi d'ús a residencial i destinar-los a HPL.

Amb referència a l'establiment del dret de superfície per construir habitatge protegit en règim de lloguer o allotjaments dotacionals de la disposició addicional segona del Decret Llei 3/2020, aquesta llei modifica el termini màxim de concessió fins a 75 anys, la qual cosa permet incentivar la viabilitat econòmica per a les persones físiques o jurídiques que puguin optar a la concessió, amb la finalitat de poder materialitzar aquestes actuacions, fins ara pràcticament testimonials.

El procediment regulat per obtenir les autoritzacions pertinents de les mesures d'aquesta llei és el de la llicència urbanística preceptiva per a l'inici d'obres i llicència de primera ocupació per al final d'obra, procediments establerts a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. No obstant això, per a les actuacions que no comportin obres de nova planta o d'ampliació, es faculta els promotors per utilitzar el règim excepcional de declaració responsable per a l'inici de les obres, però amb la preceptiva llicència de primera ocupació per al procediment de final d'obra.

De forma general, i també en particular per a cada una de les mesures, la llei és d'eficàcia immediata, però habilita els ajuntaments, competents en matèria d'urbanisme, per acordar la limitació (o no aplicació) d'aquestes de forma genèrica o específica a un determinat àmbit per les raons que estimi oportunes. La nova regulació continguda en aquesta llei respecta l'autonomia local perquè preserva la plena capacitat decisòria dels ajuntaments sobre les mesures que s'implementen atès que per acord del ple poden moderar o excloure'n l'aplicabilitat, cosa que va molt més enllà d'una participació efectiva en l'adopció d'aquestes, atès que se'ls atorga poder de decisió sobre la seva aplicació.

Cal remarcar també el caràcter temporal de les mesures, amb la finalitat d'incentivar l'execució d'aquestes en el termini més breu possible degut a la necessitat per la qual neix aquesta llei.

De forma paral·lela, la llei crea, a través d'una modificació de l'article 4 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, una nova tipologia en l'àmbit de l'habitatge anomenada "allotjament amb espais comuns complementaris", que dona resposta a una reivindicació històrica d'un nou model de convivència en el qual es combinen espais privatis amb altres d'ús comunitari que permetran tant la interrelació entre els diferents usuaris d'un immoble, com també l'optimització d'aquests espais en el conjunt de l'edifici. Es tracta dels popularment coneguts com "coallotjament" (*coliving*) o "cohabitatge" (*cohousing*), que en altres països han tingut els grups de joves i els de la tercera edat com a usuaris que millor s'ajusten a la demanda d'aquest tipus d'immoble. Així mateix, la llei habilita la seva implantació en aquells terrenys o edificacions amb un ús residencial plurifamiliar permès. Aquesta modificació de l'article 4 de la Llei 5/2018, ja esmentada, afecta també la definició dels allotjaments dotacionals, en els quals es dona preferència, a banda dels col·lectius que es preveïen anteriorment, també als empleats públics desplaçats per cobrir les necessitats sanitàries, docents i de seguretat, que actualment tenen una cobertura deficient (precisament per la dificultat a l'accés a un habitatge a preu assequible) a tot el territori de les Illes Balears, però especialment greu a les Pitiüses.

La llei modifica puntualment el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, per tal de facilitar la reconversió dels locals en habitatges esmentada, que dona cabuda a les dependències tot ús (abans només permeses als habitatges existents).

Quant a la vinculació que hi ha actualment de les situacions urbanístiques d'un local o habitatge amb les condicions pròpies de compliment en matèria d'habitabilitat, a causa de la documentació requerida en els procediments de concessió de les cèdules, la llei desvincula ambdues matèries (la situació urbanística de la normativa d'habitabilitat) per tal de facilitar la concessió d'aquestes, sens perjudici de les mesures de restabliment de la legalitat urbanística i d'acord amb la normativa urbanística, que haurà d'executar, si s'escau, el propietari.

La llei modifica puntualment l'article 28 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears, i exceptua la durada màxima de concessió administrativa o reserva de domini públic als habitatges protegits i allotjaments dotacionals, per tal de possibilitar que les mesures que preveu aquesta llei resultin efectives.

Finalment, la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, ha possibilitat la comercialització d'estades turístiques dels habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal -o edificis plurifamiliars-, i ha canviat el model tradicional d'unifamiliar que es permetia a les Illes. No obstant això, atesa la greu problemàtica de la proliferació d'habitatges que es comercialitzen en règim de lloguer turístic de manera il·legal, es modifica la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, per tal que es pugui adoptar com a mesura provisional la clausura temporal de l'habitatge destinat de forma il·legal a un ús turístic.

II

La llei es dicta a l'empara de les competències que exerceix la comunitat autònoma de les Illes Balears en matèria d'habitatge, segons l'article 30.3, i també en les previstes en els apartats 4, 15 i 36 de l'article 30 de l'Estatut d'Autonomia.

Les mesures que s'adopten en aquesta llei tenen per finalitat augmentar l'oferta d'habitatge a un preu assequible a la ciutadania de les Illes Balears. Ateses les dades que s'han exposat, és necessari i urgent simplificar i abreujar tant com sigui possible el procés per aconseguir l'objectiu esmentat en un termini mínim i, així, satisfer les necessitats bàsiques i imperioses del conjunt dels ciutadans de les Illes Balears. Per tant, la necessitat de disposar a curt termini d'habitatges a preu assequible amb les característiques exigides per les normes d'habitabilitat justifica que sigui urgent començar a hores d'ara les actuacions per a aquesta finalitat, ja que un retard en l'inici faria impossible l'assoliment de l'objectiu, amb les conseqüències que podria suposar per a la població resident a les Illes Balears continuar sense poder disposar d'un habitatge digne.

És urgent posar al servei de la població habitatges protegits i de preu limitat, ja que la urgència de la imperiosa necessitat en l'àmbit de l'habitatge dels ciutadans no permet esperar el règim ordinari d'adaptació dels planejaments municipals a la nova regulació, tot allò sens perjudici de les facultats municipals d'excloure o moderar-ne l'aplicabilitat en l'exercici de les seves competències urbanístiques.

Aquesta llei compleix els requisits exigits per la jurisprudència constitucional per ser utilitzat, ja que les mesures que comprèn pretenen facilitar l'accés a l'habitatge a un preu assequible per donar una resposta urgent a la demanda en matèria d'habitatge. La construcció i la implantació d'habitatges de titularitat pública com a única solució no resol la situació abans descrita ni dona resposta a les demandes de la població resident.

Les mesures establertes mitjançant aquesta llei són concretes i es consideren idònies per a la situació greu de manca d'habitatge a preu assequible. Les mesures que s'adopten introdueixen una sèrie de modificacions legals que han de permetre resoldre problemes molt concrets, però que es requereixen per augmentar l'oferta d'habitatge disponible. El nou règim jurídic, en la mesura que respon als principis i objectius exposats, i que s'adequa als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat i no-discriminació, s'ha dissenyat en sintonia amb els principis del dret autonòmic i constitucional.

III

La llei s'estructura en tres articles, quinze disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i quatre disposicions finals.

L'article 1 determina l'objecte i la finalitat d'aquesta llei, que no són altres que adoptar mesures urgents que possibilitin augmentar l'oferta d'habitatge a preu assequible a les Illes Balears.

L'article 2 crea una nova figura, que és l'habitatge de preu limitat (HPL), de caràcter permanent, que té com a característica més important una limitació del preu màxim de compravenda i de lloguer.

L'article 3 crea el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat, amb caràcter administratiu, autonòmic i públic.

La llei incorpora quinze disposicions addicionals. La primera afegeix sis noves disposicions addicionals, de la dissetena a la vint-i-dosena, a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. La nova disposició addicional dissetena de la llei esmentada configura una norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges. La disposició addicional divuitena de la Llei 12/2017 estableix una norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió de grans habitatges entre mitgeres. S'introdueix una disposició dinovena a la llei urbanística esmentada que estableix un règim per obtenir la cèdula d'habitabilitat als habitatges situats a edificacions o construccions implantades legalment, però en situació d'inadequació o fora d'ordenació. La nova disposició addicional vintena de la Llei 12/2017 estableix una norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats. La disposició addicional vint-i-unena estableix la possibilitat d'incrementar les alçàries màximes permeses pel planejament urbanístic, per a un aprofitament més gran del sòl i harmonitzar el conjunt edificatori. Finalment la vint-i-dosena estableix la norma de canvi d'ús i aprofitament als terrenys amb qualificacions que admetin l'ús d'allotjament turístic.

La disposició addicional segona d'aquesta llei té tres apartats i suposa la modificació de la disposició addicional segona i la disposició addicional setena del Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge. El primer apartat modifica la lletra b) del punt 2 de la disposició addicional segona del decret llei de l'any 2020 esmentat i allarga la durada màxima de concessió del dret de superfície, que passa de cinquanta a setanta-cinc anys. El segon apartat modifica la disposició addicional setena del Decret llei 3/2020 relativa al règim especial aplicable a les edificacions inacabades amb llicència caducada, i el tercer apartat incorpora un punt 8 a la mateixa.

La disposició addicional tercera modifica l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que regula el règim de reconversió i canvi d'ús a residencial. A la vegada, es modifica l'apartat b) de l'article 128 per tal que sigui d'aplicació la clausura temporal a l'habitatge d'ús turístic.

La disposició addicional quarta d'aquesta llei suposa la modificació de l'article 4 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, amb relació a la definició dels allotjaments dotacionals, als quals es dóna preferència, a banda dels col·lectius que es preveïen anteriorment, també als empleats públics desplaçats per cobrir les necessitats sanitàries, docents i de seguretat, que actualment tenen una cobertura deficient. Modifica la disposició transitòria tercera, apartat 3r i finalment també afegeix una disposició transitòria, la setena, per a la regulació de les condicions d'habitabilitat dels allotjaments dotacionals i dels allotjaments amb espais comuns complementaris.

La disposició addicional cinquena suposa la modificació del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges. S'afegeixen dos apartats a l'article 10 que regulen l'obtenció de la cèdula de renovació i la cèdula de mancança en el cas que hagi d'atorgar a l'empara de la disposició addicional dinovena de la Llei 12/2017, de 29 de novembre, d'urbanisme de les Illes Balears. S'inclou com a composició mínima admissible per als habitatges lliures la formada per una dependència per a tot ús i un bany, fins ara només permesa en els habitatges existents.

La disposició addicional sisena preveu la compensació en metàl·lic de les actuacions establertes en aquesta llei que incorrin en un supòsit d'actuació de dotació d'acord amb l'article 29 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

La disposició addicional setena inclou l'aplicació de totes les disposicions d'aquesta llei als municipis que no disposen d'un planejament general aprovat definitivament.

La disposició addicional vuitena preveu que les disposicions que conté l'article 68 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, són aplicables als habitatges de preu limitat (HPL).

La disposició addicional novena complementa el règim sancionador ja previst a la Llei 5/2018, ja esmentada, amb nous tipus infractors que donen resposta als incompliments relatius als habitatges de preu limitat (HPL) regulats en aquesta llei.

La disposició addicional desena modifica puntualment l'article 28 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears, i exceptua de la durada màxima els habitatges protegits, els habitatges de preu limitat i els allotjaments dotacionals.

La disposició addicional onzena determina un caràcter prioritari per a aquells expedients municipals que es tramiten en virtut de les actuacions d'aquesta llei.

La disposició addicional dotzena regula les normes de funcionament del Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat.

La disposició addicional tretzena regula els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari.

La disposició addicional catorzena regula la creació i funcionament del Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears.

Finalment la disposició addicional quinzena regula el programa d'allotjament temporal per a determinat personal estatutari sanitari i personal docent de l'ensenyament públic no universitari a les illes d'Eivissa i Formentera.

La disposició transitòria estableix un règim transitori per a les sol·licituds de reconversió i canvi d'ús d'establiments d'allotjament turístic en tràmit.

La disposició derogatòria única elimina la disposició addicional de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19. També es deroga l'article 87.a) de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears i el Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

Finalment, quatre disposicions finals tanquen el text normatiu. La primera estableix l'habilitació per poder modificar mitjançant decret la disposició addicional cinquena d'aquesta llei; la segona faculta el Govern per modificar la disposició addicional dotzena; la tercera faculta el Consell de Govern a modificar les normes contingudes a les disposicions addicionals tretzena i catorzena i, finalment, la quarta fixa l'entrada en vigor l'endemà de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Article 1. Objecte i finalitat

Aquesta llei té per objecte l'adopció de mesures extraordinàries i urgents per augmentar l'oferta d'habitatge a preu assequible a les Illes Balears amb la finalitat de

contribuir a l'efectivitat del dret a l'habitatge reconegut en la Constitució Espanyola i en l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, d'acord amb els principis que estableix l'article 2.1 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

Article 2. Concepte i règim jurídic d'habitatge de preu limitat als efectes d'aquesta llei

1. Els habitatges de preu limitat (HPL) són aquells amb una superfície útil de fins a 90 m², amidats segons estableix el Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, pel qual es desenvolupa el Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatge, i amb un preu màxim unitari per m² obtingut aplicant un coeficient multiplicador al preu màxim unitari d'un habitatge protegit de règim general situat en el mateix municipi i amb la mateixa qualificació energètica. En els HPL tipus 1, en edificacions existents que no incrementin edificabilitat, el coeficient multiplicador és 1,1; i en els HPL tipus 2 de nova planta, ja sigui per creixement en alçària en edificacions existents com en noves edificacions o edificacions en execució sense finalitzar, el coeficient multiplicador és 1,3. Quan l'habitatge HPL creat provengui d'una actuació combinada en edificació existent i d'augment d'edificabilitat, el coeficient multiplicador únic per tot l'habitatge vendrà determinat pel major percentatge sobre el total de la superfície útil resultant d'una o altra actuació. Els preus màxims dels HPL es mantenen en segones i posteriors transmissions mentre no s'actualitzin segons el següent paràgraf, i són aplicables automàticament un cop publicada l'actualització sense necessitat de resolució administrativa. De forma anual, mitjançant acord del Consell de Govern, s'ha de fer l'actualització dels preus màxims dels habitatges protegits calculats d'acord amb la disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, o qualsevol altra disposició que els reguli.

2. Els HPL poden tenir un aparcament i un traster vinculat com a màxim. Aquests elements han d'estar coberts, excepte aquells aparcaments que puguin estar a l'aire lliure quan així ho permeti la normativa municipal, en el qual cas la coberta pot estar formada per pèrgoles amb instal·lacions fotovoltaïques o altres sistemes d'eficiència energètica. El preu màxim de venda o arrendament per m² útil és, com a màxim, el 60% del preu unitari per m² útil de l'habitatge al qual es vinculin, sense incloure en cap cas elements comuns. La superfície útil màxima computable de la plaça d'aparcament vinculada no podrà superar els 15 m², sens perjudici que la seva superfície útil real sigui major. La superfície útil màxima dels trasters no pot superar ni el 15% de la superfície útil de l'habitatge HPL al qual es vinculi ni els 8 m², sens perjudici que la seva superfície útil real sigui major. Per amidar els aparcaments i trasters s'emprarà el mateix criteri d'amidament que per als habitatges.

3. Per a la completa efectivitat de les mesures previstes en aquesta llei es fa necessària l'aplicació de les mesures de control de preu del sòl o de l'edificació sobre la qual es va actuar. Aquest control s'ha d'exercir mitjançant un límit en el preu de transmissió que ha d'anar referenciat al tipus d'actuació que es pretengui executar i aquest ha de ser del 10% del preu del mòdul aplicable per a actuacions qualificades amb el nou preu màxim de venda HPL-2 i del 30% per a actuacions qualificades amb el nou preu màxim de venda HPL-1.

4. Aquests habitatges poden destinar-se a l'ús propi, a la venda, al lloguer, al lloguer amb opció a compra i a altres modalitats de transmissió de qualsevol dret o cessió d'ús admès en dret. Aquests habitatges no poden destinar-se a la comercialització sota la

modalitat d'estada turística prevista a la legislació turística ni a segona residència. Quan un HPL, així com un habitatge de preu taxat o un habitatge protegit, es destini al lloguer amb opció a compra, la limitació per a la duració d'aquesta opció no serà superior als dos anys i, quan en finalitzar aquest període o prèviament per acord de les parts, s'executi la clàusula de compravenda, s'ha de descomptar un mínim del 50% de les rendes arrendatàries satisfetes del preu que tenguí l'habitatge en el moment de formalitzar el contracte, el qual s'ha de mantenir durant el termini en què estigui vigent el dret de l'opció de compra del contracte de lloguer. Una vegada transcorregut aquest termini per exercir aquest dret, quedarà anul·lat, i es continuarà amb el règim de lloguer. Per als habitatges esmentats no es permet el cobrament de primes per opció a compra.

5. Els HPL han de constituir el domicili habitual i permanent dels usuaris o beneficiaris, sense que en cap cas no puguin ser comercialitzats sota la modalitat d'estada turística prevista a la legislació turística. Per poder accedir a un habitatge de preu limitat, en qualsevol de les modalitats d'accés a aquests habitatges, el beneficiari ha de ser una persona física major d'edat, resident a les Illes Balears com a mínim des de fa cinc anys de manera consecutiva, i no pot ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús i gaudi sobre més d'un 50% d'algun habitatge lliure o sotmès a algun règim de protecció, tret que l'habitatge resulti sobrevingudament inadequat per a les circumstàncies personals o familiars o altres circumstàncies objectives acreditades degudament. Aquests requisits s'han de complir pel beneficiari durant tot el temps d'ús i gaudi del HPL.²

6. El compliment de les condicions d'accés s'ha d'acreditar mitjançant la presentació d'una declaració responsable, tant en la primera transmissió com en les posteriors, del beneficiari davant la conselleria competent en la matèria, en el termini de trenta dies des de la formalització del contracte quan escaigui, sens perjudici de la comprovació per part dels serveis d'inspecció competents en matèria d'habitatge. La declaració responsable haurà d'adjuntar l'escriptura acreditativa de la propietat o el contracte de lloguer, i s'hi ha de fer constar, a més del compliment de les condicions establertes i la destinació com a domicili habitual i permanent de l'habitatge, la identitat de les parts intervinents, la superfície útil, el preu i la modalitat d'ús de l'habitatge de preu limitat.

7.³ El termini durant el qual aquests habitatges estan subjectes a les limitacions establertes i mantenen la condició d'habitatge de preu limitat és permanent. Es permeten les transmissions de propietat i ús *inter vivos* en qualsevol moment mentre es compleixin les condicions d'accés exigides als beneficiaris. Els canvis en qualsevol de les condicions d'ús, modalitats d'accés, situacions personals dels beneficiaris o altres circumstàncies sobrevingudes que afectin les limitacions en la facultat de disposició d'aquests habitatges s'han de comunicar per escrit a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura en el termini de trenta dies des de la realització efectiva.

Els titulars o promotors de deu o més habitatges de preu limitat n'hauran de reservar, durant un termini de dos anys comptadors des de la inscripció de l'obra nova, un mínim del 30 % per a persones joves de fins a 35 anys. Aquesta reserva ha de constar en tota la publicitat de la promoció dels habitatges.

² Apartat modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

³ Apartat modificat pel DL 3/2025, de 14 de març, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 4/2025, de 18 de juliol, esmentada en la nota 1.

Article 3. Creació del Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat⁴

Es crea el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat, amb la finalitat que la informació que hi figuri formi part d'un registre integrat únic i informatitzat, de caràcter administratiu, autonòmic i públic.

Als efectes d'assegurar el correcte compliment d'aquesta llei, els ajuntaments han de trametre, amb periodicitat trimestral, la relació de sol·licituds de llicència i de declaracions responsables relatives a habitatges de preu limitat que hagin rebut.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Modificació de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears

1. La disposició addicional dissetena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, queda modificada de la manera següent:

“Disposició addicional dissetena. Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges

1. Les sol·licituds de canvi d'ús a residencial de locals comercials, oficines, sense ús determinat o qualsevol definició anàloga així reconeguda en el planejament municipal, que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i s'executin en un màxim de tres anys des de la data d'inici de les obres, sens perjudici de les pròrrogues que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en aquells immobles situats en edificacions existents al sòl urbà, en els quals estigui permès pel planejament urbanístic l'ús residencial plurifamiliar, queden exonerades del compliment del paràmetre d'intensitat residencial que determina el planejament i de la reserva obligatòria d'aparcament, fins a una densitat màxima d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la permesa pel planejament. Aquest paràmetre preval sobre qualsevol altre establert en el planejament que determini el nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

2. El canvi d'ús de locals situats a edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos als catàlegs municipals d'elements i espais protegits, requereix autorització prèvia de l'administració competent d'acord amb la legislació en matèria de patrimoni.

3. Els nous habitatges han de complir amb les condicions d'habitabilitat i normativa en matèria d'edificació, a excepció de l'alçària lliure, que podrà ser de 2,40 m, i podran tenir el seu accés directament des de la via pública.

Les ventilacions i extraccions que han de sortir per coberta es poden conduir per façanes de patis interiors i situar més enllà de la profunditat edificable o superant l'ocupació màxima permesa. Així mateix, l'extracció de fums de les cuines es podrà substituir per sistemes de filtració interns homologats.

Les parts dels locals existents que se situïn en zones que tenen un ús residencial prohibit pel planejament urbanístic es podran destinar a annexos vinculats al nou habitatge, sense superar les superfícies màximes computables que estiguin estipulades i sense perjudici que la seva superfície útil real sigui major.

⁴ Article modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

4. Els nous habitatges creats com a conseqüència d'aquesta disposició que resultin per excés respecte dels permisos pel planejament, tenen la condició d'habitatge de preu limitat.

5. Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar, mitjançant un acord del ple, que s'haurà de publicar al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor de la Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge, no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquells locals de planta baixa i/o superiors situats a determinats vials, sectors, qualificacions urbanístiques o àmbits en què per les seves característiques existents, bé d'eixos cívics i/o comercials, o bé perquè consideri necessari garantir la implantació de diversitat d'usos, s'estima convenient la barreja d'activitats amb prevalença de l'ús de locals a les plantes baixes i/o superiors.

En cas que en el termini esmentat no s'adopti cap acord, les mesures contingudes en aquesta disposició seran d'aplicació plena, tret que ja s'hagués adoptat l'acord esmentat a l'empara del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre.

6. Les actuacions subjectes a aquesta disposició es poden acollir al règim excepcional de declaració responsable per a l'inici de les obres, excepte per a aquells locals situats a edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos als catàlegs municipals d'elements i espais protegits.

La declaració responsable s'ha de presentar amb una antelació mínima, respecte de la data en què es pretén iniciar la realització de l'acte, de quinze dies hàbils, hi ha de constar un camp amb la condició del nou o nous habitatges de preu limitat (HPL) creats i s'hi ha d'adjuntar el projecte tècnic visat redactat per personal tècnic competent on ha de constar una memòria urbanística justificativa del compliment de la densitat màxima establerta, amb indicació del nou o nous habitatges de preu limitat creats, sens perjudici dels acords previs necessaris que exigeix la legislació en matèria de propietat horitzontal per a determinades actuacions. Una vegada finalitzades les obres, s'ha de continuar el procediment aplicable al final d'obres i primera ocupació que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Amb posterioritat a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, en la qual ha de constar la condició d'habitatge de preu limitat, s'ha de fer la primera inscripció en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat, com a requisit previ a les seves posteriors transmissions, arrendaments o altres modalitats de transmissió de qualsevol dret o cessió d'ús admès en dret.

7. L'execució de les obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquesta disposició, no implica en cap cas l'alteració de la situació urbanística de la construcció o edificació a un règim d'inadequació de l'article 129 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sense perjudici de la seva situació prèvia a l'actuació."

2. La disposició addicional divuitena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, queda modificada de la manera següent:

"Disposició addicional divuitena. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres

1. Per a les sol·licituds d'autoritzacions d'intervenció en edificis existents, ampliació o nova planta d'habitatges que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici d'obres, sens perjudici de les pròrrogues que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, situats al sòl urbà a parcel·les amb un ús residencial plurifamiliar permès, inclosa qualsevol tipologia sotmesa al règim de propietat horitzontal, la densitat màxima és d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la permesa pel planejament. Aquest paràmetre preval sobre qualsevol altre establert en el planejament que determini el nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

2. Per a les sol·licituds d'autoritzacions de divisió d'habitatges unifamiliars existents que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor del decret Llei esmentat i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici de les obres, a parcel·les que tenen qualificacions de tipologia entre mitgeres i una alçària màxima de tres plantes sobre rasant, inclosa la planta baixa, situades en sòl urbà amb un ús residencial unifamiliar permès i plurifamiliar prohibit, la densitat màxima és d'un habitatge per cada 90 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la. Aquest paràmetre preval sobre qualsevol altre establert en el planejament que determini el nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

3. Les sol·licituds d'habitatges dels punts anteriors situats a edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos en els catàlegs municipals d'elements i espais protegits requereixen autorització prèvia de l'administració competent d'acord amb la legislació en matèria de patrimoni.

4. Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, dins l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden, mitjançant un acord del ple, que s'haurà de publicar al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor de la Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge, no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquelles parcel·les situades a determinats vials, sectors, qualificacions urbanístiques o àmbits en què, per les seves característiques, s'estima convenient no augmentar els habitatges existents o per una altra motivació que es consideri adient.

En cas que en el termini esmentat no s'adopti cap acord, les mesures contingudes en aquesta disposició seran d'aplicació plena, tret que ja s'hagués adoptat l'acord esmentat a l'empara del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre.

5. Els nous habitatges que resultin per excés respecte dels permesos pel planejament urbanístic queden exonerats del compliment de la reserva obligatòria d'aparcament i tenen la condició d'habitatge de preu limitat. Les actuacions del punt 2 d'aquesta disposició queden exonerades, si s'escau, de l'obligatorietat de la instal·lació d'ascensor.

6. S'ha d'adjuntar a la sol·licitud de llicència municipal el projecte tècnic visat corresponent redactat per personal tècnic competent, on ha de constar una memòria urbanística justificativa del compliment de la densitat màxima establerta, amb indicació dels nous habitatges de preu limitat creats, sens perjudici dels acords previs necessaris que exigeix la legislació en matèria de propietat horitzontal per a determinades actuacions. Amb posterioritat a l'obtenció de la llicència de primera

ocupació, en la qual ha de constar la condició del nou o nous habitatges de preu limitat creats, s'ha de fer la primera inscripció en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat, com a requisit previ a les seves posteriors transmissions, arrendaments o altres modalitats de transmissió de qualsevol dret o cessió d'ús admès en dret.

7. Es poden acollir al règim excepcional de declaració responsable per a l'inici de les obres aquelles actuacions que no suposin obres d'ampliació o de nova planta, amb les mateixes condicions esmentades per a la norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges. Les actuacions que es realitzin a edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos als catàlegs municipals d'elements i espais protegits hauran de cursar-se per mitjà de llicència urbanística municipal.

8. Els edificis en els quals s'hagin executat obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquesta disposició queden legalment incorporats al planejament com a edificis adequats."

3. La disposició addicional dinovena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, queda modificada de la manera següent:

"Disposició addicional dinovena. Règim especial per obtenir la cèdula d'habitabilitat de mancança o renovació d'habitatges situats a sòl urbà

1. Els habitatges implantats legalment en sòl urbà, en situació de fora d'ordenació perquè s'hi han executat obres, d'ampliació o de reforma que afecten la distribució en un 60% de la superfície útil, ja sigui modificant-la o reconstruint-la, sense disposar de llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada, i respecte dels quals a l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, ja no era procedent adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística, poden obtenir la cèdula d'habitabilitat o de renovació d'habitabilitat de mancança o de renovació, segons sigui el cas, sempre que l'habitatge compleixi les condicions d'amidaments, higiene i instal·lacions establertes a la normativa en matèria d'habitabilitat, i la seva situació de fora d'ordenació no pot ser motiu de denegació.

2. Quan les obres d'ampliació o de reforma referides al punt anterior hagin suposat un increment en el nombre de places de l'habitatge, aquestes no seran objecte de còmput, per la qual cosa no figuraran en la cèdula que s'atorgui, però es tindrà en compte l'increment d'ocupants als efectes de l'aplicació de les determinacions de la normativa vigent en matèria d'habitabilitat."

4. La disposició addicional vintena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, queda modificada de la manera següent:⁵

"Disposició addicional vintena. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats

1. Per a les sol·licituds de llicència que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici de les obres, a parcel·les situades a sòl urbà amb una qualificació d'equipament de titularitat pública, sense edificar o amb edificacions no destinades encara a l'ús d'equipament, o bé que, si ja disposa d'un equipament en funcionament, existeix una edificabilitat romanent, es permet, a més de l'ús d'equipament, l'ús residencial

⁵ Vegeu Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat – Comunitat Autònoma de les Illes Balears, esmentat en la nota 1.

destinat a habitatge protegit en règim de lloguer o en cessió d'ús. L'administració pública titular dels terrenys pot reservar una part de l'edificació per a destinar-la a l'ús d'equipament en funció de les seves necessitats.

L'edificabilitat d'aquestes parcel·les és la mitjana de l'àmbit espacial homogeni dels usos residencials, definit segons els punts 1.a) i 1.b) de la disposició addicional onzena d'aquesta llei, o l'actual que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'alçària màxima no pot superar l'alçària màxima permesa de la qualificació urbanística majoritària allà on s'ubica o la que li assigna el planejament, si aquesta és superior. La densitat màxima és d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la.

2. Per a les sol·licituds de llicència que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023 ja esmentat i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici de les obres, a parcel·les situades a sòl urbà amb una qualificació d'equipament privat, sense edificar o amb edificacions no destinades encara a l'ús d'equipament, o bé que, si ja disposa d'un equipament en funcionament, existeix una edificabilitat romanent, es permet, a més de l'equipament, que podrà ubicar-se a un altre edifici de la mateixa parcel·la, l'ús residencial destinat a habitatge de preu limitat.

L'edificabilitat d'aquestes parcel·les és la mitjana de l'àmbit espacial homogeni dels usos residencials, definit segons els punts 1.a) i 1.b) de la disposició addicional onzena d'aquesta llei o l'actual que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'alçària màxima no pot superar l'alçària màxima permesa de la qualificació urbanística majoritària allà on s'ubica, o la que li assigna el planejament, si aquesta és superior. La densitat màxima és d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la. L'edificabilitat que s'ha d'assignar a l'equipament és, com a mínim, d'un 10% de la nova edificabilitat que s'assigni a la parcel·la.

Amb posterioritat a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, en la qual ha de constar la condició dels nous habitatges de preu limitat creats, s'ha de fer la primera inscripció en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat, com a requisit previ a les seves posteriors transmissions, arrendaments o altres modalitats de transmissió de qualsevol dret o cessió d'ús admès en dret.

3. Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar, mitjançant un acord del ple, que s'haurà de publicar al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor de la Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge, la no aplicació d'aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquells equipaments per raons paisatgístiques, de procedència, de mobilitat o qualsevol altra en què es justifiqui la no implantació d'habitatge protegit o de preu limitat en aquell àmbit. En cas que en el termini esmentat no s'adopti cap acord, les mesures contingudes en aquesta disposició seran d'aplicació plena, tret que ja s'hagués adoptat l'acord esmentat a l'empara del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, ja esmentat.

4. Les cobertes dels aparcaments exteriors de les actuacions executades a l'empara d'aquesta disposició que es realitzin amb instal·lacions fotovoltaïques, no computen als efectes dels paràmetres urbanístics d'edificabilitat i ocupació.

5. Les actuacions dels punts 1 i 2 anteriors no poden desenvolupar-se quan l'equipament s'ubiqui a sectors o àmbits amb usos industrials predominats.

6. Els edificis en els quals s'hagin executat obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquesta disposició queden legalment incorporats al planejament com a edificis adequats, i la seva qualificació urbanística es correspon amb la seva volumetria específica.

7. Les actuacions que s'ubiquin a parcel·les que compleixin les condicions dels punts anteriors i estiguin confrontades amb una parcel·la amb un equipament públic en funcionament d'ús docent, sanitari o sociosanitari, requereixen d'un informe preceptiu previ a la sol·licitud de la llicència, que ha d'emetre la conselleria competent en la matèria que correspongui, als efectes de poder limitar o deixar sense efecte la viabilitat del canvi d'ús si existeix una necessitat d'ampliació de l'equipament existent.”

5. La disposició adicional vint-i-unena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, queda modificada de la manera següent:

“Disposició adicional vint-i-unena. Actuacions per permetre el creixement en alçària

1. Als terrenys classificats com a sòl urbà on l'ús residencial plurifamiliar estigui permès poden autoritzar-se les actuacions encaminades a harmonitzar les alçàries de les edificacions d'un front d'illa o tram de carrer, delimitats per dos vials o espais públics. L'alçària màxima autoritzable pot superar en un 50% l'alçària mitjana de les edificacions d'aquest front d'illa o tram de carrer, calculada de forma ponderada a la longitud de façana de la parcel·la i segons un nombre sencer per defecte a partir de les permeses pel planejament urbanístic, o de les existents en el cas d'edificacions inadequades al planejament per la seva alçària. Aquestes alçàries es calculen d'acord amb la situació a l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge. En cap cas no computen edificacions en situació de fora d'ordenació segons l'article 129.2.b), ni les ampliacions d'edificacions en situació de fora d'ordenació de l'article 129.2.c), ambdós d'aquesta llei.

L'alçària màxima reguladora resultant del creixement en alçària no pot superar la de l'edifici més alt de l'illa on s'ubica ni tampoc 1,4 vegades l'amplada del vial o espai públic a què dona front.

El nombre d'habitatges autoritzable en cada actuació és el sencer per defecte que resulta de dividir per 60 la superfície construïda d'aquesta, paràmetre que ha de prevaldre sobre qualsevol altre del planejament que determini el nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

Les llicències urbanístiques per a aquest tipus d'actuacions s'han de sol·licitar en el termini de dos anys a partir de l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i executar-se en el termini de tres anys des de l'inici de les obres autoritzades, sens perjudici de les pròrrogues que estableixi la norma urbanística.

Sense perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, dins l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar, mitjançant un acord del ple, que s'haurà de publicar al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor de la Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge, la no aplicació o la limitació d'aquesta disposició

per raons paisatgístiques, de proporció de la secció vial urbana, de preservació de l'entorn o de qualsevol altra circumstància que s'acordi en ús de la seva competència municipal. Aquesta limitació també pot ser parcial en determinats àmbits, qualificacions urbanístiques, illes, trams de carrers o altres conceptes anàlegs. En cas que en el termini esmentat no s'adopti cap acord, les mesures contingudes en aquesta disposició seran d'aplicació plena, tret que ja s'hagués adoptat l'acord esmentat a l'empara del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, ja esmentat.

2. En el cas d'edificis, entorns o àmbits declarats BIC, bé cultural o inclosos en els catàlegs municipals d'elements i espais protegits, aquesta actuació únicament es pot dur a terme amb autorització prèvia de l'administració competent d'acord amb la legislació en matèria de patrimoni.

3. L'excés d'edificabilitat que resulti com a conseqüència de l'aplicació d'aquesta disposició, respecte de la permesa pel planejament urbanístic, es destina íntegrament a habitatges de preu limitat. Els nous habitatges que resultin queden exonerats del compliment de la reserva obligatòria d'aparcament i es poden situar a qualsevol planta de l'edifici que permeti l'ús residencial.

4. Amb posterioritat a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, en la qual ha de constar la condició dels nous habitatges de preu limitat creats, s'ha de fer la primera inscripció en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat, com a requisit previ a les seves posteriors transmissions, arrendaments o altres modalitats de transmissió de qualsevol dret o cessió d'ús admès en dret.

5. Els edificis en els quals s'hagin executat obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquesta disposició queden legalment incorporats al planejament com a edificis adequats i la seva qualificació urbanística es correspon amb la seva volumetria específica.

6. Als efectes d'aquesta disposició, s'entén per alçària mitjana el nombre sencer per defecte que resulta de la fórmula següent:

$$HM = \frac{\# (Pi \times Li)}{Lt}$$

On:

Pi: nombre de plantes, computades des de la planta baixa, permeses pel planejament o existents en el cas d'edificacions inadequades al planejament per la seva alçària, de cadascuna de les parcel·les del front d'illa o tram de carrer limitat entre dos vials o espais públics.

Li: longitud de façana de cadascuna de les parcel·les del front d'illa o tram de carrer limitat entre dos vials o espais públics.

Lt: suma total de la longitud de façana de les parcel·les del front d'illa o tram de carrer limitat entre dos vials o espais públics."

6. S'afegeix una disposició addicional, la vint-i-dosena, a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, amb el contingut següent:

"Disposició addicional vint-i-dosena. Norma de canvi d'ús i aprofitament als terrenys amb qualificacions que admetin l'ús d'allotjament turístic

1. Per a les sol·licituds de llicència urbanística a parcel·les vacants no vinculades a l'activitat turística d'allotjament, situades a sòl urbà i amb una qualificació que admeti l'ús d'allotjament turístic, es permet el canvi d'ús a residencial per a

l'execució d'edificacions d'ús residencial destinades exclusivament a l'allotjament del personal empleat i de direcció de l'empresa turística, definida segons la legislació en matèria turística, sense que es puguin destinar aquests allotjaments de personal a altres usos diferents. Únicament es podran autoritzar edificacions destinades a les modalitats de residència comunitària o d'allotjaments amb espais comuns complementaris.

2. L'edificabilitat d'aquestes parcel·les en les quals s'opti pel canvi d'ús a residencial del personal és la mitjana de l'àmbit espacial homogeni d'usos residencials, definida segons els punts 1.a) i 1.b) de la disposició addicional onzena d'aquesta llei, o l'actual que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'alçària màxima no pot superar l'alçària màxima permesa de la qualificació urbanística majoritària allà on s'ubica o la que li assigna el planejament, si aquesta és superior. La densitat màxima serà d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable de la parcel·la.

3. Sense perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden, mitjançant un acord del ple que s'haurà de publicar al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* en el termini de 3 mesos des de l'entrada en vigor de la Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge, acordar la no aplicació d'aquesta disposició, o bé exceptuar-ne l'aplicació en aquells àmbits en què així ho considerin per la seva procedència o qualsevol altra que estimin oportuna.

4. Les parcel·les que es beneficiïn de l'aplicació d'aquesta norma quedaran vinculades a l'ús residencial del personal de l'empresa turística; tot havent de quedar constància registral d'aquesta vinculació en la inscripció de la finca amb caràcter previ a l'atorgament de la corresponent llicència urbanística municipal i sense que l'edificació resultant pugui ser objecte de divisió en règim de propietat horitzontal. L'edificació resultant només podrà obtenir una cèdula d'habitabilitat o document equivalent que inclogui el nombre total de les places residencials.

5. Els edificis en els quals s'hagin executat obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquesta disposició queden legalment incorporats al planejament com a edificis adequats i la seva qualificació urbanística es correspon amb la seva volumetria específica.

6. En tots els casos, el promotor ha d'abonar a l'administració municipal competent, en concepte de monetització de la cessió d'aprofitament, el 5% del pressupost d'execució material de les obres. Aquests ingressos s'han de destinar a actuacions i inversions a la zona on s'ha fet el canvi d'ús, després de l'informe previ i vinculant de l'administració turística competent."

Disposició addicional segona. Modificació del Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge

1. Es modifica la lletra b) del punt 2 de la disposició addicional segona del Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, que queda redactada amb el contingut literal següent:

"b) La durada màxima de la concessió, incloses les pròrrogues, no pot superar el límit de setanta-cinc anys."

2. Es modifica la disposició addicional setena del Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, que queda redactada amb el contingut literal següent:

“Disposició addicional setena. Règim especial aplicable a les edificacions inacabades amb llicència caducada

1. A l'efecte de l'aplicació del règim especial que regula aquest decret llei es consideren edificacions inacabades amb llicència caducada aquelles que es troben situades en àmbits de sòl urbà i amb ús residencial permès pel planejament vigent que tenen les característiques següents:

a) Les obres executades ho són de conformitat amb una llicència urbanística atorgada d'acord amb el planejament urbanístic en vigor en el moment de l'atorgament.

b) Es tracta d'edificacions inacabades amb l'estructura finalitzada totalment.

c) La finalització de les obres conforme al projecte autoritzat no s'ajusta a les determinacions del planejament urbanístic vigent.

d) En el planejament urbanístic en vigor no està previst que han de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.

e) S'ha excedit el temps màxim fixat en la llicència perquè finalitzin i es requereix una nova llicència urbanística per acabar l'edifici, per no ser procedent la concessió d'una pròrroga per continuar les obres. S'inclouen els supòsits de caducitat de llicències decretada per l'administració i caducitat operada de manera automàtica.

2. En les edificacions descrites en l'apartat anterior són autoritzables les obres necessàries per a la finalització total i per a l'obtenció tant de la qualificació provisional i definitiva d'habitatges protegits com de la llicència de primera ocupació, d'acord amb els paràmetres urbanístics del planejament segons el qual es va atorgar la llicència urbanística, encara que es podrà aplicar una densitat màxima d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificada destinada a ús residencial, sempre que es compleixin les obligacions següents:

a) Tot l'edifici resultant es podrà destinar tant a habitatges protegits com a habitatges de preu limitat, que seran del tipus HPL-2, sense perjudici de poder mantenir usos compatibles amb aquests tipus d'habitatges en els locals i garatges en planta baixa o planta soterrani que s'hagin previst en el projecte. S'exceptuen de la qualificació de protegits o de preu limitat els habitatges, locals i garatges que hagin obtingut de l'ajuntament corresponent el final d'obra o la llicència d'ocupació o primera utilització anteriorment a l'entrada en vigor d'aquest decret llei, els quals no computen als efectes del càlcul de la intensitat residencial.

b) Ha de sol·licitar-se una nova llicència d'acord amb un projecte ajustat a la normativa tècnica vigent en matèria d'edificació i habitabilitat, i amb els requisits exigits per la normativa en matèria d'habitatges protegits o de preu limitat, i s'ha de mantenir el nombre de places d'aparcament previst en el projecte segons el qual es va construir l'edificació existent, sempre que sigui tècnicament possible.

En cap cas no es pot superar el nombre de plantes de l'edifici previst en la llicència caducada. Els habitatges protegits a l'efecte d'aquest precepte poden tenir una superfície útil que no excedeixi els 120 m², i s'han de destinar preferentment a famílies nombroses els que tinguin una superfície útil superior a 90 m².

c) Les obres han d'acabar-se durant la vigència d'aquest decret llei.

3. L'autorització de les obres descrites requereix la formalització prèvia d'un conveni o instrument administratiu adequat que s'ha de subscriure entre el propietari o propietaris de l'edifici i l'administració local o autonòmica, en el qual s'han de concretar els drets i les obligacions d'ambdues parts amb relació a la finalització de l'edifici i les cessions que s'han de fer a l'administració corresponent, i ha de fixar-se el cost de construcció que ha d'assumir l'administració beneficiària en concepte de compensació i la resta de les obligacions determinades en l'apartat 2 d'aquesta disposició.

4. S'ha d'adjuntar al conveni, perquè en formi part integrant, un informe urbanístic que ha d'emetre l'ajuntament competent a instància de la propietat, en el qual ha de constar l'acreditació que es tracta d'una edificació inacabada amb llicència caducada, que es troba situada en sòl classificat com a urbà i amb ús residencial permès pel planejament vigent, i que té les característiques previstes en l'apartat 1 d'aquesta disposició addicional.

5. Per poder acollir-se al règim especial previst en aquesta disposició addicional, tots els propietaris de la finca registral i de l'edificació inacabada amb llicència caducada han de subscriure el conveni o instrument administratiu previst en l'apartat 3 anterior en el termini de cinc anys comptadors des de l'entrada en vigor d'aquest decret llei. El projecte d'obra ha de presentar-se a l'ajuntament en el termini de dos anys comptadors des de la signatura del conveni o instrument administratiu.

6. Transcorreguts cinc anys des de l'entrada en vigor d'aquest decret llei les edificacions inacabades amb llicència caducada respecte de les quals no s'hagi subscrit el conveni o instrument administratiu descrit en l'apartat 3 anterior quedaran sotmeses al règim legal vigent en el moment d'aprovar-se aquest decret llei.

7. El règim especial regulat en aquesta disposició s'ha d'estendre a la resta d'edificacions en situació d'inadequació o en estat ruïnós."

3. S'afegeix un punt 8 a la disposició addicional setena del Decret llei 3/2020, que queda redactat amb el contingut literal següent:

"8. El règim especial regulat en aquesta disposició s'ha d'estendre a la resta d'edificacions en situació d'inadequació o en estat ruïnós, i és d'aplicació quan es destinin a habitatges de preu limitat, amb tot allò que sigui compatible amb la naturalesa d'aquest tipus d'habitatges."

Disposició addicional tercera. Modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

1. Es modifica l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

"Article 78. Reconversió i canvi d'ús a residencial

1. En els establiments d'allotjament turístic o parcel·les no edificades d'ús turístic en què, per raons d'incompatibilitat de l'ús turístic amb la zona en la qual s'han situat, per tenir condicions o elements de fet que justifiquin la inviabilitat turística i econòmica, especialment a les zones definides en els plans d'intervenció en àmbits turístics, o per la notòria obsolescència quan no estiguin ubicats en zones turístiques, es pot instar el canvi d'ús a residencial davant l'administració urbanística competent, la qual ha de tramitar i resoldre l'expedient administratiu,

amb l'informe previ de l'administració turística, en el qual han de quedar justificades les condicions esmentades i convenientment valorades l'oportunitat i la idoneïtat del canvi d'ús. El canvi d'ús s'entén referit a la totalitat de la parcel·la incloses les edificacions i/o construccions.

2. També es pot plantejar el canvi d'ús d'aquells establiments d'allotjament turístic i aquelles parcel·les no edificades d'ús turístic, en els quals siguin igualment valorades l'oportunitat i la idoneïtat d'aquest canvi. També és igualment aplicable als edificis en els quals hi ha un ús plurifamiliar no incorporat a l'ordenació i el planejament no el preveu.

3. La densitat màxima ha de ser d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable destinada a usos residencials i la proposta ha de preveure un mínim del 10% de l'edificació destinada a usos diferents del residencial entre els següents: establiment públic, administratiu, comercial, esportiu, docent o sociocultural.

Excepcionalment, mitjançant la tramitació d'un expedient administratiu específic i individual per projecte, l'administració urbanística competent pot dispensar el compliment de la dimensió mínima d'habitatge autoritzable, mitjançant una resolució motivada, i s'han de determinar en l'expedient esmentat la dimensió mínima d'habitatge que s'ha d'autoritzar, que ha de complir amb la normativa d'habitabilitat, el percentatge d'edificació destinada a altres usos. Quan el canvi d'ús es produeixi sobre una parcel·la no edificada, els paràmetres urbanístics que s'han d'aplicar són els de la seva qualificació urbanística en el moment de la sol·licitud del canvi d'ús.

4. Als efectes d'aquesta llei, s'entén que un establiment és obsolet quan es puguin acreditar elements fàctics que posin de manifest la manca de competitivitat d'aquest establiment en condicions normals d'explotació i mercat.

L'establiment s'ha de donar de baixa definitivament amb liquidació efectiva de totes les responsabilitats empresarials, laborals, contractuals i la resta que resulti d'aplicació.

5. Quan per les característiques tècniques, constructives o edificatòries d'un edifici en situació d'inadequació no resulti viable tècnicament o econòmicament la rehabilitació integral de l'edifici, a instàncies dels titulars pot acordar-se la demolició d'aquest per reconstruir-lo adaptant-se als paràmetres urbanístics d'edificabilitat, ocupació i alçària màxima que tenia l'edifici sobre el qual escau el canvi d'ús.

6. En tots els casos en els quals sigui procedent el canvi d'ús, el titular de l'establiment ha d'abonar a l'administració municipal competent, en concepte de monetització de la cessió d'aprofitament, el 5% del pressupost d'execució material de la rehabilitació integral o reconstrucció de l'edifici en el qual s'hagi formalitzat el canvi d'ús. Aquest valor de cessió només s'ha d'aplicar sobre la superfície construïda corresponent al nou ús. Aquests ingressos s'han de destinar a actuacions i inversions a la zona on s'ha fet el canvi d'ús, després de l'informe previ i vinculant de l'administració turística competent.

7. Els establiments turístics en els quals s'hagin executat obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquest article queden legalment incorporats al planejament com a edificis adequats i la seva qualificació urbanística es correspon amb la seva volumetria específica.

8. La documentació que s'ha d'aportar a l'administració urbanística ha de ser suficient per valorar tots els aspectes necessaris per adoptar la resolució i ha d'incloure, com a mínim, una exposició dels antecedents i la situació urbanística, els documents gràfics i la justificació del compliment dels requisits exposats en aquest article, com també de la solució presentada. Així mateix, l'administració urbanística ha de sotmetre la proposta de resolució a audiència pública durant el termini mínim d'un mes, als efectes que es puguin presentar suggeriments o al·legacions.

9. Els promotors de la reconversió d'establiments turístics en habitatges hauran de reservar almanco un 30% dels nous habitatges a persones joves menors de 35 anys.

10. Els nous habitatges resultants de l'aplicació d'aquesta disposició tenen la condició d'habitatge de preu limitat."

2. Es modifica la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 128 de la Llei 8/2012, que queda redactada de la manera següent:

"b) La clausura temporal de l'establiment o de l'habitatge d'ús turístic."

Disposició addicional quarta. Modificació de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears

1. Es modifica la lletra l) de l'article 4 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, que queda redactada de la manera següent:

"l) Allotjament dotacional: són dotacions públiques destinades a resoldre de forma transitòria, mitjançant el pagament d'una renda o cànon, la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència. S'han de destinar de forma preferent a empleats públics desplaçats per cobrir les necessitats sanitàries, docents i de seguretat, entre d'altres, col·lectius especialment vulnerables, d'acord amb el que estableix l'article 3 d'aquesta llei i, especialment, als joves, als majors i a les persones amb necessitats socials derivades de la violència de gènere i de processos de desnonament o anàlegs, sense que en cap cas no puguin destinar-se a residència habitual o permanent dels beneficiaris. Els allotjaments dotacionals es poden situar en sòls o edificacions, o en parts d'aquestes, destinats a equipaments o dotacions de titularitat pública, així com en sòl residencial de titularitat pública."

2. S'afegeix una nova definició a l'article 4 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, amb la redacció següent:

"v) Allotjament amb espais comuns complementaris: modalitat residencial, pública o privada, destinada a resoldre de forma transitòria, mitjançant el pagament d'una renda o cànon, la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència que, d'acord amb la normativa d'habitabilitat, està formada per un espai d'ús privatiu i que disposa d'uns espais comuns complementaris proporcionals on es desenvolupin activitats comunitàries que complementin i afavoreixin la cohabitació dels seus habitants, i l'ús i el gaudi dels espais privatis de tot o part dels allotjaments que comprèn l'edifici. Aquests allotjaments es poden implantar a parcel·les amb usos residencials permesos pel planejament o per una disposició normativa que així ho determini, llevat del residencial unifamiliar; s'han de configurar com a una única unitat registral i es poden destinar a la totalitat d'un immoble o part d'aquest."

3. Es modifica la disposició transitòria tercera, apartat 3r, de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

“3. Mentre no es desenvolupi reglamentàriament la normativa específica autonòmica en matèria de preus màxims de venda i lloguer dels habitatges protegits, per acord del Consell de Govern s’aprovarà anualment l’actualització dels preus màxims de venda i lloguer establerts en l’apartat 1 d’aquesta mateixa disposició. La referència d’aquesta actualització respecte de la darrera aprovació serà l’evolució de l’índex de preus de consum o dels costos efectius de la construcció, la que sigui superior. Aquesta darrera s’ha d’acompanyar d’un informe tècnic que determini i justifiqui l’increment de preus sobre la base dels costos efectius de construcció d’habitatge protegit en l’àmbit de les Illes Balears. El mecanisme d’actualització de preus ha de permetre també la seva rebaixa en el cas que es justifiqui la reducció de les referències esmentades.”

4. S’afegeix una disposició transitòria, la setena, a la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l’habitatge de les Illes Balears, amb el contingut literal següent:

“Disposició transitòria setena. Regulació de les condicions d’habitabilitat dels allotjaments dotacionals i dels allotjaments amb espais comuns complementaris

Mentre no es regulin de forma reglamentària les condicions d’habitabilitat dels allotjaments dotacionals i dels allotjaments amb espais comuns complementaris, aquestes seran les següents:

1. Els allotjaments dotacionals i els allotjaments amb espais comuns complementaris, definits a l’article 4 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l’habitatge de les Illes Balears, estan inclosos a la categoria d’edificis d’ús residencial definits a l’article 3 del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d’amidament, d’higiene i d’instal·lacions per al disseny i l’habitabilitat d’habitatges així com l’expedició de cèdules d’habitabilitat. Aquests allotjaments no estaran sotmesos al règim de propietat horitzontal i la cèdula d’habitabilitat serà única per a tot l’edifici, la qual serà substituïda per la qualificació d’allotjament protegit en primera transmissió quan s’acullin al règim de protecció oficial.

2. Els allotjaments dotacionals i els allotjaments amb espais comuns complementaris han de complir les dimensions mínimes següents:

a) La composició mínima de l’allotjament dotacional sense espais comunitaris estarà formada per dues dependències independents, dependència tot ús (TU) de 28 m² destinada a sala d’estar, cuinar, menjar i dormir, i bany (B) de 2 m², amb independència visual l’una de l’altra.

b) En el cas d’allotjaments dotacionals amb espais comuns complementaris, l’espai privatiu de cada allotjament ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m² destinada a sala d’estar, cuinar, menjar i dormir, i bany (B) de 2 m², amb independència visual l’una de l’altra, i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior als 5 m² per allotjament.

c) La composició mínima de l’espai privatiu de l’allotjament amb espais comuns complementaris estarà formada per dues dependències independents, dependència tot ús (TU) de 24 m² destinada a sala d’estar, cuinar, menjar i dormir, i bany (B) de 2 m², amb independència visual l’una de l’altra, i els espais comuns complementaris, una superfície útil no inferior als 5 m² per allotjament.

d) En qualsevol cas, es disposarà de l’espai privatiu mínim per preparar, emmagatzemar i conservar aliments amb els elements que preveu el Decret 145/1997, ja esmentat. La incorporació de bugaderia o espai de rentat de roba no serà obligatòria dins l’espai privatiu de l’allotjament quan existeixin espais comuns

complementaris, l'accés als quals es farà a través d'un itinerari accessible dins el mateix edifici.

e) Els espais comuns complementaris seran tancats, coberts i integrats a l'edifici, sens perjudici que puguin existir altres espais comunitaris exteriors. El càlcul de la superfície útil dels espais comuns complementaris que s'atribueixi a cada allotjament s'ha de fer de manera proporcional a la seva superfície útil, sense tenir en compte espais de circulació.

f) Per al càlcul del nombre d'ocupants dels allotjaments als efectes del compliment de les condicions d'habitabilitat, se seguirà el criteri de l'article 5 del Decret 145/1997, ja esmentat.

g) Els allotjaments dotacionals i els allotjaments amb espais comuns complementaris hauran de complir la resta de condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions de l'annex I del Decret 145/1997, ja esmentat.

3. A efectes del càlcul del preu màxim de lloguer quan l'allotjament se sotmeti al règim de protecció oficial o de preu limitat, la superfície útil protegida destinada a serveis comuns comunitaris de les persones allotjades no podrà excedir el 30% del total de la superfície útil dels allotjaments, amb independència que la superfície real sigui superior. També poden estar protegides les places de garatge i els trasters vinculats als allotjaments, segons la normativa municipal. La seva superfície útil màxima computable, així com el preu màxim de referència, per metre quadrat de superfície útil, seran els establerts per als dels habitatges protegits de nova construcció i dels habitatges de preu limitat.

4. Als efectes del còmput de les densitats residencials o índex d'intensitat d'ús residencial, segons correspongui, cada unitat residencial de l'allotjament equivaldrà al còmput d'un habitatge."

Disposició addicional cinquena. Modificació del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat

1. S'afegeix un apartat a l'article 10 del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, amb el contingut següent:

"2 bis. Per obtenir la cèdula de renovació en el cas que s'hagi d'atorgar a l'empara de la disposició addicional dinovena de la Llei 12/2017, de 29 de novembre, d'urbanisme de les Illes Balears, s'haurà de presentar juntament amb la sol·licitud, a més dels documents especificats en l'apartat 2, la documentació següent:

- Certificat expedit pel secretari de l'ajuntament, amb el vistiplau del batlle, en el termini d'un mes comptador des de la presentació de la sol·licitud que acrediti que l'habitatge fou implantat legalment en sòl urbà, que no té expedient d'infracció urbanística en vigor per incompliment de la legalitat urbanística, que es troba en situació de fora d'ordenació per haver realitzat obres d'ampliació o de reforma que afecten la distribució en un 60% de la superfície útil, ja sigui modificant-la o reconstruint-la, sense llicència o amb llicència anul·lada, i que, a l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge,

ja no procedia adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística a les obres esmentades en l'habitatge per al qual se sol·licita la cèdula de renovació.”

2. S'afegeix un apartat a l'article 10 del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, amb el contingut següent:

“3 bis. Per obtenir la cèdula de mancança en el cas que s'hagi d'atorgar a l'empara de la disposició addicional dinovena de la Llei 12/2017, de 29 de novembre, d'urbanisme de les Illes Balears, s'haurà de presentar juntament amb la sol·licitud, a més dels documents especificats en els punts a), d) i e) de l'apartat 2 i en el punt a) de l'apartat 3, la documentació següent:

- Certificat expedit pel secretari de l'ajuntament, amb el vistiplau del batlle, en el termini d'un mes comptador des de la presentació de la sol·licitud, que acrediti que l'habitatge fou acabat amb anterioritat a l'1 de març de 1987, que fou implantat legalment en sòl urbà, que no té expedient d'infracció urbanística en vigor per incompliment de la legalitat urbanística, que es troba en situació de fora d'ordenació per haver realitzat obres d'ampliació o de reforma que afecten la distribució en un 60% de la superfície útil, ja sigui modificant-la o reconstruint-la, sense llicència o amb llicència anul·lada, i que, a l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, ja no procedia adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística a les obres esmentades en l'habitatge per al qual se sol·licita la cèdula de mancança.”

3. S'afegeix la dependència tot ús al quadre de l'annex I de l'apartat III del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat:

Dependència mínima (m)	Superfície útil mínima (m ²)	Diàmetre mínim inscribible (m)	Alçària lliure (m)
Tot ús (TU)	28	2,40	2,50

4. Es modifica l'apartat IX de l'annex I del Decret 145/1997, que queda redactat en els termes següents:

“IX. Condicions de programa

La composició mínima admissible per als habitatges lliures és la formada per una dependència per a tot ús i un bany, i s'han de complir les condicions següents:

a) Aquestes dependències han de ser conformes al que determinen els apartats I i III d'aquest annex.

b) Entre la dependència tot ús i el bany ha d'existir una independència visual i s'ha d'impedir la visió directa de l'accés al bany des de la dependència tot ús mitjançant l'adequació d'un espai destinat a aquesta finalitat.

c) Si la funció de dormir es fa en dormitoris, en un programa distint al mínim, almenys un d'ells ha de tenir una superfície de 10 m². Quan l'habitatge tengui quatre dormitoris o més s'hi ha d'afegir, com a mínim, un bany.”

Disposició addicional sisena. Actuació de dotació

1. Quan per les seves característiques específiques una actuació de les previstes en aquesta llei incorri en un supòsit d'actuació de dotació de les previstes a l'article 23 i

concordants de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, amb caràcter general s'ha de considerar que resulta físicament impossible materialitzar en el seu àmbit les cessions de terrenys destinats a dotacions públiques que, si s'escau, resultassin exigibles, i és sempre factible, per tant, la compensació en metàl·lic a què fa referència l'apartat 5.b) de l'article 29 de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears.

2. Per als supòsits d'actuacions de dotació resultants d'un increment de densitat i/o canvi d'ús que donin lloc a nous habitatges de preu limitat o habitatge protegit, i atesa la limitació del preu màxim al que està sotmesa la repercussió de sòl d'aquests nous immobles envers la repercussió de sòl del mercat lliure de la situació inicial, i que la normativa bàsica estatal en matèria de sòl permet a la legislació autonòmica sobre ordenació territorial i urbanística, de forma excepcional, reduir el percentatge estipulat per la mateixa, aquest increment d'aprofitament es considera nul als efectes de les actuacions esmentades.

3. Per als supòsits d'actuacions de dotació resultants d'un increment d'edificabilitat que donin lloc a nous habitatges de preu limitat o habitatge protegit, i atesa la limitació del preu màxim al que està sotmesa la repercussió de sòl d'aquests nous immobles i que la normativa bàsica estatal en matèria de sòl permet a la legislació autonòmica sobre ordenació territorial i urbanística, de forma excepcional, reduir el percentatge estipulat per la mateixa, i que per a la completa efectivitat de les mesures previstes en aquesta llei es fa necessària l'aplicació d'una limitació en la cessió sobre l'increment d'aprofitament en relació amb les actuacions que s'han d'executar, que serà d'un màxim del 5% sobre aquest, i de la compensació en metàl·lic, que serà com a màxim del 0,5% del preu màxim de venda de l'habitatge establert segons el mòdul corresponent, cas que es vulgui optar per aquesta modalitat.

Disposició addicional setena. Municipis sense planejament urbanístic

Les disposicions establertes en aquesta llei són també d'aplicació per als municipis amb absència de planejament urbanístic.

Disposició addicional vuitena. Previsions de publicitat als habitatges de preu limitat

Les previsions relatives a publicitat contingudes en l'article 68 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, són aplicables als habitatges de preu limitat.

Disposició addicional novena. Règim d'infraccions i sancions dels habitatges de preu limitat

1. S'incorpora a l'article 86 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, l'apartat següent com a infracció lleu per aplicar als habitatges de preu limitat:

“p) No fer constar en l'escriptura de compravenda o préstec les limitacions establertes en la normativa, relatives als habitatges de preu limitat, ni la inscripció efectuada al Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat.”

2. S'incorporen a l'article 87 de la Llei 5/2018 els apartats següents com a infraccions greus per aplicar als habitatges de preu limitat:

“ap) Utilitzar o ser titular de més d'un habitatge de preu limitat, llevat de les excepcions que es puguin establir.

- aq) Ocultar a les persones interessades a comprar o llogar un habitatge la condició d'habitatge de preu limitat.
- ar) Fer publicitat de venda o lloguer dels habitatges de preu limitat sense ajustar-se a la normativa aplicable.
- as) No executar el titular de l'habitatge de preu limitat les obres de reparació imposades per l'administració competent.
- at) Mantenir desocupat l'habitatge de preu limitat més de tres mesos seguits a l'any, llevat que hi hagi una causa justificada.
- au) No destinar l'habitatge de preu limitat a domicili habitual i permanent de la persona propietària o de les titulars de l'obligació d'ocupar-lo, sense autorització.
- av) Obtenir un lucre o benefici indegut mitjançant la comissió de qualsevol frau pel que fa als habitatges de preu limitat, per part dels promotors, dels titulars dels habitatges, dels agents mediadors en la compravenda o l'arrendament de béns immobles, o de qualsevol altre que intervengui en els processos de transmissió o d'arrendament d'habitatges de preu limitat.
- aw) Percebre un sobrepreu o una prima, en contractes de lloguer o cessió d'ús, dels habitatges de preu limitat. S'entén per sobrepreu o prima qualsevol quantitat, en doblers o en espècie, que superi el preu màxim legal vigent en aquell moment.
- ax) Transmetre, llogar o cedir l'ús d'un habitatge de preu limitat a persones que no compleixen els requisits exigibles.
- ay) Sotsarrendar o cedir l'ús total o parcial dels habitatges de preu limitat sense comunicar-ho a l'administració competent en matèria d'habitatge.
- az) Respecte dels habitatges de preu limitat, incomplir la normativa relativa a preus màxims i opció de compra.
- ba) Incomplir les obligacions establertes en la normativa de desplegament del Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat.
- bb) Incomplir l'obligació de reservar habitatges per a persones joves menors de 35 anys."

3. S'incorporen a l'article 88 de la Llei 5/2018 els apartats següents com a infraccions molt greus per aplicar als habitatges de preu limitat:

- "aa) Percebre un sobrepreu o una prima, tant en les primeres transmissions com en les posteriors, per sòl destinat a habitatges de preu limitat, així com dels habitatges de preu limitat. S'entén per sobrepreu o prima qualsevol quantitat, en doblers o en espècie, que superi el preu màxim legal vigent en aquell moment.
- ab) Dedicar els habitatges de preu limitat a usos no autoritzats o alterar el règim d'ús i utilització de l'habitatge.
- ac) Falsejar els requisits, els documents i les altres dades exigibles per accedir als habitatges de preu limitat, així com per obtenir el finançament, els beneficis, les ajudes o les subvencions establerts per la normativa vigent."

4. A les infraccions relatives a l'habitatge de preu limitat dels articles 86, 87 i 88 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, els és d'aplicació el règim de sancions establert al capítol III del títol IX de la llei.

Disposició addicional desena. Modificació de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears

1. Es modifica l'article 28 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears, que queda redactat amb el contingut literal següent:

“Les concessions s’han d’atorgar sempre sens perjudici de tercers i amb una durada limitada, que no pot ser superior a cinquanta anys, excepte en les concessions relatives al dret de superfície concedit per l’administració a les cooperatives d’habitatge en cessió d’ús, en habitatges protegits o allotjaments dotacionals; en aquests casos, el període màxim és de noranta-nou anys.”

Disposició addicional onzena. Caràcter d’urgència dels procediments

Els expedients de llicències municipals iniciats en aplicació del Decret Llei 6/2023, de 2 d’octubre, de mesures urgents en matèria d’habitatge, o de les disposicions d’aquesta llei que tenguin per objecte incrementar l’oferta d’habitatges es tramitaran pel procediment d’urgència, amb els efectes prevists a l’article 33 de la Llei 39/2015, d’1 d’octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Disposició addicional dotzena. Normes de funcionament del Registre autonòmic d’habitatges de preu limitat

1. El Registre autonòmic d’habitatges de preu limitat de les Illes Balears té la naturalesa jurídica prevista en l’article 3 d’aquesta llei, depèn de la Direcció General d’Habitatge i Arquitectura de la Conselleria d’Habitatge, Territori i Mobilitat, i és gestionat per l’Institut Balear de l’Habitatge amb les finalitats següents:

- a) Registrar la primera inscripció dels habitatges de preu limitat, una vegada obtinguda la llicència de primera ocupació, i com a requisit previ a les seves transmissions posteriors, arrendaments o altres modalitats de transmissió de qualsevol dret o cessió d’ús admès en dret.
- b) Registrar les transmissions, els arrendaments o altres modalitats de transmissió de qualsevol dret o cessió d’ús admès en dret dels habitatges, d’acord amb els requisits prevists a la normativa per a habitatges de preu limitat.
- c) Facilitar la gestió i el control de l’ús propi, de la venda, del lloguer o del lloguer amb opció a compra i altres modalitats de transmissió de qualsevol dret o cessió d’ús admès en dret dels habitatges de preu limitat i eliminar qualsevol mena de frau en les primeres i posteriors transmissions.
- d) Proporcionar dades amb finalitats estadístiques i qualssevol altres que requereixin el desenvolupament, el compliment i el control de l’activitat administrativa de les entitats locals o el funcionament intern de la Direcció General d’Habitatge i Arquitectura o de l’Institut Balear de l’Habitatge.
- e) Proporcionar la informació actualitzada sobre els habitatges de preu limitat i la seva distribució geogràfica.

2. Per poder accedir a un habitatge de preu limitat, en qualsevol de les modalitats d’accés a aquests habitatges, és imprescindible que:

- a) El beneficiari d’un habitatge de preu limitat sigui una persona física major d’edat i que no podrà ser titular del ple domini o d’un dret real d’ús i de gaudi de més del 50 % sobre algun habitatge lliure o sotmès a algun règim de protecció, tret que l’habitatge resulti sobrevingudament inadequat per circumstàncies

personals o familiars, o altres circumstàncies objectives acreditades degudament.⁶

b) Els HPL han de constituir el domicili habitual i permanent dels usuaris o beneficiaris.

3. Per inscriure els HPL s'han de complir els requisits que estableix la normativa d'habitatges de preu limitat segons la modalitat per la qual s'opti.

El compliment de les condicions d'accés s'ha d'acreditar mitjançant la presentació d'una declaració responsable juntament amb la documentació exigida, tant en la primera com en posteriors transmissions, del beneficiari davant la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat, en el termini de trenta dies des de la formalització del contracte quan escaigui, sens perjudici de la comprovació per part dels serveis d'inspecció competents en matèria d'habitatge.

Es pot presentar preferentment per via telemàtica mitjançant la web de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura o de l'IBAVI, o presencialment en qualsevol de les oficines de Registre de la comunitat autònoma de les Illes Balears o bé mitjançant qualsevol dels mitjans establerts a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i a les disposicions que la despleguen.

A la declaració responsable esmentada s'ha de fer constar, a més del compliment de les condicions establertes i la destinació a domicili habitual i permanent de l'habitatge, la identitat de les parts intervinents, la superfície útil, el preu i la modalitat d'ús de l'habitatge de preu limitat.

4. La presentació de la declaració responsable subscripta pels beneficiaris implica les conseqüències següents:

a) La manifestació, sota la seva responsabilitat, que compleixen els requisits establerts a la normativa vigent per ser beneficiaris d'un habitatge de preu limitat, que disposen de la documentació que així ho acredita i que l'han de posar a disposició de l'administració quan se'ls requereixi.

b) L'autorització expressa a la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat i a l'Institut Balear de l'Habitatge perquè obtenguin d'altres administracions la informació de caràcter registral, cadastral, patrimonial i qualsevol altra que sigui pertinent per comprovar que compleixen els requisits d'inscripció, així com per contrastar les dades declarades i les comunicacions de modificació o actualització de dades.

Sens perjudici del que estableixen els apartats anteriors, les dades referides als demandants que figurin en el Registre s'han d'atendre a la legislació vigent sobre protecció de dades de caràcter personal.

5. La declaració responsable juntament amb tota la documentació exigida suposa la inscripció en el Registre des del dia de la presentació, sens perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció que tenguin atribuïdes la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat i l'Institut Balear de l'Habitatge.

6. L'Institut Balear de l'Habitatge o la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat poden requerir en qualsevol moment al beneficiari que aporti la documentació que acrediti el compliment dels requisits esmentats i la complementària que considerin

⁶ Lletre modificada pel DL 3/2025, de 14 de març, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 4/2025, de 18 de juliol, esmentada en la nota 1.

necessària per comprovar les circumstàncies al·legades, i els beneficiaris l'han d'aportar.

7. La inexactitud, falsedat o omisió, de caràcter essencial, de qualsevol dada o informació que s'incorpori a la declaració responsable, o la no presentació davant l'administració competent de la documentació que, si s'escau, es requereixi per acreditar el compliment del que s'ha declarat, determina la impossibilitat d'inscriure en el Registre l'habitatge de preu limitat des del moment en què es tenguí constància d'aquests fets, sens perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que pertoquin.

8. Les persones inscrites en el Registre estan obligades a comunicar qualsevol modificació de les dades aportades anteriorment i a tenir-les actualitzades en tot moment.

9. Les dades incloses en el Registre s'han d'incorporar i tractar en el corresponent fitxer de dades d'acord amb els requeriments establerts en la normativa vigent de protecció de dades de caràcter personal. Les dades del fitxer, amb caràcter general, i en especial les relatives a les circumstàncies personals, considerades especialment protegides, únicament poden ser tractades en l'àmbit restringit d'inscripció en el Registre.

10. La primera inscripció en el Registre de l'HPL és requisit previ per obtenir la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació, així com també per a la formalització del contracte de lloguer o per a l'elevació a públic del contracte de compravenda en primera transmissió, en els que haurà de figurar expressament la identificació de l'HPL. En el cas que la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació sigui substituïda per la llicència municipal d'ocupació o de primera utilització, l'ajuntament ha de comunicar a la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat l'atorgament de la llicència esmentada.

11.⁷ El promotor pot sol·licitar la inscripció provisional dels habitatges en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat abans de l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització, als efectes de poder inscriure la declaració d'obra nova dels habitatges en el Registre de la Propietat. Juntament amb la sol·licitud d'inscripció s'ha d'adjuntar una còpia de la llicència urbanística municipal concedida o de la declaració responsable presentada.

En aquests casos, la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura ha d'emetre un justificant d'inscripció provisional en el qual ha de figurar el número de registre de cada un dels habitatges de preu limitat per als quals se sol·liciti la inscripció provisional. Una vegada finalitzada l'obra i emesa la llicència d'ocupació o de primera utilització, la inscripció provisional quedarà sense efecte i s'haurà de sol·licitar la primera inscripció corresponent en el Registre autonòmic per a cada un dels habitatges.

Disposició addicional tretzena. Regulació dels requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari

1. Objecte i finalitat

1.1. Aquesta disposició té per objecte regular els requisits per exercir l'activitat dels agents immobiliaris, així com les obligacions que han de complir en l'exercici de

⁷ Apartat afegit pel DL 3/2025, de 14 de març, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 4/2025, de 18 de juliol, esmentada en la nota 1.

l'activitat, en desplegament de les previsions de la disposició addicional tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

- 1.2. Els requisits i les obligacions que s'estableixen, així com la creació del Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears i l'ordenació del procediment d'inscripció registral, tenen com a finalitat afavorir la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció dels consumidors mitjançant la prestació de serveis immobiliaris de qualitat.

2. Àmbit d'aplicació

- 2.1. Aquesta disposició és aplicable a les persones físiques o jurídiques que exerceixen o hagin d'exercir com a agents immobiliaris en el territori de les Illes Balears. A l'efecte d'aquesta disposició es considera agent immobiliari tota persona física o jurídica que es dedica de manera habitual i retribuïda, en el territori de la comunitat autònoma de les Illes Balears, a la prestació de serveis de mediació en transaccions immobiliàries, referents a les operacions de compravenda, opció de compra, lloguer, permuta o cessió de béns immobles, així com als drets relatius a les operacions esmentades, inclosa la constitució.

En tot cas, es considera la dedicació de la prestació de serveis de mediació en el territori de les Illes Balears en els supòsits en què l'immoble estigui localitzat a les Illes Balears o les transaccions es duguin a terme en aquest territori.

- 2.2. Aquesta disposició no és aplicable a les persones físiques o jurídiques següents:

- a) Administradors de finques en l'exercici de la seva activitat, sempre que no es dediquin a la prestació dels serveis que preveu la lletra n) de l'article 4 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.
- b) Persones que actuen en les Illes Balears en la prestació de serveis relacionats amb les transaccions immobiliàries de forma no habitual i sense retribució.

3. Drets de les persones usuàries dels serveis dels agents immobiliaris

Les persones usuàries dels serveis dels agents immobiliaris, sens perjudici del que estableix la normativa sobre defensa i protecció dels consumidors i de les persones usuàries en la Llei 5/2018 ja esmentada o qualsevol altra que resulti d'aplicació, tenen dret a:

- a) Rebre informació suficient, veraç, comprensible, eficaç, objectiva, inequívoca i completa sobre el preu, les condicions i les característiques dels béns i els serveis que s'ofereixen abans de contractar-los.
- b) Subscriure amb els agents immobiliaris la nota d'encàrrec entre els professionals i els usuaris dels serveis, d'acord amb els requisits establerts i, en qualsevol cas, obtenir tots els documents que acreditin els termes de la contractació dels serveis dels agents immobiliaris i els justificants de pagament.
- c) Rebre els serveis i la qualitat d'aquests conforme al contracte subscrit.
- d) Accedir als establiments oberts al públic i tenir-hi entrada i permanència lliures, sense més ni menys limitacions que les establertes per la reglamentació específica de l'activitat i pel reglament de règim interior de l'establiment, sense que pugui haver-hi discriminació per raó de naixement, raça, sexe, religió, opinió o una altra circumstància personal o social, i a ser tractats amb correcció i respecte a la dignitat de la persona.
- e) Identificar en un lloc de visibilitat fàcil els diferents distintius acreditatius del compliment de les obligacions i requisits establerts per exercir l'activitat dels agents immobiliaris, així com els distintius de qualitat, aforament i qualsevol

altra informació referida a l'exercici de l'activitat, conforme al que estableix la normativa corresponent.

- f) Formular queixes i reclamacions.
- g) Obtenir de l'administració informació actualitzada i detallada sobre les dades de contacte dels agents immobiliaris de les Illes Balears que constin en el Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears.⁸
- h) Tenir protegides les dades de caràcter personal en els termes de la normativa vigent. Informar dels drets a conèixer el tractament de les dades; a exercir els drets d'accés, rectificació, oposició, supressió (dret a l'oblit), limitació del tractament, portabilitat i, si escau, a no ser objecte de decisions automatitzades.
- i) Conèixer i obtenir informació per escrit de les dades essencials, les característiques i les condicions relatives a la construcció, l'estat, els serveis, les instal·lacions, l'adquisició, la utilització i el pagament dels habitatges o altres immobles que s'inclouen en l'oferta, la promoció i la publicitat.
- j) No rebre informació publicitària o anàloga relativa a l'activitat dels agents immobiliaris excepte en els casos en què s'hagi sol·licitat expressament.

4. Deures de les persones usuàries dels serveis dels agents immobiliaris

A l'efecte d'aquesta norma, i sens perjudici del que estableixi una altra legislació que resulti aplicable, les persones usuàries de serveis dels agents immobiliaris tenen l'obligació de:

- a) Subscriure amb els agents immobiliaris la nota d'encàrrec entre els professionals i les persones usuàries dels serveis que, en tot cas, ha de recollir els continguts mínims establerts al punt 11 de la disposició addicional catorzena d'aquesta llei.
- b) Respectar les normes d'ús i de règim interior dels establiments dels agents immobiliaris.
- c) Abonar el preu del servei contractat en el moment de presentar la factura o, si escau, en el lloc, el temps i la forma convinguts, sense que en cap cas la formulació d'una queixa o reclamació no eximeixi de l'obligació de pagament.
- d) Tractar amb respecte i dignitat les persones que treballen en el desenvolupament de l'activitat dels agents immobiliaris.
- e) Proporcionar a l'agent immobiliari la informació suficient i veraç, quant a l'estat i les actuacions fetes en l'immoble que puguin afectar l'estat, la integritat i la legalitat d'aquest.
- f) Facilitar la documentació que sigui necessària per desenvolupar les funcions de l'agent immobiliari o bé facultar-lo, davant les administracions i organismes pertinents, per aconseguir-la.

5. Resolució de conflictes

Sens perjudici de la llibertat de les persones usuàries dels serveis i dels agents immobiliaris en l'elecció de la via legal per resoldre discrepàncies i conflictes que es produeixin entre si, s'ha de fomentar la mediació i l'arbitratge de consum. Des de les organitzacions professionals o sectorials s'ha de propiciar l'adhesió a la Junta Arbitral de Consum del Govern de les Illes Balears.

6. Drets dels agents immobiliaris

A l'efecte d'aquesta disposició, i sens perjudici del que preveuen altres normes que hi siguin aplicables, són drets dels agents immobiliaris:

⁸ Lletra modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

- a) Exercir lliurement l'activitat sense més limitacions que les previstes en l'ordenament jurídic.
- b) Ser informats de les mesures i actuacions rellevants que en matèria d'habitatge dugui a terme l'administració autonòmica competent en aquesta matèria, i de la possible adhesió voluntària a l'arbitratge de consum.
- c) Participar, a través dels col·legis, de les organitzacions més representatives i de les organitzacions sectorials, en els procediments d'adopció de decisions públiques rellevants que, relacionats amb l'activitat immobiliària, puguin afectar-los.
- d) Mantenir inclosa la informació de les instal·lacions, les característiques i l'oferta específica en els catàlegs, les guies, els directoris i els sistemes informàtics de l'administració autonòmica competent en matèria d'habitatge, en funció del recurs o de l'àmbit al qual s'estenguin aquests instruments.
- e) Obtenir el reconeixement de l'administració competent en matèria d'habitatge del compliment dels requisits i obligacions establerts reglamentàriament per exercir i desplegar l'activitat, i la inscripció en el Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears.
- f) Impulsar, a través dels col·legis, les organitzacions o les associacions sectorials i intersectorials, la realització d'estudis i investigacions, el desenvolupament i l'execució de programes de cooperació pública i privada d'interès general per al sector immobiliari, o qualsevol altra actuació que contribueixi a la consecució de les finalitats públiques que persegueix l'administració competent en matèria d'habitatge de les Illes Balears.
- g) Inscriure's en el Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears, sempre que es compleixin les determinacions establertes en aquesta disposició.

7. Deures dels agents immobiliaris

7.1. Són obligacions generals dels agents immobiliaris, sens perjudici de la normativa que els sigui aplicable, les següents:

- a) Presentar davant l'administració competent en matèria d'habitatge les declaracions o comunicacions i facilitar la informació i la documentació que sigui exigible, en virtut del que disposa aquesta o altres normes, per desenvolupar la seva activitat, i inscriure's al Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears.
- b) Mantenir vigents i actualitzades les assegurances de responsabilitat civil, les fiances i altres garanties equivalents, a les quals els obliga aquesta disposició o qualsevol altra normativa que els sigui aplicable.
- c) Exhibir en un lloc de fàcil visibilitat els diferents distintius acreditatius del compliment de les obligacions i requisits establerts per exercir l'activitat d'agent immobiliari, juntament amb la inscripció al Registre, així com els distintius de qualitat, aforament i qualsevol altra informació referida a l'exercici de l'activitat, conforme al que estableix la normativa corresponent; i, si s'escau, el distintiu d'adhesió voluntària prèvia a l'arbitratge de consum.
- d) Oferir immobles que compleixin amb les determinacions de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i disposar de la informació adequada.
- e) Proporcionar a les persones usuàries dels seus serveis la informació rebuda per la propietat, així com la informació rebuda per altres fonts de les dades, les característiques i les condicions relatives a la construcció, l'estat, els serveis, les

- instal·lacions, l'adquisició, la utilització i el pagament dels habitatges o altres immobles que s'inclouen en l'oferta, la promoció i la publicitat.
- f) Fer públics els preus finals complets de tots els serveis relatius a la intermediació immobiliària, inclosos els impostos, i desglossar, si escau, l'import dels increments o descomptes que siguin aplicables a l'oferta i les despeses addicionals que es repercuteixin a la persona usuària dels serveis.
 - g) Subscriure amb les persones usuàries la nota d'encàrrec entre els professionals i les persones usuàries dels serveis, en els termes que preveu el punt 4, lletra a) d'aquesta disposició, i, en qualsevol cas, proporcionar a les persones usuàries tots els documents que acreditin els termes de la contractació dels serveis dels agents immobiliaris i els justificants de pagament en els termes establerts per aquesta disposició.
 - h) Expedir una factura desglossada dels serveis prestats, d'acord amb els preus pactats o convinguts.
 - i) Vetlar per la seguretat, la tranquil·litat i la comoditat, i garantir un tracte amable, cortès i respectuós del personal empleat en l'empresa.
 - j) Permetre l'accés lliure i la permanència a les persones usuàries dels serveis, sense més restriccions que les que venguin establertes pel sotmetiment a la llei, a les prescripcions específiques que regulin l'activitat i, si escau, al reglament de règim interior que estableixin aquestes mateixes empreses.
 - k) Tenir a la disposició de les persones usuàries dels serveis els fulls de queixes i reclamacions oficials i facilitar-les-hi, dins els termes que preveu l'article 49 de la Llei 7/2014, de 23 de juliol, de protecció de les persones consumidores i usuàries de les Illes Balears.
 - l) Prestar els serveis d'acord amb el que es disposa en aquesta disposició i en la Llei 7/2014, de 23 de juliol, de protecció de les persones consumidores i usuàries de les Illes Balears.
 - m) Incorporar i fer públic de forma permanent en tots els canals d'oferta dels seus serveis el número d'inscripció en el Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears.
 - n) Facilitar a les persones interessades, i especialment a les que siguin usuàries dels serveis, tota la informació que indiquen els articles 13 i 14 del Reglament general de protecció de dades, així com qualsevol comunicació d'acord amb els articles 15 a 22 i 34, relativa al tractament, d'una manera concisa, transparent, intel·ligible i de fàcil accés, amb un llenguatge clar i senzill.⁹
 - o) ¹⁰Els agents immobiliaris, com a responsables del tractament de les dades personals dels contractes que subscriguin amb les persones usuàries dels serveis, han de complir amb les previsions del Reglament (UE) 2016/679, i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, i específicament amb els principis de l'article 5 del RGPD.
 - p) ¹¹Les persones usuàries dels serveis poden exercir davant els agents immobiliaris, responsables del tractament, els drets d'informació, d'accés, de rectificació, de supressió, de limitació del tractament, de portabilitat, d'oposició

⁹ Lletra modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

¹⁰ Lletra afegida per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

¹¹ Lletra afegida per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

i de no ser objecte de decisions individuals automatitzades, regulats als articles 15 a 22 del Reglament (UE) 2016/679.

7.2. En l'exercici de les seves activitats, específicament han de complir amb les disposicions de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, les obligacions següents:

- a) Assessorar les parts interessades perquè rebin, dels tècnics oportuns, la informació deguda relativa als seus drets i obligacions relacionats amb l'operació en què mitjanciïn, normativa urbanística, tècnica, rehabilitadora, d'eficiència energètica, mediambiental, fiscal o qualsevol altra que vengui imposada en matèria immobiliària per l'administració competent, referent als habitatges, edificis o altres immobles objecte de la seva intervenció professional. L'agent immobiliari ha de fer una tasca d'acompanyament que permeti a la persona interessada rebre la informació esmentada accedint directament a l'administració, organisme públic o institució que correspongui.
- b) Garantir la devolució de les quantitats que se'ls lliurin a compte d'adquisició d'habitatges o en concepte de senyal o arres en qualsevol de les seves modalitats, sempre que n'hagin de respondre i no s'hagin lliurat a la persona destinatària d'aquestes.
- c) Complir amb la normativa sobre protecció de consumidors i consumidores i persones usuàries i, especialment, la legislació, estatal o autonòmica, sobre informació als consumidors en la compravenda i arrendament d'habitatges i altres immobles.
- d) Subscriure notes d'encàrrec amb aquells que requereixin els seus serveis en les quals els habilitin per oferir l'immoble i donar-li la publicitat adequada si escau, per rebre o disposar de quantitats lliurades pels demandants i formalitzar precontractes o contractes en nom dels oferents.
- e) Informar de la normativa específica aplicable als contractes relatius a habitatges protegits o sòls no edificats amb qualificació urbanística per a habitatges protegits o destinació assimilable, quan intervenguin en un contracte amb aquest objecte.
- f) Indicar, si escau, si es troben adherits al Sistema Arbitral de Consum de les Illes Balears.
- g) Mantenir les garanties, les assegurances i el compliment dels requisits exigits en aquesta disposició, mentre duri l'exercici de l'activitat professional.
- h) Disposar, tots els agents immobiliaris, independentment de la seva personalitat jurídica, que desenvolupin l'activitat amb espai obert al públic o per via telemàtica, d'una línia telefònica i una direcció de correu electrònic d'atenció al client.
- i) Informar sobre la normativa en matèria de quanties donades a compte per adquisició d'immobles.

8. Requisits d'ubicació i d'atenció

8.1. Els agents immobiliaris han de disposar d'un establiment obert al públic en el territori de les Illes Balears, llevat que es prestin els serveis a distància per via electrònica o telemàtica. Tenen la consideració d'establiment obert al públic el domicili professional, els locals comercials i les oficines o despatxos que compleixin tots els requisits i disposin dels permisos, les llicències i les altes fiscals requerides legalment per exercir l'activitat.

8.2. Els agents que presten serveis exclusivament per via electrònica o telemàtica han de disposar d'una adreça postal accessible en el territori de les Illes Balears.

8.3. En aquests establiments, o en l'adreça postal de la persona que presti els serveis per via electrònica, s'han d'atendre les consultes, queixes i reclamacions de les persones consumidores i usuàries amb relació als serveis dels agents immobiliaris.

8.4. Ha de constar el distintiu i el número d'inscripció en el Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears de forma visible. Els agents immobiliaris han d'incorporar el número d'inscripció en el Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears en tota la publicitat de les seves activitats. Mentre no es disposi d'aquest número, s'admet la incorporació del número de registre d'entrada atorgat quan es va presentar la declaració responsable en un registre públic.

9. Requisits de capacitació i actuació professional

9.1. Els agents immobiliaris han de tenir i fer pública la capacitació professional que sigui requerida legalment o reglamentàriament per exercir l'activitat.

9.2. Els agents immobiliaris han de complir les obligacions i els principis d'actuació que estableix la legislació vigent i els codis professionals de conducta que els siguin aplicables.

9.3. En el cas de persones jurídiques, ha de complir els dos requisits almenys una de les persones administradores o, si escau, un dels membres integrants del consell d'administració de la societat, i també la persona responsable de l'establiment obert al públic.

9.4. Les persones físiques i jurídiques no han de tenir antecedents penals per delictes comesos en l'exercici de l'activitat immobiliària.

10. Requisits de solvència

10.1. Els agents immobiliaris han de disposar de garanties i assegurances en les condicions establertes en els punts 11 a 16 de la present disposició.

10.2. Les quanties de la garantia i de l'assegurança de responsabilitat civil es poden actualitzar mitjançant una resolució motivada del conseller competent en matèria d'habitatge.

10.3. Les garanties i les assegurances que estableix aquesta disposició no són aplicables a les operacions de mediació immobiliàries iniciades abans de la seva entrada en vigor. La data de la nota d'encàrrec determina l'inici de les operacions.

11. Obligacions dels agents de constituir una garantia i d'informar

11.1. Els agents immobiliaris han de constituir una garantia i mantenir-la vigent durant tot el temps que desenvolupin la seva activitat professional per respondre de les quantitats que rebin en l'exercici de l'activitat, fins que aquestes quantitats es posin a disposició de les persones destinatàries.

11.2. Els agents immobiliaris han d'informar, a qui ho sol·liciti, sobre les dades identificadores de la garantia. Com a mínim, han de facilitar el nom de l'entitat asseguradora o financera i el número de referència de la garantia.

12. Modalitats de la garantia

La garantia, que es pot contractar directament o col·lectivament a través dels col·legis, associacions professionals o associacions empresarials, ha de consistir en una assegurança de caució o una fiança subscripta amb una entitat asseguradora o financera autoritzada degudament, segons la seva normativa específica. S'accepten com a garanties, a més de les constituïdes per entitats de crèdit i asseguradores establertes a

Espanya, les constituïdes per altres entitats de crèdit i asseguradores establertes en la resta d'estats membres de la Unió Europea.

13. Import mínim de la garantia

L'import mínim de la garantia és de 60.000 euros per any de cobertura.

14. Execució de la garantia

La garantia s'executa per acord exprés entre les persones destinatàries de les quantitats rebudes i les persones que les varen lliurar, o bé en virtut de sentència judicial, laude arbitral ferm o resolució administrativa ferma que es pronunciï sobre els drets de les persones interessades en les quantitats esmentades.

15. Obligació de contractar una assegurança

Els agents immobiliaris han de disposar d'una pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil que garanteixi els danys i perjudicis que puguin causar durant l'exercici de l'activitat i l'han de mantenir vigent durant tot el temps que desenvolupin l'activitat.

16. Modalitats i límits de l'assegurança

16.1. L'assegurança de responsabilitat civil es pot contractar directament o col·lectivament a través dels col·legis professionals regulats en la Llei 10/1998, de 14 de desembre, de col·legis professionals de les Illes Balears, o a través de les associacions professionals o empresarials corresponents. S'accepten les pòlisses d'assegurances constituïdes per entitats asseguradores establertes a Espanya, i també les constituïdes per altres entitats asseguradores establertes en la resta d'estats membres de la Unió Europea. El capital mínim per assegurat a les Illes Balears es fixa en un mínim de 100.000 euros per sinistre i 600.000 euros per any.

16.2. Les quanties de la garantia i de l'assegurança de responsabilitat civil poden ser actualitzades per una resolució del conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat, segons els indicadors de què disposi la conselleria competent en matèria d'habitatge sobre la variació del mercat d'assegurances en matèria de responsabilitat i garanties.

16.3. Les garanties i les assegurances que estableix aquesta llei no són aplicables a les operacions de mediació immobiliàries iniciades abans de la seva entrada en vigor. La data de la nota d'encàrrec determinarà l'inici de les operacions.

17. Llibertat d'establiment i lliure prestació de serveis dels agents immobiliaris

L'exercici de l'activitat dels agents immobiliaris és lliure, sense més limitacions que el compliment de la legislació vigent que sigui aplicable, de manera que qualsevol persona interessada en la prestació de serveis relacionats amb l'activitat d'agent immobiliari pot establir-se a les Illes Balears, prèvia presentació de la declaració responsable o de la comunicació i l'obtenció de l'oportuna habilitació, si escau, en els termes legalment o reglamentàriament prevists.

Disposició addicional catorzena. Creació del Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears

1. Naturalesa jurídica del Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears

El Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears és públic, té naturalesa administrativa i és de caràcter obligatori, d'acord amb el que determina la disposició addicional tercera de la Llei 5/2008, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

2. Adscripció i gestió

2.1. El Registre s'adscriu a la conselleria competent en matèria d'habitatge i depèn de la direcció general competent en matèria d'habitatge, que en té la responsabilitat del seu manteniment.

2.2. La gestió del Registre, la durà a terme la direcció general competent en matèria d'habitatge.

3. Funcions de la direcció general competent en matèria d'habitatge en relació amb el Registre

Són funcions de la direcció general competent en matèria d'habitatge en relació amb el Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears les següents:

- a) Establir les directrius de la gestió de la inscripció i de la modificació de dades inscrites.
- b) Gestionar les sol·licituds d'inscripció, de modificació, de suspensió temporal i de cancel·lació.
- c) Acordar la suspensió i la cancel·lació d'ofici de la inscripció, prèvia audiència de la persona interessada.
- d) Controlar el compliment de les condicions de manteniment de la inscripció mitjançant la implantació de sistemes de revisió periòdica i seguiment dels requisits i les condicions que permeten la inscripció.
- e) Informar i donar accés públic a les dades que figuren al Registre, d'acord amb la normativa de protecció de dades personals vigent.
- f) Emetre certificacions sobre les dades del Registre.
- g) Fomentar l'elaboració de codis de conducta i deontologia professional per part dels col·legis, les associacions i els organismes professionals. Aquests codis s'han d'ocupar de l'ètica professional, l'ètica de comportament, el secret professional, les comunicacions comercials i la transparència en les remuneracions.

4. Sol·licitud d'inscripció i documentació

4.1. La sol·licitud d'inscripció es presenta a les dependències de la direcció general competent en matèria d'habitatge, sens perjudici del que preveu l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

4.2. Les sol·licituds d'inscripció, les pot presentar:

a.1) De manera individual, la persona interessada, que ha d'aportar una declaració responsable en què ha de fer constar les dades d'identificació i les indicacions següents:

- Que disposa d'establiment obert al públic. En el cas de prestació dels serveis exclusivament a distància per via electrònica o telemàtica, cal indicar l'adreça física de què es disposa al territori de les Illes Balears.

- Que per dur a terme els serveis i les activitats d'intermediació en matèria de serveis immobiliaris té atorgats els permisos, les llicències i les altes fiscals corresponents.

- Que es compromet a desenvolupar la seva activitat d'acord amb els principis d'actuació i codis de conducta sobre l'ètica professional, l'ètica de comportament, el secret professional, les comunicacions comercials i la transparència en les remuneracions.

- Que té la capacitat professional requerida.

- Que disposa de la pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil professional i que ha subscrit les garanties en les quanties i modalitats que estableix aquesta disposició.

- Que es compromet a mantenir les condicions i els requisits que, per exercir l'activitat d'agent immobiliari, preveu aquesta disposició.

- Que autoritza les persones que gestionen el Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears a fer les comprovacions necessàries sobre les qüestions declarades en els apartats anteriors, i es compromet a aportar la documentació que, si és el cas, li requereixin als efectes d'acreditar-les.

a.2) De manera individual, a través d'altres entitats o associacions d'agents immobiliaris no previstes a la lletra b) següent. En aquest supòsit, cal aportar les declaracions responsables de cadascuna de les persones per a les quals se sol·licita la inscripció.

b) De manera col·lectiva, a través dels col·legis professionals, d'acord amb la Llei 10/1998, de 14 de desembre, de col·legis professionals de les Illes Balears, o a través de les associacions professionals o empresarials corresponents.

En aquest cas, cal tramitar la sol·licitud d'inscripció conjunta per a les persones col·legiades o associades amb una declaració responsable en què constin relacionades totes les persones membres en situació d'exercici, la relació d'establiments de cadascuna i, si és el cas, les dades de la societat amb què operen. Cal fer constar en la declaració que totes les persones col·legiades o associades reuneixen les condicions i els requisits establerts als punts 8 a 10 de la disposició addicional tretzena d'aquesta llei, i que estan degudament cobertes per la pòlissa de responsabilitat civil i la garantia que preveuen els punts 11 a 16 de la disposició addicional tretzena de la mateixa llei.

4.3. La inscripció al Registre es podrà tramitar electrònicament, d'acord amb el que preveu la normativa que regula l'accés electrònic de la ciutadania als serveis públics.

4.4. El fet de presentar una declaració responsable implica que la persona interessada autoritza l'administració a contrastar i comprovar les dades declarades amb les dades de què disposin altres entitats o organismes públics o privats.

4.5. Els agents que estiguin exercint l'activitat de mediació immobiliària prèviament a la vigència d'aquesta disposició disposen d'un termini de sis mesos a partir de l'entrada en vigor per presentar de forma individual la declaració responsable a la que fa referència aquest punt.

Fins al període màxim de sis mesos, comptats a partir de l'entrada en vigor de la llei, la persona interessada que presenti una sol·licitud individual d'inscripció amb declaració responsable ha d'aportar la pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil i les garanties que s'estableixen.

4.6. Els agents que no estiguin exercint l'activitat de mediació immobiliària abans de l'entrada en vigor de la llei han d'aportar també la titulació universitària o els certificats dels coneixements en matèria immobiliària relacionats amb els continguts establerts.

4.7. Els col·legis o les associacions professionals a què fa referència el punt 4.2.b) d'aquesta disposició han de presentar la sol·licitud col·lectivament en el termini màxim de sis mesos a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta disposició.

En aquest cas, cal tramitar la sol·licitud d'inscripció conjunta per a les persones col·legiades o associades amb una declaració responsable en què constin

relacionades totes les persones membres en situació d'exercici, la relació d'establiments de cadascuna i, si s'escau, les dades de la societat amb què operen. Cal fer constar en la declaració que totes les persones col·legiades o associades reuneixen les condicions i els requisits establerts als punts 8 a 10 de la disposició addicional tretzena d'aquesta llei, i que estan degudament cobertes per la pòlissa de responsabilitat civil i la garantia previstes als punts 11 a 16 de la disposició addicional tretzena de la mateixa llei.

La presentació d'aquesta declaració és suficient perquè les persones col·legiades o associades siguin automàticament inscrites en el Registre.

4.8. Els formularis normalitzats referents a les sol·licituds d'inscripció i a la declaració responsable es poden obtenir al web corporatiu de la direcció general competent en matèria d'habitatge. La conselleria competent en matèria d'habitatge haurà d'aprovar i publicar aquests models en el termini màxim de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta disposició.

5. Inscripció

5.1. Una vegada presentada la sol·licitud amb declaració responsable, els responsables de la direcció general competent en matèria d'habitatge la inscriuran de manera immediata al Registre i lliuraran a la persona interessada el document acreditatiu de la inscripció.

5.2. Sigui quina sigui la forma en què es presentin les sol·licituds, la inscripció al Registre s'efectua individualment per a cada agent.

5.3. Els responsables del Registre podran realitzar amb posterioritat les comprovacions que considerin adients de la documentació aportada o declarada relativa al compliment dels requisits, les garanties i les assegurances per a l'exercici de l'activitat.

5.4. La inscripció té una durada indefinida.

6. Efectes de la inscripció

6.1. La inscripció atorga la condició d'agent immobiliari registrat.

6.2. La inscripció permet acreditar a la persona que figura en el Registre, que reuneix els requisits i les condicions adequats per exercir l'activitat a l'àmbit de les Illes Balears.

6.3. La inscripció dóna dret a fer pública la condició d'agent immobiliari registrat i a prestar els serveis d'agent immobiliari amb la utilització del distintiu i la placa que acrediten aquest fet.

6.4. La inscripció i l'ús de la placa d'agent immobiliari registrat no implica cap responsabilitat per part del Govern de les Illes Balears en relació amb les actuacions dels agents.

6.5. La conselleria competent en matèria d'habitatge aprovarà en el termini màxim de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta disposició les característiques i el disseny del distintiu així com les mides i el format de la placa esmentada.

7. Modificació, suspensió i cancel·lació a instància de part

7.1. Totes les persones inscrites han d'actualitzar les dades facilitades quan se n'hagi produït qualsevol modificació. Als efectes de presentar la documentació per sol·licitar aquests canvis, la persona titular ha d'aportar, individualment o mitjançant col·legi o associació professional, una declaració responsable on s'especificaran els canvis sol·licitats.

7.2. Les modificacions de les dades del Registre, la suspensió temporal i la cancel·lació de la inscripció a instància de part es tramitaran amb el mateix procediment especificat en aquesta disposició per a la inscripció.

8. Suspensió o cancel·lació de la inscripció d'ofici

8.1. Se suspèn timerà temporalment la inscripció dels agents immobiliaris per inhabilitació de l'agent com a resultat d'una resolució sancionadora greu o molt greu de les previstes als articles 87 i 88 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, que ha de ser acordada per l'òrgan competent en matèria sancionadora.

8.2. Es cancel·larà la inscripció:

- Per defunció de la persona inscrita.
- Per extinció de la persona jurídica.
- Per incompliment dels requisits d'inscripció, prèvia audiència a les persones interessades.

8.3. La cancel·lació de la inscripció dóna lloc a la baixa del Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears.

9. Activitat clandestina, oferta il·legal, intrusisme i competència deslleial

9.1. La publicitat per qualsevol mitjà de difusió o la realització efectiva d'una activitat d'agent immobiliari sense haver presentat la declaració responsable i obtingut la corresponent inscripció al Registre, o si s'ha presentat però no compleix les exigències legals o reglamentàries per exercir-la, té la consideració d'oferta il·legal o activitat clandestina, intrusisme i competència deslleial, i implica la incoació de l'expedient sancionador corresponent amb subjecció al que disposa la Llei 5/2018, ja esmentada.

9.2. Es prohibeix la utilització de denominacions de qualsevol activitat d'agent immobiliari que puguin induir a error sobre les característiques de l'activitat.

10. Requisits de capacitació professional per inscriure's en el Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears

10.1. Poden sol·licitar la inscripció en el Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears els que compleixin algun dels requisits següents:

- a) Tenir una titulació universitària de la branca de ciències socials i jurídiques, enginyeria o arquitectura. Aquesta formació s'ha d'acreditar, si escau, amb el títol universitari corresponent, en els termes establerts a la normativa sectorial específica corresponent que reguli els seus requisits de qualificació professional.
- b) Tenir una formació no universitària d'almenys 200 hores lectives en matèria immobiliària, relacionada amb els serveis de mediació, assessorament i gestió a què es refereix el punt 2.1 de la disposició addicional tretzena, de regulació dels requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari, d'aquesta llei. Aquesta formació s'ha d'acreditar, si escau, amb certificats o títols d'assistència i aprofitament.
- c) Tenir experiència en la prestació dels serveis que constitueixen l'activitat d'un agent immobiliari durant almenys els quatre anys immediatament anteriors a la data de presentació de la sol·licitud. Aquesta experiència s'ha d'acreditar mitjançant l'informe de vida laboral del treballador que acrediti la dedicació al sector immobiliari, alta d'autònom o contracte de franquícia en l'àmbit immobiliari amb vigència en aquests quatre anys.

10.2. En el cas que l'agent immobiliari sigui una persona jurídica, els requisits de capacitat professional s'exigeixen en els mateixos termes que estableix el punt 9.1 de la disposició addicional tretzena d'aquesta llei.

10.3. La conselleria competent en matèria d'habitatge aprovarà, en el termini màxim de tres mesos des de l'entrada en vigor de la present disposició, el llistat de matèries corresponent als cursos que es podran computar a l'efecte d'acreditar la capacitat per part dels agents immobiliaris, sempre que es disposi d'un certificat d'assistència i aprofitament. Aquest llistat inclourà, com a mínim, els següents temes:

- Dret de propietat.
- Dret immobiliari.
- Legislació d'arrendaments urbans.
- Dret hipotecari.
- Dret urbanístic i de l'habitatge.
- Dret tributari immobiliari.
- Valoracions immobiliàries.
- La promoció immobiliària.
- Màrqueting i comercialització.
- Dret professional immobiliari. Activitat professional.
- El Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears.
- Dret del consum. Els drets de les persones consumidores en l'adquisició i l'arrendament d'habitatges.
- Fiscalitat immobiliària.
- Prevenció i lluita contra el blanqueig de capitals.

10.4. ¹²Aquests cursos es podran realitzar de manera presencial, a distància i mitjançant plataforma d'aprenentatge electrònic (e-learning), amb la garantia per part del centre de dur a terme tutories, atenció a l'alumnat, i seguiment i control del procés d'aprenentatge.

El professorat que tingui al seu càrrec aquesta formació haurà de comptar amb la titulació universitària o de formació professional de grau superior adient per impartir les matèries que s'indiquen a l'apartat anterior.

Els centres d'estudis no universitaris han de disposar de professorat qualificat i suficient per atendre l'alumnat, amb un màxim de 30 alumnes per professor. Aquests centres hauran de rendir comptes a la direcció general competent en matèria d'habitatge, sempre que aquesta ho requereixi, sobre les qüestions relatives a la gestió i l'aprofitament dels cursos de formació.

11. Contingut de la nota d'encàrrec

11.1. La nota d'encàrrec a què fa referència la Llei 5/2018, ja esmentada, i aquesta disposició ha de contenir, com a mínim, les mencions que estableix aquest punt, amb independència de qualsevol altra estipulació pactada lliurement entre les parts.

11.2. La nota d'encàrrec ha de diferenciar de forma clara en el seu text els continguts mínims i altres estipulacions pactades lliurement entre les parts.

11.3. El contingut mínim de la nota d'encàrrec ha d'incloure:

¹² Punt modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

- a) Les dades personals de qui contracti els serveis, que seran les mínimes necessàries per complir la finalitat del tractament, i títol que l'habilita.¹³
- b) Agent immobiliari a qui s'encarreguen els serveis, nom i domicili. Si escau, el nom de l'empresa en què intervé, el domicili d'aquesta i el seu CIF. S'ha de fer constar el número de registre en el Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears o el de la seva sol·licitud.
- c) Identificació de l'immoble al qual es refereix l'encàrrec, amb la seva identificació registral i referència cadastral.
- d) Operació que s'encarrega, amb indicació expressa de si s'atorga amb caràcter d'exclusiva.
- e) Termini pel qual s'atorga l'encàrrec, data d'inici i finalització d'aquest o, en el cas de ser indefinit fins a la seva revocació, fer constar aquest fet i el mecanisme adient de comunicació.
- f) Preu o renda que sol·licita la persona que encarrega els serveis per l'operació encomanada.
- g) Honoraris que ha de percebre l'agent immobiliari per la seva intervenció, amb el desglossament dels impostos que s'han de repercutir sobre aquests, així com la forma de pagament de les quantitats referides.
- h) Dades de la pòlissa de l'assegurança de responsabilitat civil i de l'assegurança o pòlissa de caució o fiança, que garanteixi la devolució de les quantitats lliurades a compte directament a l'agent immobiliari.
- i) Menció expressa que la nota d'encàrrec es redacta de conformitat amb el que regula aquesta disposició.

11.4. En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta disposició la conselleria competent en matèria d'habitatge aprovarà un model de full d'encàrrec en les dues llengües oficials, en format editable i no editable, disponible en tot moment per a la seva descàrrega des de la pàgina web de la conselleria.¹⁴

12. Règim de recursos

Les resolucions dictades per la persona titular de la direcció general competent en matèria d'habitatge poden ser objecte de recurs d'alçada davant la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

13. ¹⁵Protecció de dades de caràcter personal del Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears

1. El tractament de les dades personals del Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears està subjecte al règim de protecció de les dades de caràcter personal, de conformitat amb el que estableix el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (en endavant, RGPD), i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

Així mateix, podran tenir-se en compte els informes, criteris interpretatius, circulars i resolucions que al respecte aprovi o recomani l'Agència Espanyola de Protecció de Dades.

¹³ Lletre modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

¹⁴ Punt modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

¹⁵ Apartat afegit per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

2. La persona titular de la direcció general competent en matèria d'habitatge és la responsable del tractament del Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears, d'acord amb l'article 4.7 del RGPD.

El responsable del tractament vetllarà perquè la informació i les comunicacions que hagi de dur a terme, en el compliment de les obligacions que estableix la normativa de protecció de dades, s'efectuïn de manera concisa, transparent, intel·ligible i de fàcil accés, amb un llenguatge clar i senzill.

3. Les dades personals dels agents immobiliaris que s'hagin de recaptar i tractar pel responsable del Registre oficial d'agents immobiliaris de les Illes Balears han de complir amb els principis de l'article 5 del RGPD, especialment amb el principi de minimització de dades.

4. El Registre permetrà l'accés públic a les dades de contacte dels agents immobiliaris de les Illes Balears.

5. Els agents immobiliaris de les Illes Balears poden exercir davant el titular de la direcció general competent en matèria d'habitatge els drets d'informació, d'accés, de rectificació, de supressió, de limitació del tractament, de portabilitat, d'oposició i de no ser objecte de decisions individuals automatitzades, regulats als articles 15 a 22 del RGPD.

6. Les dades personals inscrites en el Registre han de ser exactes i, si escau, actualitzades; s'han d'adoptar les mesures necessàries perquè se suprimeixin o es rectifiquin sense dilació les dades personals que siguin inexactes pel que fa a la finalitat per a la qual es tracten.

Les dades inscrites en el Registre seran tractades de manera que se'n garanteixi una seguretat adequada, inclosa la protecció contra el tractament no autoritzat o il·lícit i contra la seva pèrdua, destrucció o dany accidental, mitjançant l'aplicació de les mesures tècniques o organitzatives adequades establertes pel responsable del tractament.

7. El responsable del tractament podrà establir les instruccions necessàries per ajustar les operacions de tractament del Registre a la normativa vigent en protecció de dades de caràcter personal. A més, ha de:

a) Prendre les mesures oportunes per facilitar als agents immobiliaris de les Illes Balears tota la informació que indiquen els articles 13 i 14 del RGPD, així com qualsevol comunicació d'acord amb els articles 15 a 22 i 34 del RGPD relativa al tractament, d'una manera concisa, transparent, intel·ligible i de fàcil accés, amb un llenguatge clar i senzill.

b) Garantir que, per defecte, únicament es tracten les dades personals necessàries per a la finalitat específica del tractament i, en particular, que les dades personals no siguin accessibles, sense la intervenció de la persona, a un nombre indeterminat de persones físiques. Aquesta obligació s'aplica a la quantitat de dades personals recollides, a l'abast del tractament, al termini de conservació i a l'accessibilitat de les dades.

c) Tenir en compte allò que disposa la normativa de protecció de dades, i especialment els articles 33 i 34 del RGPD, en cas de violació de la seguretat de les dades personals.

d) Aplicar les mesures tècniques i organitzatives apropiades per garantir un nivell de seguretat adequat al risc (com ara, la pseudonimització, el xifratge, etc.), tenint en compte l'estat de la tècnica, els costos d'aplicació i la naturalesa,

l'abast, el context i les finalitats del tractament, així com els riscos de probabilitat i gravetat variables per als drets i les llibertats de les persones físiques, d'acord amb l'article 25 del RGPD.

S'entén que la informació ha estat pseudonimitzada quan no apareixen les dades personals protegides i la informació no identifica ni permet identificar a la persona física, però amb informació addicional –que ha de constar per separat- es pot revertir l'anonimització i accedir a les dades personals.

En aquest supòsit, atès que pot existir un procés reversible de l'anonimat, es requereixen mesures de protecció de les dades, així com mesures tècniques i organitzatives, a l'efecte que ningú sense autorització hi accedeixi i per garantir que les dades personals no s'atribueixen a una persona física identificada o identificable en la informació a la qual se li facilita el dret d'accés.

Disposició addicional quinzena. Programa d'allotjament temporal per a determinat personal estatutari sanitari i personal docent de l'ensenyament públic no universitari a les illes d'Eivissa i Formentera

1. S'habilita el Govern de les Illes Balears perquè faci les actuacions que calguin per posar a disposició temporal del personal estatutari sanitari i del personal docent de l'ensenyament públic no universitari, que hagi de prestar serveis públics en l'àmbit de la salut o de l'educació en centres públics ubicats a les illes d'Eivissa o de Formentera, unitats d'allotjament en establiments d'allotjament turístic, a fi de facilitar la cobertura dels llocs de treball del Servei de Salut de les Illes Balears i de la Conselleria d'Educació i Universitats catalogats com de difícil o molt difícil cobertura quan es determini aquesta circumstància per mitjà de les resolucions a què fa referència l'apartat 4 d'aquesta disposició.

2. A aquest efecte, el Govern de les Illes Balears, conjuntament amb la consellera de Salut i el conseller d'Educació i Universitats, pot subscriure convenis amb les empreses d'allotjament turístic que s'adhereixin a aquest programa i que compleixin els requisits que s'hi estableixin, en els quals han de constar els compromisos corresponents i, en particular, les tarifes màximes aplicables a les estades del personal esmentat en l'apartat anterior, el nombre mínim d'unitats d'allotjament que s'hagin de reservar i el termini previst d'estada a cada un dels allotjaments adherits al programa.

Així mateix, els convenis han de preveure, en la mesura que sigui possible, la separació física dels allotjaments reservats a aquest personal estatutari sanitari i personal docent respecte de la resta d'usuaris de l'establiment turístic de què es tracti en cada cas; i també han de preveure que l'obligació de pagament del preu de les estades correspon exclusivament a cada una de les persones usuàries de l'allotjament.

3. També es poden adherir al programa empreses comercialitzadores d'estades turístiques a habitatges, a excepció de la modalitat de lloguer d'habitatge principal, per tal d'oferir aquestes estades temporals d'acord amb els requisits i les condicions prevists en aquesta disposició addicional i en la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i la normativa de desenvolupament.

Les estades en habitatges objecte de comercialització turística del personal estatutari sanitari i del personal docent objecte d'aquest programa poden superar l'estada màxima prevista a la normativa turística.

4. Mitjançant les resolucions corresponents de la consellera de Salut i del conseller d'Educació i Universitats s'ha de fixar el catàleg dels llocs de treball concrets de difícil o

molt difícil cobertura a l'efecte d'aquest programa, els requisits específics que han de verificar el personal estatutari sanitari i el personal docent corresponent, el temps màxim d'allotjament i qualsevol altre aspecte inherent a l'execució d'aquest programa temporal.

5. S'estableix una indemnització a favor del personal estatutari sanitari i del personal docent que, en el marc del programa regulat en els apartats anteriors d'aquesta disposició, s'allotgi en els establiments o els habitatges corresponents adherits al programa i aboni efectivament el preu de les estades, per un import màxim de 400 euros mensuals o la part proporcional que correspongui, en el marc del que preveuen l'incís final de la lletra b) de l'article 17.1 de la Llei 55/2003, de 16 de desembre, de l'Estatut marc del personal estatutari dels serveis de salut; l'apartat 5 de l'article 121 de la Llei 3/2007, de 27 de març, de la funció pública de la comunitat autònoma de les Illes Balears; i l'apartat 2 de l'article 26 de l'Estatut dels treballadors, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2015, de 23 d'octubre.

6. Les estades en els establiments turístics i en habitatges objecte de comercialització turística del personal estatutari sanitari i del personal docent objecte d'aquest programa es declaren exemptes de l'impost sobre estades turístiques a les Illes Balears i de mesures d'impuls del turisme sostenible, regulat a la Llei 2/2016, de 30 de març.

Disposició addicional setzena. Norma específica per a la promoció de l'habitatge en l'àmbit del municipi de Palma¹⁶

L'Ajuntament de Palma i els propietaris de sòls urbanitzables o sòls urbans que no tinguin la condició de solar o subjectes a dotació de serveis, i que no tinguin una previsió temporal de desenvolupament immediat al Pla General de Palma a l'entrada en vigor de la Llei de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, poden firmar un conveni, en el termini d'un any des de la publicació de la llei esmentada, que permeti iniciar la tramitació i el desenvolupament del pla parcial, la unitat d'actuació o l'activitat de dotació, sempre que el propietari, a més de la reserva d'habitatges protegits prevista al Pla General, es comprometi a destinar al menys un 10% dels habitatges lliures a habitatges de preu limitat o sotmesos a un altre règim de control de preus previst a la normativa que permeti posar al mercat habitatge destinat als residents a preus assequibles.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Disposició transitòria única. Expedients en tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta llei

1. Els expedients que s'estiguin tramitant sota la redacció anterior de l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i de la disposició addicional primera de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes

¹⁶ Disposició afegida per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

de la crisi ocasionada per la COVID-19, continuaran la tramitació seguint les normes esmentades.

2. Els expedients que s'estiguin tramitant en virtut del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, continuaran la tramitació a l'empara del que disposa aquesta llei, i els projectes presentats hauran d'adaptar-s'hi, si escau.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Disposició derogatòria única. Normes que es deroguen

1. Es deroga la disposició addicional primera de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19.

2. Es deroga l'article 87.a) de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

3. Es deroga el Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

4. Queden derogades totes les normes de rang igual o inferior que s'oposin a aquesta llei, la contradiguin o siguin incompatibles amb el que disposa.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Modificacions de les normes de la disposició addicional cinquena

Els consells insulars poden, mitjançant un reglament executiu, modificar les normes contingudes a la disposició addicional cinquena d'aquesta llei.

Disposició final segona. Modificacions de les normes de la disposició addicional dotzena d'aquesta llei

Es faculta el Govern per modificar, mitjançant un decret, les normes de funcionament del Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat.

Disposició final tercera. Modificació de les normes contingudes a les disposicions addicionals tretzena i catorzena d'aquesta llei

El Consell de Govern, mitjançant un decret, pot modificar les normes contingudes a les disposicions addicionals tretzena i catorzena d'aquesta llei.

Disposició final quarta. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.