



Hoy, en Consejo de Ministros

El Gobierno impulsa un nuevo modelo de vivienda basado en el alquiler y la rehabilitación

- **Aprueba el proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, que unidos a la Ley de Fomento del Alquiler, son los instrumentos que harán posible el cambio de política y modelo**
- **Se apuesta por el alquiler y la rehabilitación frente a la construcción de nuevas viviendas**
- **El nuevo Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016), aprobado hoy, destinará 2.421 millones de euros a ayudas al alquiler, la rehabilitación y la regeneración urbanas**
- **Estas iniciativas tienen una clara vocación social y ayudarán a satisfacer las necesidades prioritarias de los ciudadanos, entre ellas el acceso a la vivienda de los sectores de población con menos recursos**
- **Las personas afectadas en los procedimientos de desahucio tendrán preferencia en el acceso al programa de ayuda al alquiler**

Madrid, 5 de abril de 2013 (Ministerio de Fomento).

La ministra de Fomento, Ana Pastor, ha presentado hoy al Consejo de Ministros el proyecto de ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas



(2013-2016) que, junto con la nueva Ley de Fomento del Alquiler, suponen un cambio de modelo en la política de vivienda.

Estas iniciativas tienen una clara vocación social y tienen como objeto satisfacer las necesidades prioritarias de los ciudadanos, facilitando el acceso a una vivienda digna de los sectores de población con menos recursos.

De los 26 millones de viviendas que hay en nuestro país, 15 millones tienen más de 30 años y casi 6 millones más de medio siglo.

El mercado del alquiler representa el 17 por ciento frente al 83 por ciento del de la propiedad mientras que en Europa el mercado en alquiler representa el 38%.

Asimismo, es fundamental facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de población con menores recursos. Por ello, es necesario un cambio de modelo que apoye 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.

También se ha hecho una apuesta por el fomento de la rehabilitación de edificios y la regeneración y renovación urbanas para propiciar una reactivación sostenible del sector de la construcción, unos edificios más seguros y una mejora de la eficiencia energética.

Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas

La nueva ley establece mecanismos que permitirán poner en práctica desde las operaciones más sencillas, que afectan a la rehabilitación de un edificio, a las más completas, que van desde la regeneración de tejidos urbanos ya existentes a la reurbanización de zonas más amplias dentro de las ciudades.

Estas operaciones contribuirán al fomento de la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación como en el



suelo, y acercarán nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia y ahorro energéticos.

El modelo surgido en los últimos años, volcado fundamentalmente en la construcción de nuevas viviendas, ha descompensando el necesario equilibrio que debería existir entre las actuaciones de construcción y aquellas otras orientadas a la conservación en adecuadas condiciones del parque ya edificado.

A ello hay que unir la gran distancia que separa el parque edificado en España de las exigencias europeas relativas a la eficiencia energética de los edificios y, a través de ellos, de las ciudades.

Cerca del 60 por ciento de las viviendas españolas se construyeron sin ninguna normativa mínima de eficiencia energética (la primera es de 1979), lo que sitúa a España en una posición difícil de cara al cumplimiento de los compromisos con Europa (Estrategia Europea 2020). Además, de los 10,7 millones de viviendas en edificios de 4 o más plantas, 4 millones aún no tienen ascensor y un porcentaje muy elevado de viviendas se encuentra en deficiente situación de conservación.

Novedades de la ley

Entre las novedades más relevantes que forman parte del nuevo texto legal están las siguientes:

1ª.- La configuración del deber de conservación como uno de los deberes fundamentales relacionados con el medio urbano, y, por tanto, su regulación con carácter uniforme, en el marco de las condiciones básicas de igualdad que al Estado compete establecer.

2ª.- La regulación básica de un Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), que trata de superar las insuficiencias de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), demanda por el Estado a partir del Real Decreto-ley 8/2011.

Este informe, además de evaluar el estado de conservación de los edificios, aportará información acerca del grado de cumplimiento de la



normativa vigente en materia de accesibilidad, e incluirá la Certificación de la Eficiencia Energética. Esta última, con un mero carácter informativo, y con independencia de que alguna de las viviendas del edificio vaya a ser puesta en venta o en alquiler.

El informe sólo se exigirá a los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que tengan más de 50 años y siempre que no hayan pasado ya la ITE de conformidad con su propia regulación.

3ª.- Se amplían las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios y cooperativas, para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con las operaciones de rehabilitación.

4ª.- Se establecen mecanismos que permitirán obtener financiación externa para que la rehabilitación sea más accesible. De manera especial, se introduce la figura de "la memoria de viabilidad económica" que acompañará a cada actuación, y que podría justificar la aplicación de reglas excepcionales para vincular incrementos de edificabilidad o densidad, así como cambios a las distintas operaciones de rehabilitación, regeneración y/o renovación urbanas.

5ª.- Se modifican determinados regímenes de unanimidad o mayorías establecidos por la Ley de Propiedad Horizontal. Así, cuando existan determinadas obras que son demandadas por las administraciones públicas, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, serán obligatorias, como ya ocurre con algunas de ellas en la vigente regulación de la propiedad horizontal.

Nuevo Plan Estatal de Vivienda 2013-2016

El plan, que complementa a las dos leyes citadas, tiene por objeto buscar la máxima rentabilidad con los recursos disponibles, a través de la concesión de ayudas al mayor número posible de ciudadanos, y facilitar una vivienda digna a los colectivos más desfavorecidos. Así, las personas afectadas en los procedimientos de desahucios tendrán preferencia en el acceso al programa de ayuda al alquiler.



El plan pretende además dinamizar la economía y fomentar la generación de empleo. La puesta en marcha del nuevo plan se estima que supondrá en cuatro años la creación de 105.000 puestos de trabajo.

El presupuesto del plan para todo el periodo de vigencia es de 2.421 millones de euros, que se reparten entre los siete programas que lo conforman, los 100 millones de euros de la LINEA IDAE y el Proyecto Clima.

El plan mantiene la subsidiación de préstamos convenidos para evitar debilitar la capacidad de los deudores hipotecarios con menos recursos.

Los siete programas son: subsidiación de préstamos convenidos, ayudas al alquiler, fomento del parque público de viviendas, fomento a la rehabilitación, fomento de la regeneración urbana, apoyo a la implantación del IEE y fomento de ciudades sostenibles.

Nueva gestión de las ayudas al alquiler

Con el objetivo de un mejor aprovechamiento de los recursos, la concesión de las ayudas al alquiler se hará de forma más equitativa teniendo en cuenta la renta de la unidad de convivencia en una vivienda.

Los beneficiarios de las ayudas al alquiler serán las 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.

Ayudas a la rehabilitación y regeneración

El plan contempla también ayudas a la rehabilitación edificatoria 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, al menos el 70% de su superficie debe tener uso residencial de vivienda y constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

Podrán solicitar estas ayudas comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de viviendas.

Se concederán ayudas de hasta 4.000 € por vivienda para conservación, 2.000 € por vivienda para mejora de la eficiencia energética (5.000 € si se reduce en un 50% la demanda energética del edificio) y 4.000 € por vivienda para mejora de accesibilidad.

En el caso de la regeneración urbana, se financiará 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.

Los beneficiarios serán quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación con ayudas de hasta 11.000 € por vivienda rehabilitada, 30.000 € por vivienda construida en sustitución de otra demolida y 2.000 € por vivienda para la obra de urbanización.

Informe de Evaluación de Edificios

Asimismo, el plan incluye ayudas a la implantación del Informe de Evaluación de Edificios, con una subvención máxima del 50 por ciento del coste del mismo.

Por último, se establecen ayudas para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, a través de la mejora de barrios, centros y cascos históricos, sustitución de infraviviendas y zonas turísticas.

Medidas adicionales

Línea ICO para la rehabilitación de viviendas y edificios 2013: para atender las necesidades de financiación de particulares y comunidades de propietarios para acometer proyectos de rehabilitación o reforma de viviendas y edificios. En este caso la dotación será de 1.000 M€.



LINEA IDAE- Programa de ayudas a proyectos integrales de ahorro y eficiencia energética en edificios de viviendas: para 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, calderas, equipos de aire acondicionado, etc.).

La dotación será de 100 M€ para ayudas públicas directas y préstamos reembolsables.

Proyecto Clima: Compra de créditos por reducciones verificadas de CO2 en el sector de la vivienda hasta los cuatro primeros años de funcionamiento del proyecto, por parte del Fondo de Carbono para una Economía Sostenible (10M€ en 2013).

Programa de rehabilitación energética de viviendas del IDAE

Para apoyar este nuevo marco legislativo, con el fin de mejorar el estado de conservación de los edificios de viviendas, su seguridad, habitabilidad, salubridad y accesibilidad, el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) pondrá en marcha próximamente un programa específico de ayudas y financiación para facilitar la ejecución de medidas de mejora de la eficiencia energética y la utilización de las energías renovables.

Con una dotación de 100 millones de euros, este programa busca promover la realización de medidas de ahorro y eficiencia sobre la envolvente y las instalaciones térmicas de los edificios existentes de uso residencial, y la incorporación de energías renovables (biomasa y geotermia, principalmente).

Podrán ser beneficiarios de las ayudas o de la financiación de este programa las comunidades de propietarios de edificios residenciales de uso vivienda, las comunidades de bienes de los propietarios de edificios de viviendas no divididas horizontalmente y las personas físicas propietarias de un edificio de viviendas unifamiliar.



Se considerarán actuaciones susceptibles de ayuda las actuaciones integrales en edificios de viviendas siempre que comprendan una o varias de las siguientes medidas que mejoren la calificación energética del edificio o viviendas afectadas.

- a) Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica de los edificios de viviendas existentes
- b) Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios de viviendas existentes
- c) Sustitución de energía convencional por biomasa en las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria de los edificios de viviendas existentes
- d) Sustitución de energía convencional por energía geotérmica en las instalaciones de calefacción, refrigeración y producción de agua caliente sanitaria de los edificios de viviendas existentes.

La dotación económica del plan se repartirá equitativamente entre las cuatro tipologías de actuaciones anteriores.

Certificado energético para alquilar o comprar

Dentro de esta política de apoyo a la vivienda y rehabilitación, y dando cumplimiento a la normativa comunitaria, el Consejo de Ministros ha aprobado, además, el Real Decreto para trasponer a la normativa española el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios.

La norma establece que a partir de 1 de junio de 2013 será obligatorio poner a disposición de los compradores o arrendadores de edificios o de parte de los mismos, para alquileres con una duración superior a cuatro meses, un certificado de eficiencia energética. Este certificado, además de la calificación energética del edificio, deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios, y, en el caso de edificios existentes, documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética del edificio o de una parte de este, de forma que se pueda valorar y comparar la eficiencia energética de los edificios, con el fin de favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía.



Programas informáticos del IDAE

Como herramienta para facilitar la obtención de dichos certificados, por mandato del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento, el IDAE ha elaborado los programas informáticos CE3 y CE3X, ambos publicados como Documentos Reconocidos a disposición de los técnicos certificadores.

Además, el IDAE se ha encargado de llevar a cabo un plan de formación para formar a los técnicos responsables de certificar energéticamente los edificios y de aquellos otros encargados de su control e inspección sobre las herramientas reconocidas CE3 y CE3X. Finalmente, IDAE se encargará de informar a los vendedores, compradores y usuarios de viviendas y edificios en general sobre las nuevas obligaciones a las que tienen que hacer frente.

Obligaciones para las Administraciones Públicas

Igualmente, y como actuación ejemplarizante de las Administraciones Públicas, el Real Decreto obliga a que todos los edificios o partes de los mismos, en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 500 m² inicialmente que sean frecuentados habitualmente por el público, dispongan del certificado de eficiencia energética y exhiban su etiqueta de eficiencia energética.

Así, el complejo Cuzco que alberga a los Ministerios de Industria, Energía y Turismo, Economía y Competitividad y parte de Hacienda y Administraciones Públicas, ya ha sido calificado mediante el programa informático de referencia obteniendo la calificación energética C.