

# Plan integral de Vivienda y Suelo

Madrid, 5 de abril de 2013

## Nuevo modelo de política de vivienda a través de la aprobación de:

- Proyecto de Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbana**
- Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, rehabilitación, regeneración y renovación urbana (2013-2016)**
- Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas (en trámite parlamentario)**
- Transposición de dos directivas europeas sobre certificación de eficiencia energética**
- Ayudas del IDAE y líneas de crédito del ICO**

## Objetivos:

- Garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada y paliar la situación de personas y hogares con dificultades para acceder a una vivienda o para afrontar sus deudas hipotecarias**
- Mejorar el estado de conservación, la accesibilidad, la calidad, la sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas**
- Contribuir a la reconversión y reactivación del sector de la construcción**

## Problemas actuales de la vivienda en España

- ❑ De los 26 millones de viviendas que tenemos en España, 15 millones tienen más de 30 años y casi 6 millones tienen más de 50 años.
- ❑ El mercado del alquiler es muy débil: 17% frente al 83% de la propiedad. En Europa el mercado de la vivienda en alquiler representa el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad.
- ❑ Los sectores más vulnerables de la sociedad tienen dificultades para acceder a una vivienda, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo y la restricción de financiación.

## Problemas actuales de la vivienda en España

### NECESIDAD DE UN CAMBIO DE MODELO

- Facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de población con menores recursos.**
- Apoyar el alquiler, como vía idónea para el acceso a la vivienda, especialmente para quienes disponen de menores niveles de renta y para favorecer la salida al stock de vivienda desocupada.**
- Fomentar la rehabilitación de edificios y la regeneración y renovación urbanas, para una reactivación sostenible del sector de la construcción, unos edificios más seguros y confortables y unas ciudades de mayor calidad.**
- Mejorar la eficiencia energética de nuestros edificios y de las ciudades, para dar cumplimiento a nuestros compromisos de la Estrategia Europea 2020 y conseguir una economía de bajo consumo de carbono.**

### Problemas actuales de conservación, accesibilidad y eficiencia energética de los edificios en España

#### ❑ ESTADO DE CONSERVACIÓN:

- Se calcula que hay unos 2.000.000 de viviendas en mal estado de conservación

#### ❑ ACCESIBILIDAD:

- De los 10,7 millones de viviendas en edificios de 4 o más plantas, 4 millones todavía no tienen ascensor, ni salva-escaleras ni rampas que faciliten el acceso.

#### ❑ EFICIENCIA ENERGÉTICA:

- El 60% de las viviendas españolas se construyeron sin ninguna normativa de eficiencia energética.
- Las viviendas consumen en España el 17% de toda la energía del país y las emisiones de gases de efecto invernadero causadas por los edificios han crecido más de un 20% desde 1990.
- El 38% de los españoles no está satisfecho con el aislamiento contra el calor y el frío de sus viviendas y el 42% con el aislamiento contra el ruido (encuesta CIS 2010)

### Flexibiliza la normativa vigente para favorecer y hacer viable LA REHABILITACIÓN.

#### LEGISLACIÓN ACTUAL

- La actual Ley del Suelo de 2008 **impone** a las actuaciones en **suelo urbano** casi las mismas cargas que al suelo urbanizable: cesiones de suelos a cambio de plusvalías, cesiones para zonas verdes, equipamientos, etc. Además, las plusvalías deben dedicarse a **construir nueva vivienda protegida en suelos urbanizables**.
- Esta legislación supone cargas excesivas a la rehabilitación, con lo que estas actuaciones se vuelven económicamente inviables.

#### ANTEPROYECTO DE LEY

- Para facilitar la rehabilitación se flexibiliza el régimen jurídico aplicable al suelo urbanizado, reduciendo las cargas aplicables:
  - No todo **aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso** ligado a una actuación de rehabilitación se considerará plusvalía,
  - Las posibles plusvalías (por incremento de edificabilidad, densidad o cambios de uso) podrán utilizarse para garantizar la viabilidad económica de la operación de rehabilitación.

### Facilita la realización de obras de ACCESIBILIDAD

#### LEGISLACIÓN ACTUAL

- La Ley 26/2011 sobre derechos de las personas con discapacidad **obliga a garantizar la accesibilidad** (ascensor, salva-escaleras, rampas...) mediante **“ajustes razonables”** en todas las edificaciones ya existentes antes del 1 de enero de 2016. Pero no se definen dichos ajustes, por lo que en la práctica es difícil su aplicación.
- La Ley de Propiedad Horizontal **faculta a cualquier discapacitado, persona mayor de 70 años o “ persona que preste servicios de voluntariado” a exigir la instalación de un ascensor.**
- Cuando la decisión de hacer ajustes de accesibilidad es voluntaria, la **mayoría exigible** en comunidades de propietarios es de **3/5 partes.**

#### ANTEPROYECTO DE LEY

- ❑ **La ley define los “ajustes razonables”** como aquellos que **no supongan una carga desproporcionada o indebida** teniendo en cuenta: su coste, las personas que deban pagarlo y los efectos discriminatorios que causa su ausencia.
- ❑ Cuando no es obligatoria su instalación, se facilita la **decisión voluntaria para garantizar la accesibilidad** en las Comunidades de Propietarios, mediante la adopción del acuerdo **por mayoría simple.**



### Facilita las obras para mejorar LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

#### LEGISLACIÓN ACTUAL

- Todo propietario que vaya a vender o alquilar su vivienda debe entregar **el Certificado de Eficiencia Energética**, con carácter informativo, (Directivas comunitarias 91/2002 y 31/2010).
- Es obligatorio realizar obras de eficiencia energética cuando se renueva **la fachada o la cubierta** de un edificio en más de un 25% (Código Técnico de edificación).
- **Está prohibido realizar obras de aislamiento térmico por el exterior o cerrar terrazas y balcones** si se supera la edificabilidad ya autorizada.

#### ANTEPROYECTO DE LEY

- ❑ Se facilita la realización voluntaria de obras para mejorar el aislamiento térmico y reducir la factura energética de hogares y ciudades:
  - Se podrá **aumentar la edificabilidad de las viviendas**, mediante el **cerramiento de terrazas y balcones** de manera uniforme, si con ello se consigue mejorar la eficiencia energética de todo el edificio en más de un 30%.
  - Para la realización de obras de aislamiento térmico por el exterior (envolvente del edificio) se podrán **ocupar superficies de espacios libres o de dominio público, si técnicamente no existiera otra opción.**

### Se hacen viables las reformas que mejoran EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS

#### LEGISLACIÓN ACTUAL

- **Los propietarios tienen el deber** de mantener sus inmuebles en condiciones de **seguridad, habitabilidad y salubridad**. Este deber está limitado para el propietario en un 50% del valor de reposición del inmueble (descontando el suelo). Todo lo que exceda de dicho 50%, si el Ayuntamiento no admite la demolición del inmueble, no se podrá exigir al propietario.
  
- **ANTEPROYECTO DE LEY**
  - ❑ Se facilita que, a cambio de nueva edificabilidad, mayor densidad o cambios de usos y mediante la aplicación de economías de escala, la **iniciativa privada pueda participar** con recursos propios en estas actuaciones.
  
  - ❑ Una **Memoria de Viabilidad Económica** para cada actuación permitirá reinvertir los beneficios en ése mismo ámbito, a cambio de las cargas que se impongan.

### Se facilita un instrumento con información completa sobre los edificios: El Informe de Evaluación del Edificio

#### LEGISLACIÓN ACTUAL

- El Real Decreto-ley 8/2011 exige la **Inspección Técnica de Edificios (ITE)** para cualquier edificación residencial con más de **50 años** (incluye la vivienda unifamiliar), situada en un municipio con más de **25.000 habitantes**, antes del **1 de enero de 2015**. Algunas **CC.AA. y Ayuntamientos** tienen su propia regulación, que aún es más exigente que la estatal.
- La ITE es muy limitada porque sólo revisa el estado de conservación del inmueble, a efectos de exigir la realización obras, pero **no la accesibilidad, ni informa sobre la eficiencia o ineficiencia energética del edificio**.

#### ANTEPROYECTO DE LEY

- ❑ **Se deroga la ITE y se sustituye por un Informe de Evaluación del Edificio (IEE)** que será obligatorio para edificios de bloque (no viviendas unifamiliares), con más de **50 años** y exigible a partir del **año 2019**.
- ❑ **El IEE es más completo:** analiza, además del estado de conservación, **la accesibilidad y la eficiencia energética** del edificio, a efectos informativos. No produce duplicidades: si la ITE de un edificio ya se ha pasado, sigue siendo válida y sólo cuando deba volverse a pasar, se incluirá la información sobre accesibilidad y eficiencia energética.

### 1º.- EFECTOS SOCIO-ECONÓMICOS

- La rehabilitación tiene efectos dinamizadores de la **economía** y **generadores de empleo**. **Por cada millón de euros invertidos se generan 56 puestos de trabajo.**

### 2º.- EFECTOS URBANÍSTICOS Y MEDIOAMBIENTALES

- **Se conservará mejor el parque ya edificado.**
- **Se fomentará la calidad, la sostenibilidad y la competitividad**, tanto en la edificación como en el suelo.
- **Se aumentará la eficiencia energética**, disminuyendo la factura energética de hogares y ciudades.
- **Se reducirán las emisiones de Gases de Efecto Invernadero.**

### 3º.- EFECTOS JURÍDICOS

- **La modificación de la Ley de Suelo equilibrará los derechos de los propietarios y sus deberes**, en el suelo urbano.
- La modificación de la **Ley de Propiedad Horizontal** flexibilizará y facilitará la adopción de acuerdos en las Comunidades de Propietarios.
- **Las Administraciones Públicas podrán velar por la calidad y la sostenibilidad del parque edificado y de la ciudad.**

## OBJETIVOS (1)

- **Máxima rentabilidad con los recursos disponibles, facilitando una vivienda digna a los colectivos más desfavorecidos y llegando las ayudas al mayor número posible de ciudadanos:**

**2.311.320.000 € de presupuesto,**

- **Programa 1 Subsidiación préstamos convenidos**
- **Programa 2 Ayudas al alquiler**
- **Programa 3 Fomento parque público viviendas**
- **Programa 4 Fomento rehabilitación edificatoria**
- **Programa 5 Fomento de la regeneración urbana**
- **Programa 6 Apoyo a la implantación IEE**
- **Programa 7 Fomento de ciudades sostenibles**

## OBJETIVOS (2)

- ❑ **Dinamización de la economía y generación de empleo:**
  - **Por cada 1.000 € de ayuda directa en rehabilitación se genera una inversión productiva de 3.300 €**
  - **La puesta en marcha del nuevo plan estatal va a suponer en 4 años la creación de 32.000 puestos de trabajo por las ayudas directas y 105.000 por la inversión productiva total**
  
- ❑ **Apoyo a los objetivos de:**
  - **La Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas: eficiencia energética, accesibilidad y mejora de la calidad de edificación, y**
  - **La Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.**
  
- ❑ **Aumento de la corresponsabilidad de las CCAA en la financiación y gestión del plan,**
  
- ❑ **Incentivos al sector privado para que, con soluciones innovadoras, colabore en la reactivación del sector de la construcción.**

## INNOVACIONES EN LA GESTIÓN DEL PLAN

- ❖ La concesión de las ayudas al alquiler se hace de forma mas equitativa, teniendo en cuenta la renta de la “unidad de convivencia” en una vivienda,
- ❖ Se refuerza la cooperación entre las distintas Administraciones Públicas,
- ❖ Se ha redactado tras un amplio proceso participativo con CCAA, asociaciones y entidades representativas del sector,
- ❖ Se establecen compromisos presupuestarios hasta el año 2016, basados en un escenario realista que permita su cumplimiento.

**El plan cuenta con 7 programas**

## 1. PROGRAMA DE SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS

#### ❖ OBJETO

Mantener las ayudas de subsidiación concedidas en aplicación de Planes de vivienda anteriores, para ayudar a los deudores hipotecarios con menos recursos a hacer frente a las obligaciones de sus préstamos.

#### ❖ BENEFICIARIOS

- Perceptores de ayudas de subsidiación de préstamos convenidos para la adquisición de viviendas,

**250.000 beneficiarios perciben estas ayudas**



## 2. PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER

#### ❖ OBJETO

Facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población que tengan dificultades económicas.

#### ❖ BENEFICIARIOS

- Personas físicas mayores de edad con un límite de ingresos inferior a 3 veces el IPREM, modulable según el número de miembros y composición de la unidad de convivencia, lo que asegura que accedan a la ayuda las familias más necesitadas.
- El alquiler mensual debe ser igual o inferior a 600 €

#### ❖ AYUDAS

Hasta el 40% de la renta

Límite: 2.400 € anuales por vivienda

Plazo máximo de 12 meses prorrogable hasta el final del Plan.

Tendrán preferencia las personas afectadas en los procedimientos de desahucios.

### 3. PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA DE ALQUILER

#### ❖ OBJETO

Creación de un parque público de vivienda protegida para alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública.

#### ❖ AYUDAS

Máximo de 250 € por m<sup>2</sup> útil de la vivienda en proporción a la superficie de la misma. Límite: 30 % del coste de la edificación con un límite máximo de 22.500 € por vivienda.

#### ❖ DOS TIPOS :

- **VIVIENDA DE ALQUILER EN ROTACION:** para unidades de convivencia con rentas hasta 1,2 veces el IPREM . El precio del alquiler no podrá superar 4,7 € mensuales/m<sup>2</sup> útil.
- **VIVIENDA DE ALQUILER PROTEGIDO:** para unidades de convivencia con ingresos entre 1,2 y 3 veces el IPREM. El precio del alquiler no podrá superar 6 € mensuales/m<sup>2</sup> útil.

#### ❖ BENEFICIARIOS

- **Administraciones públicas, organismos públicos, fundaciones y asociaciones declaradas de utilidad pública, ONG's y empresas privadas con derecho de superficie.**

## 4. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACION EDIFICATORIA

#### ❖ OBJETO

Impulso de las actuaciones de intervención en edificios e instalaciones para mejorar su estado de conservación, garantizar la accesibilidad y mejorar la eficiencia energética. Los inmuebles deberán tener una antigüedad anterior a 1981 y al menos el 70% de su superficie debe tener uso residencial de vivienda y constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

❖ **BENEFICIARIOS:** Comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de viviendas.

#### ❖ AYUDAS

- Hasta 4.000 € por vivienda para conservación
- Hasta 2.000 € por vivienda para mejora de la eficiencia energética (5.000 € si se reduce en un 50% la demanda energética del edificio)
- Hasta 4.000 € por vivienda para mejora de accesibilidad

Límite: la cuantía no podrá superar el 35% del presupuesto; excepcionalmente en el caso de mejora de la accesibilidad el 50% y en todo caso 11.000 € como máximo por vivienda.

## 5. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN URBANA

#### ❖ OBJETO

Financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización del espacio público o de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de un ámbito delimitado: mínimo 100 viviendas, salvo excepciones (Ej: cascos históricos o núcleos rurales)

#### ❖ BENEFICIARIOS

Quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación: Administraciones Públicas, comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades, consorcios, entes o empresas privadas.

#### ❖ AYUDAS

Máximo del 35% del presupuesto, con un tope de:

- Hasta 11.000 € por vivienda rehabilitada,
- Hasta 30.000 € por vivienda construida en sustitución de otra demolida y
- Hasta 2.000 € por vivienda para la obra de urbanización.
- Se podrán añadir 4.000 € anuales por unidad de convivencia a realojar.

## 6.PROGRAMA DE APOYO A LA IMPLANTACION DEL INFORME DE EVALUACION DE LOS EDIFICIOS

### ❖ OBJETO

Impulso a la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios (IEE) que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de los honorarios profesionales por su emisión.

### ❖ BENEFICIARIOS

Comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos que realicen el informe de evaluación antes de que finalice el año 2016.

**Subvención máxima: 50% del coste del informe del edificio**

## 7.PROGRAMA PARA EL FOMENTO DE CIUDADES SOSTENIBLES Y COMPETITIVAS

### ❖ OBJETO

Financiación de la ejecución de proyectos de especial transcendencia:

- Mejora de barrios,
- Centros y Cascos históricos,
- Sustitución de infraviviendas,
- Eco-barrios y
- Zonas turísticas.

### ❖ BENEFICIARIOS

Administraciones públicas territoriales, propietarios de edificios de viviendas, comunidades de propietarios, consorcios, entes asociativos de gestión.

### ❖ AYUDAS

- Máximo del 40% del presupuesto, con un tope de:
- Hasta 11.000 € por vivienda rehabilitada,
- Hasta 30.000 € por vivienda construida en sustitución de otra demolida y
- Hasta 2.000 € por vivienda para la obra de urbanización.

#### OTRAS MEDIDAS ADICIONALES

❖ **LINEA ICO REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS 2013: dentro de la línea "ICO empresas y emprendedores 2013".**

**Objetivo:** atender las necesidades de financiación de particulares y comunidades de propietarios, para acometer proyectos de Rehabilitación o reforma de viviendas y edificios.

**Dotación: 1.000 M€.** Tipo Fijo/variable (Euribor 6 meses) más diferencial:

- 2% para operaciones plazo inferior a 1 año, o
- 2,30% en plazo superior.

❖ **LINEA IDAE- Programa de ayudas a proyectos integrales de ahorro y eficiencia energética en edificios de viviendas**

**Objetivo:** incentivar la realización de actuaciones integrales de ahorro y mejora de la eficiencia energética, así como la utilización de energías renovables (renovación de ventanas, fachadas, cubiertas, calderas, equipos de aire acondicionado, incorporación de equipos para la medición individual de consumos de calefacción y agua caliente sanitaria, sustitución de energía convencional por biomasa, o por energía geotérmica, etc...)

**Dotación: 100 M€** (provenientes de la tarifa eléctrica, con cargo al presupuesto del Plan de acción de ahorro y eficiencia energética).

- **Ayudas públicas directas:** actuaciones sobre la envolvente y las instalaciones térmicas de los edificios podrán obtener una ayuda de un 20% del coste de la actuación,
- **Préstamos reembolsables:** en actuaciones que incorporen biomasa o geotermia se podrá financiar entre un 60 y un 100% de la actuación.

❖ **PROYECTO CLIMA- Impulsa una economía baja en carbono. Convocada 15 marzo 2013**  
**10 M€ para la compra de reducciones de CO<sub>2</sub> en el sector residencial, para proyectos que afecten a energías renovables, medidas de reducción de consumo de energía fósil, etc..**

## 4. CONCLUSIONES

- ✓ **Las reformas abordadas apoyan un cambio de modelo en la política de vivienda**, en un momento de crisis económico-financiera que afecta con especial gravedad al sector.
- ✓ **Las iniciativas están impulsadas por una clara vocación social**, para satisfacer las necesidades prioritarias de los ciudadanos, facilitando el acceso a la vivienda a los sectores de población con menos recursos.
- ✓ La **rehabilitación residencial** forma parte de un subsector de la economía española que cuenta con un **gran potencial de desarrollo**, hasta hoy desaprovechado.
- ✓ **Con la futura Ley** se posibilita la reactivación del sector de la construcción, contribuyendo así a la competitividad, al crecimiento de la economía y a la generación de empleo.
- ✓ Se **mejorarán las edificaciones** en mal estado de conservación y se resolverán muchos de los problemas de **accesibilidad** en los edificios.
- ✓ Se sentarán las bases para ir reduciendo paulatinamente la **factura energética** de los hogares y las ciudades,
- ✓ Asimismo, se posibilitan **nuevas fórmulas de financiación privada** que hagan viable financieramente la rehabilitación, reduciendo las aportaciones de las familias beneficiadas y las del conjunto de los contribuyentes.



## 4. CONCLUSIONES

- ✓ **Con el nuevo Plan de vivienda 2013-2016 se apoyarán los nuevos objetivos de la política de vivienda, la rehabilitación y el Alquiler.**
- ✓ **Se destinan 2.421 M€ a ayudas al alquiler, y a la rehabilitación edificatoria y regeneración urbana, dándole la máxima rentabilidad a estos recursos, para facilitar el acceso a una vivienda digna a los colectivos más desfavorecidos, y llegando al mayor número posible de ciudadanos.**
- ✓ **Se aumenta la participación de las CCAA en la financiación y gestión del Plan.**
- ✓ **Se otorgan incentivos al sector privado, para que colabore en la reactivación del sector de la construcción.**
- ✓ **Se coordinan los esfuerzos de otras entidades (ICO, IDAE) orientados a facilitar la rehabilitación y la mejora de la eficiencia energética.**

# Plan integral de Vivienda y Suelo

Madrid, 5 de abril de 2013