

SUBVENCIONES A LOS PROMOTORES PRIVADOS QUE CONSTRUYAN VIVIENDAS DESTINADAS AL ALQUILER POR UN PLAZO MÍNIMO DE 25 AÑOS EN EL PLAN DE VIVIENDA 2018-2021.



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

1. Ayudas para promotores del Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler (incluidos la rehabilitación o de la reanudación de obras de viviendas o promociones paralizadas).

Estas ayudas podrán ser de dos clases. O hasta 350 euros por metro cuadrado con un límite del 50% de la inversión y de 36.750 euros por vivienda para familias que ganan menos de tres veces el Iprem. En este caso el alquiler a cobrar no podrá superar los 5,5 euros por metro cuadrado al mes.

La segunda opción consistirá en ayudas de hasta 300 euros por metro cuadrado con un límite del 40% de la inversión o 31.500 euros por casa para familias con ingresos inferiores a 4,5 veces Iprem y cuyo alquiler no supere los siete euros por metro cuadrado.

Artículo 28. Cuantía de la ayuda.

1. Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación o de la reanudación de obras de viviendas o promociones paralizadas, podrán obtener subvención en una de las dos modalidades siguientes:

a) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.

b) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no



podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.

2. Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones para el mismo objeto. No es compatible con las subvenciones que para la promoción o rehabilitación de viviendas existan en otros programas de este real decreto.

3. La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo. En el caso de las viviendas o promociones reanudadas no se admitirá la inclusión del coste del suelo ni de las partidas ejecutadas con anterioridad a la reanudación.

2. Ayudas para cooperativas del Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas

Artículo 34. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:

e) Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

3. Ayudas del Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

Artículo 69. Cuantía de la ayuda.

Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto.

La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no admitirá la inclusión del coste del suelo.

Periodo de amortización de los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de anteriores planes estatales de vivienda.



Disposición adicional tercera. Periodo de amortización de los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de anteriores planes estatales de vivienda.

Los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los anteriores planes estatales de vivienda, podrán interrumpir el periodo de amortización, sin limitación de plazo, siempre y cuando cuenten con la autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla y la conformidad de la entidad de crédito acreedora.

En ambos casos las entidades de crédito colaboradoras dispondrán del plazo máximo de diez días para notificar al Ministerio de Fomento la formalización de la interrupción.

La interrupción del periodo de amortización, en el caso de los préstamos convenidos para promotores de vivienda protegida en alquiler está condicionada a la renuncia, desde la fecha de interrupción, a las ayudas de subsidiación que les restara por percibir.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA PROMOTOR INMOBILIARIO.

Gestión y viabilidad de una promoción inmobiliaria.



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Viabilidad organizativa: especialización

Capítulo 1. Una promotora inmobiliaria desde dentro.

1. La coordinación de departamentos en la promoción inmobiliaria.

a. Departamentos de una promotora inmobiliaria y competencias en la planificación.

Departamento técnico de desarrollo.

Plan operativo Técnico de Desarrollo de la Promoción. Gestión de suelo, proyectos, licencias, servicios, etc.

Departamento técnico de ejecución material de la promoción.

Plan Operativo Técnico de Ejecución. Plan de ejecución de las obras. Plan de contratación y Plan de compras.

Departamento comercial.

Plan de Marketing inmobiliario.

Departamento administrativo y económico-financiero.

Plan financiero, Plan de Tesorería, Presupuesto de la Promoción y del seguimiento y control de dicho presupuesto.

b. Planificación y ejecución de una promoción inmobiliaria.

c. Control de Gestión de una promoción inmobiliaria.

d. División jerarquía de una promotora inmobiliaria por zonas geográficas.

e. Dirección de una promoción inmobiliaria específica.

Director de la promoción inmobiliaria.

Comité de la promoción inmobiliaria.

Director general de una promotora inmobiliaria

Director Departamento Técnico

Director Departamento Comercial

Director Departamento Económico-financiero

2. Organigrama de una promotora inmobiliaria.

Dirección de una promoción inmobiliaria.

Departamento técnico

Departamento comercial

Departamento económico-financiero

3. Coordinación organizativa entre las áreas de una inmobiliaria.

CHECK-LIST

1. ¿Cuáles son los niveles de organización en una promotora?

2. ¿Por qué se deben fijar las relaciones de comunicación entre los departamentos de una promotora?

3. ¿Qué es el Comité de la promoción inmobiliaria?

4. ¿Para qué integrar toda la información de la promoción inmobiliaria?

5. ¿Cuándo es aconsejable descentralizar la organización de una promotora?

6. ¿Cómo mejoraría la interrelación VERTICAL y HORIZONTAL entre los departamentos de su promotora?

Capítulo 2. ¿Qué es un proyecto inmobiliario?

- 1. Una promotora inmobiliaria: muchas empresas dentro de una sola.**
 - a. Cada promoción inmobiliaria tiene su propia estructura.
 - b. Recursos humanos, técnicos y económicos de cada promoción inmobiliaria.
 - c. Gestión de cada promoción inmobiliaria (planificación, organización y control interno).
- 2. ¿Qué promoción inmobiliaria quiero hacer, pisos, oficinas, naves, etc.?**
- 3. Planificar: anticiparse al futuro.**
 - a. Planificación estratégica y operativa de una promotora inmobiliaria.
 - b. Planificación de los departamentos de una promoción inmobiliaria.
 - c. Gestión del riesgo de una promoción inmobiliaria.
- 4. ¿Qué se entiende por control de gestión?**
 - a. Control de gestión de una promoción inmobiliaria.
 - Control de ventas y costes.
 - Control presupuestario y flujos de caja.
 - b. Informes de gestión y cuadros de control de la actividad de una promotora inmobiliaria.
- 5. El control de gestión a través del presupuesto.**
- 6. El control del “cash-flow”.**
 - Control económico de rentabilidad de una promoción inmobiliaria.
 - Control financiero para atender pagos de una promoción inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO

Fases de un proyecto inmobiliario.

- 1. Fase inicial**
 - a. Estudio de mercado de la demanda inmobiliaria de la zona.
 - b. Búsqueda de suelo disponible.
 - c. Información urbanística del suelo disponible.
 - d. Proyectos técnicos preliminares. Estudio geotécnico preliminar.
 - e. Solicitud preliminar de ofertas a proveedores y subcontratistas
 - f. Estudio económico del proyecto: viabilidad y costes.
- 2. Posicionamiento en suelo (compra, opción de compra, aportación de solar a cambio de edificación).**
- 3. Fase inicial de comercialización y venta sobre plano.**
- 4. Solicitud de licencia municipal de obras.**
- 5. Fase financiera.**
 - a. Escrituras división horizontal y obra nueva
 - b. Préstamo promotor para subrogación del comprador inmobiliario.
- 6. Fase de desarrollo de la promoción inmobiliaria**
 - a. Contratación de trabajos para la ejecución de las obras
 - b. Formalización contratos privados de preventa y compraventa.
 - c. Control, seguimiento y corrección de ejecución de obra y sus desviaciones.
- 7. Fase final**
 - a. Acta de final de obra
 - b. Libro del edificio.
 - c. Obtención de licencias de primera ocupación.
 - d. Elevación a escritura pública de contratos privados compraventa.

TALLER DE TRABAJO

Hitos de una promoción inmobiliaria.

1. Hitos de una promoción inmobiliaria.

- Compra de suelo y estudio del mismo.
- Financiación inmobiliaria.
- Proyecto de ejecución y licitación de la obra.
- Obra nueva y división horizontal. Formalización del préstamo promotor.

2. Cuadro de tesorería provisional sobre la base del estudio de viabilidad.

- a. Cuadro de tesorería provisional.
- b. Estudio de Viabilidad, así como un Presupuesto de Tesorería.

TALLER DE TRABAJO

Proceso de elaboración del Estudio de Viabilidad de la promoción inmobiliaria.

1. Estudio del suelo.
2. Anteproyecto de construcción y estimación de los costes de ejecución de obra.
3. Provisión de gastos administrativos.
4. Ponderación de precios de venta inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO

Todo el papeleo. Desde la compra del solar a la conclusión del edificio.

1. No es fácil, la promoción inmobiliaria requiere de mucha técnica y profesionalidad.
2. Hay que tomar precauciones y contratar un buen seguro.
3. Hay que preparar proyectos y estudios técnicos.
 - Estudio urbanístico de viabilidad de la promoción
 - Estudio registral de viabilidad de la promoción inmobiliaria
 - Estudio de mercado de viabilidad de la promoción
 - Estudio financiero de viabilidad de la promoción
 - Estudio geotécnico del terreno
 - Proyecto de demolición (en su caso)
 - Proyecto básico arquitectónico
 - Proyecto de ejecución arquitectónico
 - Proyecto de Seguridad y Salud
 - Proyecto de urbanización (en su caso)
 - Estudios de oferta de las empresas constructoras a seleccionar
 - Plan de Seguridad (en caso de ser a la vez constructor)
4. Analizar la oferta y la demanda inmobiliaria de la zona.
5. La viabilidad económica de la promoción inmobiliaria.
6. Cuando ya haya decidido que promueve hay que volver a asegurarse con estudios más precisos.
7. El problema de la financiación inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO

Trámites y documentación de la promoción inmobiliaria.

TRÁMITES Y DOCUMENTACIÓN

Estudio de solares
 Solicitud de información urbanística
 Contrato con empresa de tasación para la compra del solar
 Contrato de compraventa del terreno
 Solicitud de domicilio fiscal
 Escritura de constitución de hipoteca sobre el solar
 Contrato con corredor de seguros para la contratación de las pólizas
 Contrato con organismo de control técnico (OCT)
 Contrato con empresa de control de calidad (geotécnico y seguimiento de obra)
 Contrato con arquitecto (proyecto y dirección)
 Contrato con aparejador (dirección de ejecución material de la obra)
 Contrato con técnico de Seguridad y Salud (proyecto y seguimiento)
 Contrato con ingeniero de telecomunicaciones
 Solicitud de licencia de edificación y pago de tasas
 Constitución de avales municipales
 Obtención de la licencia y pago del impuesto de construcción
 Contrato con constructor
 Contrato con subcontratistas
 Contrato con proveedores
 Contrato de acometida con empresa suministradora de agua y alcantarillado
 Contrato de acometida con empresa suministradora de energía eléctrica
 Escritura de división horizontal y obra nueva
 Confección de Estatutos de la Comunidad
 Contrato con empresa de tasación para la ejecución de la obra
 Escritura de constitución de hipoteca sobre la obra
 Solicitud de instalación de vallas
 Escritura de división horizontal y obra nueva
 Confección de Estatutos de la Comunidad
 Contrato con empresa de tasación para la ejecución de la Obra
 Escritura de constitución de hipoteca sobre la obra
 Solicitud de instalación de vallas
 Acta de replanteo
 Construcción material del edificio
 Contrato de vigilancia de obra
 Contrato con adquirentes de viviendas en construcción
 Certificado final de obra
 Acta de recepción de obra
 Solicitud de licencia de primera ocupación
 Obtención de licencia de primera ocupación la
 Boletines para la contratación del agua
 Boletines para la contratación de la energía eléctrica
 Escritura de distribución del crédito hipotecario
 Escritura de compraventa de viviendas y locales
 Escritura de subrogación o de cancelación de hipotecas
 Confección y entrega del libro del Edificio
 Alta fiscal del edificio
 Alta en el Catastro
 Liquidación de la promoción

CHECK-LIST

1. ¿Por qué cada promoción debe ser una unidad de negocio independiente?
2. ¿Qué recursos destinar a cada promoción inmobiliaria?

3. ¿Cómo controlar una promoción inmobiliaria?

4. Desarrolle esta fase en una promoción inmobiliaria que Ud elija: qué tengo, para qué lo quiero, cómo administro lo que tengo.

5. Desarrolle un ejemplo de presupuesto de una promoción inmobiliaria y proponga un método de control de “lo que recibe por la venta” y los gastos por suelo y edificación.

PARTE SEGUNDA.

Viabilidad técnica: dos pasos por delante antes de dar el primero.

Capítulo 3. Fases de una promoción inmobiliaria.

1. Diferentes fases.

a. Fase de Estudio Preliminar

La fórmula matemática del encaje estratégico de un solar.

Estudio técnico y estudio comercial.

Un estudio económico-financiero.

b. Fase de Producción

Redacción del proyecto de edificación

Licencia de obras.

Garantías de cantidades entregadas a cuenta por los compradores de vivienda sobre plano.

Declaración de Obra Nueva y División Horizontal

Control de obra durante el proceso de edificación.

c. Fase de Comercialización

2. Análisis de posibles riesgos a detectar en el control de la gestión en las diferentes fases de una promoción inmobiliaria.

a. Control de riesgos en las fases de la promoción inmobiliaria.

Planificación general del proyecto

Fase inicial de información y predefinición del proyecto.

Fase de viabilidad y diseño del producto.

Planificación operativa (desarrollo) de la promoción

Adquisición de suelo

Proyectos, licencias y permisos.

Contrataciones y adjudicación de obra

Ejecución de la obra.

Fase comercial y venta.

Fase financiera.

Ocupación de los inmuebles.

Fase de postventa.

Fase inicial de información y predefinición de la promoción

Fase de viabilidad y diseño del producto inmobiliario (ej. Demanda)

Diseño erróneo del producto inmobiliario (ej. condiciones del mercado).

Estudio erróneo de viabilidad económico-financiera

Fase de adquisición de suelo (incertidumbres y vicios ocultos).

Fase de proyectos, licencias y permisos (plazos y cláusulas de penalización).

Fase de contrataciones y adjudicación de obras.

Fase de ejecución de obra (desviaciones).

Fase comercial. Comercialización y venta (ritmos de venta).

Fase financiera.

Fase de entrega y ocupación de los inmuebles.

Fase de postventa inmobiliaria.

b. Prevención de riesgos en la promoción inmobiliaria y seguros.

CHECK-LIST

1. ¿Qué fórmula le indica a simple vista si un solar es RENTABLE o no?
2. ¿Por qué hacer un estudio técnico (distribución de volúmenes) y un estudio comercial (¿este solar es una mina!)?
3. Defina un tipo de promoción residencial según zona. ¿Hacer locales o no?
4. Haga un proyecto de edificación para un solar en zona urbana consolidada.
5. ¿Dónde conviene ceder la comercialización y dónde se la puede reservar el promotor?
6. Haga un análisis de riesgos que puedan ocasionarse en una promoción inmobiliaria.
7. ¿Por qué hay que hacer un estudio de viabilidad?

Capítulo 4. Viabilidad técnica: con buen suelo, no hay mal promotor.

1. **Introducción: compro suelo, urbanizo y vendo.**
 - a. Fase de planeamiento urbanístico.
 - b. Fase de urbanización.
 - c. Fase de la promoción inmobiliaria.
 - La fase técnica de edificación.
 - La fase de comercialización.
 - La fase financiera.
2. **Anticiparse al futuro de la zona: precauciones y “olfato”.**
 - a. Estudio preliminar de la zona.
 - b. ¿Cómo conocer la demanda?
3. **Aprender de las promociones vecinas.**
4. **El informe técnico y el comercial son favorables: pero ¿qué debo prever?**

Instrumentos y análisis de previsión de una promoción inmobiliaria.

 - a. Modelos de previsión.
 - Análisis estadístico de información histórica.
 - Análisis de regresión simple o múltiple.
 - b. Modelos de análisis.
5. **Este suelo no tiene la edificabilidad que me prometieron.**
 - a. La edificabilidad del terreno
 - Valorar si la edificabilidad está realmente agotada.
 - b. La información urbanística.
 - c. El suelo no es sólo urbanismo: el estudio geotécnico.
6. **La clave: ¿qué y cuanto puede edificar?**

La viabilidad técnica y estudio técnico de la promoción inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo conocer a la competencia? Estudio de la Oferta.

1. **¿Para qué hacer el estudio de la oferta para una promoción inmobiliaria?**
2. **Clases de estudio de oferta de una promoción inmobiliaria.**
 - Viabilidad comercial
 - Definición de la oferta inmobiliaria, productos precios y estrategia.
 - Durante la venta inmobiliaria (competencia y problemas de comercialización en promociones similares).

3. Ficha de encuesta

Datos de identificación de una promoción inmobiliaria.
 Tipología inmobiliaria
 Sistema de promoción inmobiliaria y venta.
 Regímenes especiales como cooperativas de viviendas
 Volumen de la oferta
 Ritmo de venta inmobiliaria
 Dotaciones comunes
 Calidades de construcción
 Precio y condiciones económicas
 Tipo de comercialización (piso piloto, etc).

4. Metodologías de los estudios inmobiliarios.

5. Ritmo de ventas inmobiliarias.

6. Depuración de datos.

TALLER DE TRABAJO.

Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico NO son lo mismo.

1. El aprovechamiento urbanístico es la base de la ejecución urbanística.

2. Diferencias entre edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.

3. Clases de edificabilidad.

- a. Edificabilidad física o techo edificable.
 ¿Qué es la edificabilidad física o bruta?
 ¿Qué es la edificabilidad urbanística?
- b. Edificabilidad media y ponderada.
 ¿Qué es la edificabilidad media?
 ¿Qué es la edificabilidad ponderada?
- c. Edificabilidad conforme al uso (residencial, terciaria e industrial).
 ¿Qué es la edificabilidad residencial?
 ¿Qué es la edificabilidad terciaria?
 ¿Qué es la edificabilidad industrial?

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo calcular la edificabilidad de un solar?

1. Diferencia entre ocupación y edificabilidad.

2. La elevación de plantas para casar la edificabilidad con la ocupación.

3. Aprovechamiento lucrativo calculado en base a la edificabilidad. Ejemplo.

TALLER DE TRABAJO

Ejemplo de cálculo de edificabilidad

1. Localización de la parcela

2. Catastro

3. Cálculo de la edificabilidad

TALLER DE TRABAJO

Modelo de ordenanza municipal edificatoria.

1. Condiciones de edificabilidad.

- Coeficiente de edificabilidad. Edificabilidad bruta y edificabilidad neta.
- Superficie edificada por planta.
- Superficie edificada total.
- Superficie útil.

2. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- Tipologías edificatorias.

CHECK-LIST

1. ¿Cómo anticiparse a otros promotores al descubrir una zona de inversión?
2. ¿Hay SUELO que genera demanda o hay DEMANDA que da valor al suelo?
3. ¿Es importante SABER lo que hace el PROMOTOR VECINO?

Capítulo 5. ¿Cómo comprar el mejor solar?

1. Seguir una dirección de negocio.
2. ¿Es vendible lo que se puede construir en el solar?
3. ¿Buscar solar o esperar las ofertas?
4. ¿Cuánto debo pagar por el solar?

Fórmulas para determinar el precio a pagar por un solar (valor de repercusión, precios de venta, costes netos de construcción, etc.)

TALLER DE TRABAJO

El mercado del suelo y la promoción inmobiliaria.

1. La gestión del suelo y su puesta en valor.
 - a. Los fondos de inversión inmobiliaria.
 - b. Cooperativas y gestoras de cooperativas de vivienda.
2. Clases de suelo en función de su proceso de maduración.
3. La fase de urbanización.
4. La importancia de la figura del agente urbanizador en el derecho autonómico.
5. Demanda de suelo finalista en grandes ciudades.

CHECK-LIST

- ¿Solar bien situado o no tan bien situado pero a mitad de precio?
- ¿Cómo saber en dos minutos cuanto pagar por un solar? ¿Cuál es la fórmula?
- ¿Cuándo hay que vender sobre plano?

PARTE TERCERA.

Viabilidad comercial: sólo se promueve lo que se vende.

Capítulo 6. Viabilidad comercial: ¿es vendible el producto?

1. Análisis del mercado: oferta y demanda.

- Viabilidad comercial de la promoción inmobiliaria.
- Los estudios de mercado. Análisis de la oferta y la demanda
- Estudio de la oferta. Estudio de la competencia.

Estudio de la demanda.
Estudios de mercado.
El producto inmobiliario a promover.

2. ¿Qué es un estudio de mercado?

- Ventajas de un estudio de mercado inmobiliario.
- Clases de estudios de mercado inmobiliarios (viabilidad comercial, aprovechamiento urbanístico, económico-financiero).
- Definición del producto inmobiliario.
- ¿Es fiable la estadística que justifica los estudios de mercado?
- Decisión sobre la estrategia inversora de una promoción inmobiliaria.

3. ¿Es vendible el producto que se puede promover?

Diseño óptimo del producto inmobiliario (resultados del estudio técnico y comercial).

4. ¿Por cuánto se puede vender?

TALLER DE TRABAJO

Modelo y esquemas de un estudio de mercado para una promoción inmobiliaria.

Situación de la promoción.
Tablas de promociones y promotores de la zona.
Ofertas inicial y actual para promociones.
Ofertas inicial y actual en base a tipologías.
Comparativa con promociones de la zona (ofertas iniciales y de ventas por tipologías).
Cuadros y gráficos de superficies.
Precios homogeneizados.
Precios unitarios.
Distribución de las ventas.
Calidades.
Fichas de promoción.
Modelo de encuesta.

CHECK-LIST

1. ¿Qué es un estudio de mercado?

2. ¿Cómo “vestir la promoción inmobiliaria” para que se venda?

Capítulo 7. La determinación de precio de venta. ¿Por cuánto se puede vender?

1. Todo depende de la oferta y el ritmo de ventas a conseguir.

2. Métodos de fijación de precio de venta.

- En base a los costes
 - Coste añadiendo margen de beneficio.
 - Margen en el precio (no sobre los costes).
 - Método del beneficio objetivo (fijación del precio en función del beneficio).
- En base al mercado y la competencia
 - Licitación de ofertas o concursos.
 - Método en función del nivel de precios y las promociones inmobiliarias de la competencia.
- En base a los compradores / demanda
 - Análisis marginalista sobre la curva de demanda inmobiliaria.
 - Valor percibido por el consumidor sobre el producto inmobiliario.

Capítulo 8. ¿Cómo establecer el precio correcto?

1. Precios en función del coste

2. Precios en función de un conocimiento superficial de la oferta
3. Precio adecuado y marketing de soporte.
4. Precio estratégico.
5. Precio con efecto psicológico en el cliente.

CHECK-LIST

¿Qué fórmulas utilizar para fijar el precio correcto de venta de una promoción inmobiliaria?

¿Qué es el precio estratégico?

Capítulo 9. Publicidad en la compraventa de inmuebles. Reglas a respetar por el promotor

1. Precauciones con la publicidad.
2. Medidas de protección que la normativa de consumidores y usuarios prevé para el comprador de vivienda.
3. Sanción por la infracción

TALLER DE TRABAJO

Cuidado con el folleto de publicidad. Lo que dicen los jueces.

PARTE CUARTA.

Viabilidad económica: la cuenta de la vieja ya no sirve.

Capítulo 10: Viabilidad económica: ¿cuánto me cuesta la promoción?

1. Análisis de los costes de una promoción inmobiliaria.
2. Clases de gastos en una promoción inmobiliaria.
 - a. Costes directos
 - Adquisición de suelo
 - Costes de desarrollo
 - Costes de ejecución material. (Urbanización, construcción, etc.).
 - Costes comerciales.
 - Costes Financieros.
 - Costes de Postventa.
 - b. Costes indirectos.
 - Recursos humanos.
 - Materiales.
 - Fiscales.
 - Jurídicos.
 - Financieros.
3. Estructura de los costes
 - a. Estructura de los costes directos
 - b. Estructura de los costes indirectos
4. Imputación de costes
5. La cuenta de explotación de las promociones inmobiliarias.
 - Cuenta de Resultados Provisional de una promoción inmobiliaria
 - "Cash-Flow" de una promoción inmobiliaria.
 - Depreciación en el "Cash-Flow"
 - La Planificación Temporal. Periodificación de los cobros y pagos.

TALLER DE TRABAJO

Subvenciones a los promotores privados que construyan viviendas destinadas al alquiler por un plazo mínimo de 25 años en el Plan de vivienda 2018-2021.

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

- 1. Ayudas para promotores del Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler (incluidos la rehabilitación o de la reanudación de obras de viviendas o promociones paralizadas).**
- 2. Ayudas para cooperativas del Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas**
- 3. Ayudas del Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad**

CHECK-LIST

Desarrolle los gastos de una promoción inmobiliaria.

¿Cómo se estructura el precio de compra del suelo respecto de otros gastos?

¿Pueden imputarse los gastos en función de la tipología de una promoción inmobiliaria?

¿Qué utilidad tiene poder saber el beneficio que generará un mayor gasto concreto?

¿Cómo planificar los gastos de una promoción inmobiliaria?

Capítulo 11. Análisis de viabilidad económica.

- 1. La condición de viabilidad económica**
- 2. Costes de la producción de solares edificables**
- 3. Ingresos de la producción de solares edificables**

TALLER DE TRABAJO.

El presupuesto financiero de la obra.

1. Variables financiera de planificación de obra.

Variables económicas
Variables técnicas
Variables financieras

2. Fases presupuestarias.

- a. Previsión de los ingresos
- b. Previsión de pagos
- c. Cobros e ingresos (cash-flow).

3. Estimación de costes directos e indirectos de una obra.

- a. Costes directos de la obra.
 - Recursos humanos.
 - Materiales.
 - Valoración del almacén. Valoración correcta del coste de materiales.
 - Valoración del inventario
 - Unidades de obra realizadas subcontratistas e industriales
 - Maquinaria y medios auxiliares
- b. Costes indirectos de obra.
 - Costes no periodificados.
 - Recursos humanos.

- Maquinaria y medios auxiliares
- Suministros
- Costes periodificados
- Instalaciones que afectan a la totalidad de la obra.
- Estudios y proyectos
- Tasas e impuestos
- Seguros
- Provisiones
- Costes de estructura (costes imputados a una obra desde la empresa, a fin de repartir los gastos de funcionamiento de la misma).
- c. Distribución del Coste
 - Costes indirectos
- d. Evaluación de los recursos necesarios conforme a la planificación de la obra.

4. Seguimiento y control presupuestario del planning de la obra.

- Registro de costes. Seguimiento de costes.
- Costes directos
- Costes en función de las unidades de obra.
- Costes en base a albaranes y entradas de almacén.
- Costes indirectos
- Seguimiento de la planificación se inicia con el proceso de compras y contratación.
- Análisis del coste directo en relación con la producción en obra.
- Análisis del coste indirecto en obra.
- Análisis de la contratación en obra.

5. Aspectos contables en la gestión de obra.

- Corrección de los ingresos por diferencia entre producción y certificación.
- Incorporación de diferencias a fin de mes desde la contabilidad analítica a la general o financiera.

TALLER DE TRABAJO

Análisis económico financiero de los tiempos y costes de una promoción inmobiliaria.

- 1. Planificación de los tiempos de la operación inmobiliaria. Diagrama de Gant.**
- 2. Planificación de los costes de la operación inmobiliaria. Cash-flow o previsión de tesorería.**
- 3. Actualización de desviaciones de la planificación de la promoción inmobiliaria.**

TALLER DE TRABAJO.

Viabilidad financiera de una obra.

- 1. Calendario de la obra.**
- 2. Previsión de costes.**
 - Adquisición de los terrenos. Solar.
 - Urbanización general. Participación en la Junta de Compensación.
 - Honorarios técnicos
 - Jurídicos y fiscales
 - Tasas, licencias y acometidas
 - Comercialización de la promoción inmobiliaria.
 - Administración y dirección de la promoción. Gestión y seguros.
 - Gastos financieros.
- 3. Previsión de ventas en caso de promoción.**
- 4. Previsión de ingresos y pagos.**

5. Control de gastos e ingresos de la promoción.

6. Control de tesorería o financiero de la promoción inmobiliaria.

- La contabilidad general de la empresa.
- La contabilidad analítica de la obra.
- La gestión de ventas de la promoción.

7. Distribución del préstamo financiero en las fases de la promoción inmobiliaria.

8. Viabilidad económica y financiera.

TALLER DE TRABAJO.

Control financiero de las ventas de una promoción inmobiliaria.

1. Producto inmobiliario y precios de venta.

2. Control de venta y clientela.

- Precio definitivo de venta.
- Plazos de cobro fijados en el contrato.
- Plazo de entrega.

3. Control de cobros y facturación de una promoción inmobiliaria.

4. Control de avales.

5. Control ISO 9000 de entrega de una promoción inmobiliaria.

CHECK-LIST

Elaborar un estudio financiero de viabilidad de una promoción inmobiliaria.

Desarrollar un estudio de viabilidad de una promoción en régimen de autoconstrucción, en cuya realización se ha seguido la siguiente secuencia:

- Definición de la promoción: bienes y precios de venta.
- Calendario de la promoción.
- Definición y valoración de la obra.
- Valoración de solar y forma de pago.
- Previsión de ventas y gastos por comisiones.
- Distribución de la ejecución de obra.
- Previsión de gastos y pagos por obra.
- Previsión de cobros.
- Determinación de necesidades de financiación y costes financieros.
- Determinación del resto de gastos y forma de pago.
- Previsión de liquidaciones de IVA.
- Hoja resumen del resultado y rentabilidad.
- Presupuesto financiero.

Capítulo 12. Análisis de viabilidad: el método dinámico.

1. Introducción.

¿Qué es y para qué sirve el método dinámico?

2. Aspectos financieros.

¿Qué se entiende por un "Capital"?

El interés o coste de oportunidad para el promotor inmobiliario.

La prima de riesgo de la inversión inmobiliaria.

La inflación.

Capitalizar y descuento.

Los flujos de Caja (Cash-flow).

Los proyectos de inversión en relación al flujo de caja del proyecto inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO

Métodos dinámicos de cálculo de la rentabilidad de los proyectos de inversión inmobiliaria: el método del valor actual neto y la tasa interna de retorno.

1. Método del Valor Actual Neto (VAN).

Caso práctico.

Cálculo del VAN de un proyecto inmobiliario.

Caso práctico.

¿Cuándo será rentable un proyecto de inversión inmobiliaria según la metodología del VAN?

2. Método de la Tasa Interna de Retorno (TIR).

Caso práctico.

Cálculo de la TIR.

Caso práctico.

¿Cuándo es viable un proyecto inmobiliario atendiendo a los resultados de la TIR?

3. Análisis de viabilidad económica de un proyecto inmobiliario: método dinámico.

Caso práctico.

TALLER DE TRABAJO

Ejemplo de caso real. Estudio de viabilidad de una promoción inmobiliaria y Estudio económico financiero de una promoción inmobiliaria.

1. Estudio de viabilidad de una promoción inmobiliaria.

Datos generales.

Solar.

Construcción.

Precio de venta.

Calendario general de la promoción y cuadro de ventas.

Fiscalidad.

2. Desarrollo completo de Estudio económico financiero de una promoción inmobiliaria.

Datos generales.

Solar (características del solar, datos urbanísticos, datos de operación de compra del solar).

Edificabilidad (edificabilidad del proyecto, construcción, precio de venta, plan y calendario de promoción y ventas).

Financiación (financiación hipotecaria, modalidad de disposición hipotecaria, datos financieros).

Costes e ingresos por etapas de la promoción (flujos de caja y plan de etapas de la promoción).

Medidas correctoras y préstamo puente.

Resumen del estudio de viabilidad (resumen económico, análisis y parámetros de viabilidad).

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico desarrollado. Estudio de viabilidad una promoción inmobiliaria de viviendas.

Análisis del mercado inmobiliario.

Viabilidad de este proyecto.

Estudio del mercado inmobiliario de municipio y Comunidad Autónoma.
Plan de actuación (Escritura el solar, inicio proyecto básico, proyecto de ejecución, comienzo de obra, plazo de ejecución).
Gastos (licencias, honorarios, etc)
Ingresos.
Repercusión suelo /ventas
Repercusión suelo/m2 edif.sobre rasante
Rentabilidad a partir del cash-flow
Reflejo contable de estimación optimista/pesimista.
Análisis de sensibilidad.
Riesgos.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico resuelto. Modelo de estudio de viabilidad para compra de SUELO urbanizable realizado con un programa informático.

Características del Suelo Residencial.
Cesiones obligatorias de suelo.
Datos del sector. Superficie Bruta del Sector.
Sistemas Generales adscritos.
Dotacional privado sin edificabilidad.
Aprovechamiento tipo.
Edificabilidad bruta en Residencial/Terciario o Industrial.
Número máximo de Viviendas y su uso característico.
Forma de adquisición.
Edificabilidad.
Coeficiente de Canje.
Coste Imputable.
Ingresos por ventas.
Gastos de adquisición del suelo (planeamiento de desarrollo técnico, modificación PGOU, plan parcial, estudio de detalle, proyecto de compensación, obras de urbanización, proyecto de urbanización de arquitecto).
Gastos por acometidas e impuestos.
Gastos por impuestos, notariales y registrales.
Resultado económico de ventas e ingresos (total costes de explotación, margen bruto explotación, gastos de comercialización, beneficio antes de intereses e impuestos, gastos financieros, beneficio antes de impuestos).
Edificabilidad resultante. Ventas y transferencia interna
Asignación de usos, edificabilidad y parcela neta.
Obtención de aprovechamientos: imputación de precios y su valoración.
Condiciones generales de adquisición del suelo.
Condiciones de urbanización del sector.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico resuelto. Modelo de estudio de viabilidad de una promoción inmobiliaria realizado con un programa informático.

Desglose de costes
Flujo de caja
Cuadros de ventas
Plan de Etapas
Cuadros de Aportaciones y Pagos Iniciales
Cuadro de Riesgos.
Balance de cada Ejercicio.
Edificabilidad. Viviendas.
Presupuesto de gastos (adquisición solar, impuestos, notarías y registros, levantamiento topográfico, estudio geotécnico, urbanización interior, acometidas, arquitectos -proyecto Básico - proyecto de dirección

de -liquidación y Recepción -, licencias, obra nueva y división horizontal, préstamos, gastos financieros, gastos de comercialización, etc.).

Resultado económico (ventas, costes de explotación, margen bruto de explotación, gastos Financieros, beneficio antes de Impuestos (BAI), Beneficios/Coste Explotación, Beneficios/Coste Total, Repercusión Suelo/Ventas, Repercusión suelo/M2 Edificado s/rasante, etc.).

Resumen económico-financiero de la promoción inmobiliaria.

Estructura de ventas.

Acciones correctoras.

Capítulo 13. Viabilidad económica en la producción de suelo urbanizado: las ventajas del agente urbanizador.

1. Introducción
2. La condición de viabilidad de las actuaciones urbanísticas
3. Variables económicas de las actuaciones urbanísticas.
4. La plusvalía urbanística.
5. Derechos y deberes de los propietarios de los terrenos.

Capítulo 14. Contabilidad de Costes y de Gestión.

1. Presupuesto de un proyecto de construcción.
 - a. El proceso presupuestario de proyectos de construcción en la actividad económica.
 - b. El proceso presupuestario de proyectos y la contabilidad de costes y de gestión.
 - c. Presupuesto de proyectos. Diferencias entre los presupuestos del proyectista independiente y de la empresa contratista
2. Metodología de cálculo de costes y elaboración de presupuestos.
3. Unidad de obra
 - a. Unidad de obra en Contabilidad de Costes y de Gestión.
 - b. Unidad de obra en presupuestos de proyectos de construcción.
 - c. Estado de mediciones
 - d. Partidas alzadas
 - e. Cuadros de precios
4. Costes de personal.
5. Costes de los materiales.
6. Precio unitario.
7. Precio descompuestos.
8. Precios auxiliares
9. Presupuestos
 - a. Presupuestos parciales
 - b. Presupuesto general
 - Presupuesto de ejecución material y por contrata
 - Presupuesto de ejecución por contrata
 - c. Los precios de coste en la base de datos de la edificación.
 - Definición de precios
 1. Precio básico (PB)
 2. Precio auxiliar (PA)
 3. Precio unitario (PU)
 4. Precio complejo (PC)

5. Precio funcional (PF)

TALLER DE TRABAJO

Contabilidad de la obra.

1. Definiciones de precios.

- Precio básico (PB)
- Precio auxiliar (PA).
- Precio unitario (PU)
- Precio complejo (PC)
- Precio funcional (PF)

2. Los precios en el banco de datos estructurado.

3. Sistemas de contabilidad de costes

4. Clasificación en costes directos e indirectos.

- a. En la contabilidad de costes y de gestión.
- b. Relación de elementos de costes directos e indirectos.

TALLER DE TRABAJO

Definición de cada tipo de precio.

1. Precio de suministro (PSU)

2. Precio auxiliar (PA)

3. Precio unitario descompuesto y auxiliar.

- a. Precio unitario descompuesto (PUD)
- b. Precio unitario auxiliar (PUA)
- c. Precios complejos descompuesto y auxiliar
- d. Precio complejo auxiliar (PCA)
- e. Precio funcional descompuesto (PFD)

TALLER DE TRABAJO

Los precios de coste desde la contabilidad de costes y de gestión.

1. Exclusión de costes indirectos: precios auxiliares.

2. Desglose del coste total en diversos componentes o costes. precios descompuestos.

3. Referencia espacial del precio.

- El coste de la unidad de obra como coste predeterminado.
- El coste de la unidad de obra como coste predeterminado o estándar.
- El coste de la unidad de obra como coste semicompleto.
- El control de costes de la unidad de obra.
- Coste real y coste estándar
- Desviaciones en costes directos.
- Clases de desviaciones: técnicas y económicas

PARTE QUINTA.

Viabilidad financiera: cuidado con los bancos.

Capítulo 15. Viabilidad financiera. Me salen los números: ¿quién me lo financia?

1. Financiación a través de pagos a cuenta realizados por los Compradores antes de la entrega.

2. Viabilidad económico-financiera de una promoción inmobiliaria

- a. El análisis económico-financiero de una promoción inmobiliaria.
- b. Criterios de análisis estáticos.
- c. Criterios de análisis dinámicos.
- d. Los flujos de caja.
- e. Esquema de etapas de un proyecto de inversión inmobiliaria.
 - Análisis viabilidad económica. Proyecto inversión: promoción
 - Definición del proyecto.
 - Identificación de los flujos de caja -pagos e ingresos-.
 - Cuantificación de los flujos monetarios.
 - Calendario de flujos -fijación en el tiempo de pagos e ingresos-.
 - Obtención de los flujos netos del proyecto.
 - Cálculo de los indicadores económicos.
 - Análisis de sensibilidad y de soluciones alternativas.
- f. Definición del proyecto inmobiliario.
- g. Datos básicos de un proyecto inmobiliario.
 - Duración del proyecto inmobiliario.
 - Elección de la periodificación.
 - Finalización de la obra.
 - Tasa de actualización del promotor.
- h. Criterios de análisis. El proyecto autofinanciado. La financiación externa. El proyecto, financiado
 - Proyecto autofinanciado
 - Costes.
 - Calendario de costes. Flujos de costes por partidas y totales.
 - Ingresos.
 - Calendario de ventas. Flujos por ingresos, por tipos y totales por periodo.
- i. Financiación del proyecto inmobiliario.
 - Datos de la financiación.
 - Flujos y calendario de la financiación.
 - Entregas o cobros
 - Gastos del préstamo
- j. Tasa interna de rendimiento (T.I.R.)
- k. El valor actual neto (V.A.N.)
- l. La tasa mixta de rendimiento. (T.M.R.)
- m. La serie neta uniforme (S.N.U)
- n. La tasa mixta de rendimiento (T.M.R.)
- ñ. Sensibilidad o modificaciones de los resultados obtenidos en el proyecto inmobiliario.
 - Variaciones de las condiciones financieras
 - Variaciones en los costes del producto inmobiliario.
 - Variaciones en el calendario de ventas.

TALLER DE TRABAJO

El préstamo hipotecario promotor.

TALLER DE TRABAJO

Vender el edificio antes de empezar.

El contrato de compraventa de edificio futuro (forward purchase).

1. El compromiso de construcción y comercialización del contrato de compraventa de edificio futuro (forward purchase).

2. Riesgos por cuenta del vendedor promotor en el contrato de compraventa de edificio futuro (forward purchase).

3. El contrato forward purchase en el derecho español.

- a. Concepto del contrato de forward purchase.
- b. Características del contrato de forward purchase.
- c. Fases de una operación de forward purchase o compra a plazo.
- d. Tipología del contrato de forward purchase.
- e. Fiscalidad del contrato de forward purchase.

4. Cláusulas esenciales del contrato de compraventa de edificio futuro (forward purchase).

5. El caso en que el edificio futuro lo financia el comprador (forward funding).

- a. Concepto del forward funding.
- b. Características del contrato de forward funding.
- c. Elementos del contrato de forward funding.
- d. Modalidades del contrato de forward funding.
- e. Naturaleza jurídica del contrato de forward funding.
- f. Riesgos que asume el comprador del contrato de forward funding.
- g. Fiscalidad del contrato de forward funding.

TALLER DE TRABAJO

Venta de inmuebles en construcción como alternativa de financiación para el promotor.

1. Las características del contrato de adquisición de un inmueble en construcción

- a. Dejar atadas las condiciones técnicas de construcción.
- b. Condiciones suspensivas de licencias urbanísticas y de contratación de seguros de la edificación.
- c. Determinación del precio y los plazos de pago.
- d. Condiciones de entrega del inmueble (certificado final de obra).
- e. Garantías de ocupación del inmueble.

2. El “Forward purchase” es un contrato de compraventa de futuro edificio.

3. Características del contrato inmobiliario forward de compraventa de futuro edificio.

- a. Compra del suelo por el promotor asegurándose el precio de venta del inmueble construido.
- b. El inversor financia al promotor inmobiliario.
- c. Entrega del inmueble y pago.

4. Ventajas y desventajas del contrato inmobiliario forward de compraventa de futuro edificio.

5. Clases de contratos forward.

- a. Forward purchase agreement (venta anticipada de edificio comercializado con pago diferido a la entrega).
- b. Forward funding agreement (venta anticipada de edificio comercializado con pago en el momento de la entrega).
- c. Forward purchase agreement con pagos aplazados.

Capítulo 16. Tasación y valoración del patrimonio inmobiliario.

1. El régimen legal de las valoraciones.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

Artículo 41. Régimen de la valoración.

REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

2 El informe de valoración de inmuebles. La labor documentalista del perito tasador y las sociedades de tasación.

3.¿Qué se entiende por valor? Clases de valor. El valor de mercado y su relación con las edificaciones y el urbanismo.

4. Técnicas y procedimientos valoración del suelo: Estudios de viabilidad del suelo. El cálculo y formalización del valor de tasación. Introducción a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

5. Métodos de cálculo de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. ¿Qué debe saber un inversor? ¿Qué documentación se precisa para la tasación? Metodología de la valoración. Problemática particular en función del tipo de inmueble.

Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero.

6. El certificado de tasación o informe de valoración de inmuebles (situación administrativa, características físicas de la finca, datos registrales, servidumbres, planos de edificación y urbanísticos, valoración económico financiera, etc.).

CHECK-LIST

Tasación y valoración del patrimonio inmobiliario.

¿Cómo puede incrementarse el valor de los activos inmobiliarios a través de una adecuada tasación y valoración?

Principales aspectos que hay que tener en cuenta en la valoración de activos inmobiliarios

Normativa aplicable en la valoración

¿Cuáles son los principales métodos de valoración?

Baremos de valoración en los diferentes tipos de inmuebles

Capítulo 17. El efecto de las valoraciones en las bolsas de suelo no sectorizado de las promotoras.

1. Los efectos de las valoraciones en los grandes propietarios de suelo.

2. Sin problemas para promotores con bolsa de suelos urbanizables delimitados (reservados a futuros proyectos urbanizadores).

3. El efecto de la contabilización de las expectativas en las promotoras cotizadas.

4. Problemática de la financiación de promotoras inmobiliarias.

5. El efecto de la financiación de pequeñas y medianas promotoras.

PARTE SEXTA.

Viabilidad urbanística: coordinar suelo con edificación.

Capítulo 18. Información urbanística previa. Imprescindible antes de promover o edificar.

1. Plan general de ordenación urbana.
2. Interpretación del Plan General.
3. Información urbanística. Publicidad del planeamiento.
4. Consulta directa.
5. Cédulas urbanísticas.
6. Valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas.

Capítulo 19. La simultaneidad de obras de urbanización y edificación.

1. El Proyecto de Urbanización.
2. Proyecto por fases
3. Convenio Regulador entre Administración Local, Promotor de Urbanización, Empresa Constructora de las Obras de Urbanización y Dirección Facultativa.
4. El diseño del Plan de Simultaneidad.

PARTE SÉPTIMA.

Viabilidad edificatoria: ¿quién ha pagado por una obra sólo lo que le presupuestaron?

Capítulo 20. Análisis del plan de obra y precauciones con las ofertas.

1. Plan de obra.
2. Las ofertas se miran con “lupa”.

TALLER DE TRABAJO.

El presupuesto de obra.

1. ¿Qué es el presupuesto de obra?
2. Clases de presupuestos
 - a. Presupuesto estimativo
 - b. Presupuesto valorativo
 - c. Presupuesto valorativo detallado
 - d. Presupuesto cerrado
3. Estructura de costes de un presupuesto
 - a. Costes directos
 - b. Costes indirectos.

Capítulo 21. Fases de una edificación. Trámites a seguir.

1. Examen topográfico
2. Estudio geotécnico
3. Acta de Protocolización de fotografías
4. Encargo del proyecto y dirección de obra
5. Contratación de OCT
6. Plan de control de materiales
7. Seguro de responsabilidad decenal

TALLER DE TRABAJO

Al seguro de daños o de caución se añade la “garantía financiera”. Reforma del artículo 19 de la LOE por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

8. La licencia de obras

9. La escritura de obra nueva y división horizontal

TALLER DE TRABAJO

La declaración de obra nueva en la ley 13/2015, de 24 de junio.

10. El préstamo hipotecario

11. El seguro en garantía de cantidades a cuenta del precio de venta

12. Comercialización de la promoción.

13. Contrato de obra alzado o llave en mano.

14. El acta de replanteo

TALLER DE TRABAJO

Estudio de gestión de residuos. Obligación del promotor en los proyectos de obras.

TALLER DE TRABAJO

Formulario. Modelo de Ordenanza Municipal sobre Gestión de Residuos de Construcción y Demolición

Capítulo 22. Fases de control de un Dpto. técnico.

1. Desde las certificaciones de obra a la post-venta.

Supervisión y control de certificaciones de obra.

La coordinación de seguridad en fase de ejecución.

Anotar cualquier incidencia en el libro de órdenes, y en particular la conformidad a los materiales que le sean presentados por el contratista.

Autorizar, con el director de la obra cuando sea necesario, las modificaciones que se produzcan, anotando las que puedan suponer una modificación en la escritura de ONDH, para hacerlas constar al finalizar la obra y otorgar la escritura de ON terminada.

Controlar el plazo de ejecución y adoptar las medidas necesarias para su cumplimiento.

Recabar del contratista y preparar toda la documentación necesaria para solicitar la licencia de primera ocupación y el libro del edificio.

Realizar visita exhaustiva antes de recepcionar la obra.

Informar al Gerente de cualquier incidencia.

La escritura de obra nueva terminada

La licencia de primera ocupación

La entrega de la edificación

La gestión de las escrituras

La constitución de la comunidad

Post-venta. Reclamaciones posteriores

2. Esquemas del desarrollo de los planes operativos.

Plan operativo técnico, departamento técnico

Plan operativo técnico de ejecución material de la promoción. Departamento técnico de ejecución material

Plan operativo comercial

Departamento comercial
Plan operativo de recursos humanos
Departamento de recursos humanos
Plan operativo financiero y de tesorería
Departamento económico-financiero
Previsiones económico-financieras
Cuantías y calendario de tiempos previstos

TALLER DE TRABAJO.

Gestión de obra

- 1. El encargo del promotor.**
- 2. La empresa constructora y su organización**
- 3. El proyecto de organización**
 - a. Memoria
 - b. Planos
 - c. Pliego de condiciones
 - d. Presupuesto
- 4. Fases preliminares.**
- 5. Elaboración de un plan de organización interior.**

Capítulo 23. Tengo suelo y financiación: a poner ladrillos.

- 1. Preestudio del arquitecto.**

El plan operativo técnico de ejecución material de la promoción
Plan de contrataciones
Plan de compras
Plan de ejecución material de las obras
Esquema de funciones de departamento técnico de ejecución material
Compras y contrataciones
- 2. El encargo del proyecto al arquitecto: precauciones para evitar sorpresas.**
 - a. ¿Qué es el proyecto?
 - b. Claridad en la edificabilidad o aprovechamiento posible.
 - c. Características de los inmuebles a proyectar.
 - d. Calidades
- 3. Los Honorarios del arquitecto.**
- 4. La dirección de obra**
- 5. Los costes de referencia de la construcción.**

TALLER DE TRABAJO

Los proyectos de urbanización.

Proyecto de Urbanización básico.
Proyecto de Urbanización complementario.

TALLER DE TRABAJO

Comprobaciones preliminares al anteproyecto de edificación.

- 1. Examen urbanístico.**
- 2. Inspección física del inmueble.**

3. Servicios de suministro disponibles.
4. Examen topográfico del inmueble.
5. Estudio Geotécnico.
6. Restos arqueológicos.
7. Análisis de suelos contaminados. Gestión de residuos.

TALLER DE TRABAJO

El anteproyecto de Edificación.

1. El anteproyecto de Edificación.

2. Referencias.

- Parcela o suelo.
- Planeamiento y normativa.
- Definición del producto inmobiliario.
- Equipo profesional.

3. Contenido del anteproyecto.

- a. Documentos.
- b. Marketing. Aspectos comerciales.
- c. Aspectos técnicos.

Capítulo 24. Licencias.

1. Licencia de obras.

2. Sujetos Pasivos

3. Clases de licencia de obras

- a. Licencia de obra mayor.
 - Licencia de obra mayor por consolidación de edificios
 - Licencia de obra mayor por nueva edificación
 - Licencia de obra mayor por rehabilitación de edificios
 - Licencia de obra mayor por restauración de edificios
 - Licencia urbanística de obra mayor por acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- b.- Licencia de obras menores

4. Documentos a aportar.

- Licencia de obra mayor de acondicionamiento de local
- Licencia de obra mayor de nueva edificación
- Licencia de obra mayor de rehabilitación de edificios
- Licencia de obra mayor de restauración de edificios:
- Licencia urbanística de obra mayor: Acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas:
- Licencia de obras menores

Capítulo 25. La entrega de la obra: hay mucho en juego.

1. Las fechas de entrega: los tribunales empiezan a hacer pagar caros los retrasos.

2. Consejos para firmar el acta de recepción.

- a. Introducción.
- b. Requisitos del acta
- c. Efectos del acta

- d. Plazo
- e. Rechazo de la obra
- f. Tramitación del acta

TALLER DE TRABAJO

Certificación energética. Responsabilidad del promotor (ya sea edificios nuevo o existente).

1. Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

- a. Regulación del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- b. Definiciones.

2. Edificios objeto del certificado energético.

- a. Edificios de nueva construcción y edificios existentes.
- b. Edificios excluidos. Administraciones públicas. Culto religioso.

3. Responsabilidad del promotor (ya sea edificios nuevo o existente).

- a. Inscripción en el Registro de certificados energéticos.
- b. Libro del edificio.

4. Certificaciones energéticas globales de unidades de edificios.

5. Contenido del certificado de eficiencia energética. Etiqueta energética.

6. Certificación de la eficiencia energética de un edificio de NUEVA CONSTRUCCIÓN.

7. Certificación de eficiencia energética de un EDIFICIO EXISTENTE.

8. Control de los certificados de eficiencia energética. Inspección.

- a. Inspección.
- b. Infracciones y sanciones.

9. Validez, renovación y actualización del certificado de eficiencia energética.

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico. Promoción inmobiliaria de un solar de uso residencial en 5 alturas.

PARTE OCTAVA.

Responsabilidad del promotor.

Capítulo 26. La responsabilidad del promotor en la LOE.

- 1. La responsabilidad del promotor en la LOE.**
- 2. ¿Cuándo es responsable el promotor?**
- 3. El promotor como agente de la edificación en la LOE**
- 4. Ámbito de responsabilidad.**

TALLER DE TRABAJO.

El promotor responsable de la edificación.

1. Antecedentes.

2. La solidaridad del promotor

- a. Diferencias con la responsabilidad de los distintos agentes que intervienen en la edificación
- b. Responsabilidad del promotor

c. El promotor garantiza la edificación.

4. Acción de repetición

TALLER DE TRABAJO.

El promotor no respeta la memoria de acabados de la vivienda vendida. ¿Qué sucede?

TALLER DE TRABAJO.

¿Quién paga la tasa de enganche al gas o al agua?

TALLER DE TRABAJO.

Compraventa de vivienda sobre plano. Todo lo que hay que saber.

1. La compraventa de vivienda sobre plano.
2. Derechos del consumidor tras la firma del contrato.
3. Cláusulas abusivas.

TALLER DE TRABAJO

Reforma de las cantidades entregadas a cuenta por la Ley 20/2015.

1. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.

Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas.

Requisitos de las garantías.

Información contractual.

Ejecución de la garantía.

Cancelación de la garantía.

Publicidad de la promoción de viviendas.

Infracciones y sanciones.

Desarrollo reglamentario.

2. Requisitos que deben cumplir las pólizas de seguro y los avales que garanticen estas cantidades a cuenta.

3. Cambios en la situación del consumidor de vivienda.

TALLER DE TRABAJO

Venta sobre plano sin licencia y dificultades del promotor inmobiliario para dar avales individuales garantizados.

TALLER DE TRABAJO

El promotor que vende sobre plano y entrega menos metros de los firmados.

PARTE NOVENA.

Formularios.

1. Modelo de contrato de redacción de proyecto básico y de ejecución

2. Modelo de contrato de arquitecto proyectista redactando en un solo proyecto el proyecto básico y el de ejecución.

3. Modelo general de contrato entre promotor y arquitecto.

Modelo 1

Modelo 2

4. Modelo de contrato de arquitecto director de ejecución de obra

5. Modelo de contrato de encargo de trabajo profesional a arquitecto

6. Modelo de contrato con arquitecto técnico.

7. Modelo BÁSICO de contrato de ejecución "llave en mano"

¿QUÉ APRENDERÁ?



- Estudio económico de una promoción inmobiliaria.
- Costes financieros de las distintas fuentes de financiación en las promociones inmobiliarias: préstamos hipotecarios subrogables, descuento de efectos, préstamos y créditos puente, etc.
- Estudio económico y el Cash Flow de una promoción inmobiliaria para analizar su rentabilidad.
- Los estudios de mercado inmobiliario. Análisis de la oferta y la demanda
- Análisis económico financiero de los tiempos y costes de una promoción inmobiliaria.
- Control financiero de las ventas de una promoción inmobiliaria.
- Modos de gestión y los análisis de viabilidad real de las promociones inmobiliarias.
- Identificar todos los costes relacionados con una promoción inmobiliaria
- La coordinación de departamentos en la promoción inmobiliaria.
- Control de gestión de una promoción inmobiliaria.
- El control de gestión a través del presupuesto. El control del “cash-flow”.
- Control económico de rentabilidad de una promoción inmobiliaria.
- Control financiero para atender pagos de una promoción inmobiliaria.
- Estudio urbanístico de viabilidad de la promoción
- Trámites y documentación de la promoción inmobiliaria.
- Fases de una promoción inmobiliaria. Control de riesgos en las fases de la promoción inmobiliaria.

- **Diferencias entre edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.**
- **Clases de edificabilidad. ¿Cómo calcular la edificabilidad de un solar?**
- **La gestión del suelo y su puesta en valor.**
- **Tasación y valoración del patrimonio inmobiliario.**
- **Venta de inmuebles en construcción como alternativa de financiación para el promotor.**
- **Gestión de obra**
- **Responsabilidad del promotor inmobiliario.**

PARTE PRIMERA.

Viabilidad organizativa: especialización

Capítulo 1. Una promotora inmobiliaria desde dentro.



1. La coordinación de departamentos en la promoción inmobiliaria.

REAL DECRETO 106/2018, DE 9 DE MARZO, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

LOS OBJETIVOS DEL PLAN ESTATAL 2018-2021 SON, EN SÍNTESIS

- Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural, con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.
- Contribuir a que los deudores hipotecarios como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.
- Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.
- Facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.
- Contribuir a evitar la despoblación de municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

– Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

– Contribuir a mantener la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la adquisición y a la rehabilitación para los jóvenes en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal 2018-2021 se estructura en los siguientes programas:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

En relación con las ayudas al alquiler se mantiene el programa del plan anterior con base en los buenos resultados obtenidos, con el mismo límite del 40 % de la renta del alquiler, si bien suprimiendo el límite de 200 euros/mes. Se incorpora la posibilidad de otorgar ayudas al alquiler a beneficiarios que abonen una renta de hasta 900 euros/mes, frente a la limitación de 600 euros/mes del Plan Estatal 2013-2016, en respuesta a la problemática que actualmente acusan determinados municipios en los que, por diferentes motivos, los precios medios de alquiler de vivienda así lo requieren. Es de destacar la incorporación del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, especialmente vulnerables, cuya finalidad es facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a todos aquellos que hayan sido o vayan a ser objeto de lanzamiento de su vivienda habitual, por no poder hacer frente al pago del alquiler o de las cuotas del préstamo hipotecario, mediante la disposición de un fondo de viviendas de las entidades de crédito y otras entidades o particulares tenedores de viviendas.

Desde el año 2012, se han adoptado por parte del Gobierno numerosas medidas destinadas a hacer frente a la difícil situación de las familias y hogares como consecuencia de los efectos de la crisis económica y financiera, entre las que caben destacar la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales en el caso de colectivos especialmente vulnerables, la apuesta por un Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de las deudas con garantía hipotecaria y el establecimiento

de mecanismos de alquiler en favor de las personas inmersas en una ejecución hipotecaria con el fin de evitar el lanzamiento.

A todas estas medidas, que han contribuido a reducir el número de ejecuciones hipotecarias y de lanzamientos practicados en los últimos años, se suma el Plan Estatal 2018-2021 complementándolas con dicho nuevo programa específico de ayuda dirigido a las personas y familias afectadas por procesos de desahucio o lanzamiento.

Se trata de un programa que pone a disposición de las personas que se encuentren en situación de desahucio o lanzamiento, y con escasos recursos económicos, las viviendas desocupadas y disponibles de las entidades de crédito, o de otros tenedores de vivienda, para ser ocupadas en régimen de alquiler, previéndose una ayuda económica para el mismo que puede alcanzar hasta el 100% de la renta.

Se debe destacar, por tanto, la vocación social del nuevo Plan, continuación en este sentido del anterior, decididamente orientado a la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía. Para ello, además de la atención directa a las personas que sean objeto de desahucio o lanzamiento, se mantiene especial énfasis en el fomento del alquiler, como una de las fórmulas más adecuadas para el acceso a la vivienda.

AYUDAS AL ALQUILER

Las ayudas al alquiler se han diseñado para que mantengan la equidad y lleguen a quienes realmente las precisan sin excluir, a priori, por su edad u otra circunstancia, a nadie que necesite la ayuda del Estado. Dichas ayudas, por tanto:

- Se otorgan en función del nivel de ingresos económicos de las personas. Tienen, pues, como beneficiarios potenciales a todos los grupos que necesiten esta ayuda, sobre la base de un criterio universal y objetivo, como es el de la renta, sin perjuicio de los beneficiarios que se señalan como prioritarios, además de los que pueda considerar cada Comunidad Autónoma en función de la problemática concreta de su territorio y de las particularidades de las ayudas al alquiler para jóvenes.
 - Se calculan en función de los ingresos de la unidad de convivencia, no de los individuos. Quedan fuera, por tanto, una vez más, las situaciones de unidades de convivencia en las que solo se tenía en cuenta los ingresos de quien suscribe el contrato de arrendamiento para acceder a la ayuda.
 - Limitan la cuantía de los alquileres que se financian, evitando la subvención de alquileres elevados, que no está justificado que financie el Estado, sin perjuicio de abordar excepcionalmente ayudas para alquileres superiores en aquellos municipios que lo requieren.
 - Subvencionan una proporción del alquiler, sin establecer una cuantía fija, para evitar efectos inflacionistas de generación de rentas adicionales superiores a las del propio alquiler.
- Se da un nuevo impulso al fomento del parque de viviendas en régimen de alquiler o en régimen de cesión en uso, mediante un programa que incentiva económicamente su promoción pública o privada, exigiendo un compromiso de permanencia mínima en esos regímenes de 25 años, al tiempo que fija rentas y precios máximos modulados en función de los niveles de ingreso tope que se establecen para el inquilino o cesionario potencial. Con ello, se posibilita un incremento de la oferta de viviendas en estos regímenes de tenencia que moderará los precios de alquiler para las personas con menos recursos.

REHABILITACIÓN

En materia de rehabilitación se incorporan, en relación con el plan anterior, las ayudas a la rehabilitación de viviendas unifamiliares, ya sean de naturaleza urbana o rural, y las ayudas individuales a las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

En materia de regeneración y renovación se incorpora el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, con el objeto de mejorar los tejidos residenciales, recuperar conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados, incluidos expresamente la infravivienda y el chabolismo, y núcleos rurales.

En su conjunto, las ayudas a la rehabilitación, regeneración y renovación insisten en el fomento de la conservación, la mejora de la eficiencia energética y la implantación de la accesibilidad universal, no solo de nuestras viviendas, sino también del entorno urbano en el que desarrollan su vida los ocupantes de las mismas.

Las ayudas a la mejora de la eficiencia energética constituyen un elemento central en el esfuerzo por la instauración de una economía basada en bajas emisiones de carbono, de acuerdo con los objetivos del Gobierno y las previsiones y políticas de la Unión Europea, que ayudarán a reducir la factura energética de las familias y del país en su conjunto, así como a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

El programa de subsidiación de préstamos convenidos mantiene las ayudas de subsidiación que se reconocieron, al amparo de planes estatales de vivienda anteriores, para la adquisición de una vivienda protegida. Se trata de evitar casos de ejecución hipotecaria que culminan en procedimientos de lanzamiento, mediante un decidido esfuerzo para mantener estas ayudas de subsidiación a todas aquellas familias que las vinieran percibiendo y por todo el periodo por el que las tuvieran reconocidas en el marco del ordenamiento jurídico vigente.

El nuevo Plan también se orienta de un modo particular a los jóvenes, atendiendo a la realidad social de los últimos años en la que un segmento de población joven ha sufrido con mayor intensidad el problema del paro y ha tenido y tiene mayores dificultades para acceder al mercado de trabajo. En este contexto, el Plan Estatal 2018-2021 ofrece un programa específico cuyo objeto es ayudar a que los jóvenes puedan afrontar la emancipación y la formación de nuevos hogares y acceder a una vivienda que se ajuste a sus necesidades, tanto si se opta por el alquiler como si se decide afrontar la compra de una vivienda en municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, a los efectos del presente Plan, los de menos de 5.000 habitantes (población residente), de los cuales, la mayoría se encuentran en el ámbito rural.

Para ello, en primer lugar, este programa facilita a los jóvenes el acceso a una vivienda en alquiler, como régimen de tenencia especialmente adecuado para satisfacer su necesidad de vivienda y, al tiempo, preservar la movilidad que en ocasiones exige el mercado de trabajo o el periodo formativo. Ello se realiza a través de ayudas que suponen una parte muy significativa de la renta mensual si se cumplen determinadas condiciones entre las que figura un precio máximo del alquiler, incrementado en determinados ámbitos si así fuere necesario.

En segundo lugar, el programa también ayuda a la compra de vivienda localizada en municipios de pequeño tamaño, es decir, de menos de 5.000 habitantes (población residente) a las personas jóvenes que pueden tener mayores dificultades para adquirir una vivienda en el mercado. Para ello, se establece una ayuda económica directa que se abona en aquellas adquisiciones de vivienda por parte

de jóvenes que se encuentren por debajo de cierto nivel de ingresos y no sean titulares de otra vivienda, salvo en determinadas circunstancias que imposibiliten su disposición.

En tercer lugar, se incrementan las ayudas a los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, cuando los beneficiarios sean personas jóvenes.

El nuevo Plan también afronta el reto demográfico y el fenómeno del envejecimiento. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, la edad media de la población española ha aumentado 2,2 años desde el año 2007, situándose en los 42,9 años frente a la media de 39,5 años de la Unión Europea. Existen más de 8 millones de personas de más de 65 años. Afronta también la problemática de la despoblación rural impulsando, como se ha referido anteriormente, la adquisición y la rehabilitación de viviendas por los jóvenes en municipios de pequeño tamaño, de los cuales, la mayoría se encuentran en zonas rurales.

Esta realidad demanda que la sociedad se prepare desde distintos ámbitos para dar respuesta a las necesidades de las personas de avanzada edad y el Plan Estatal 2018-2021 lo hace, tanto en un sentido transversal a través de medidas para favorecer la accesibilidad o la eficiencia energética, como de una manera específica, a través de un programa de promoción de viviendas con instalaciones y servicios comunes adaptados. En paralelo las personas con discapacidad, en torno a 3.000.000 en España, según la Base Estatal de Datos de Personas con Valoración del Grado de Discapacidad del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, requieren de una respuesta social similar capaz de atender las necesidades de viviendas adecuadas a su particularidad.

Así, el programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, ayuda a la promoción de edificios y conjuntos residenciales que cuenten con instalaciones y servicios comunes adecuados para ellas, tales como asistencia social, atención médica básica, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación, que contribuyen a mejorar su calidad de vida y que constituye un ámbito de actividad orientado al futuro que es necesario apoyar desde las Administraciones Públicas. Las viviendas que obtengan financiación con cargo a este programa solo podrán ser ocupadas en régimen de alquiler o de cesión en uso, con renta o precio limitado, por personas mayores o con discapacidad con recursos económicos limitados.

En otro orden, los programas de fomento del parque de viviendas en alquiler y de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad pueden contribuir, además, a activar y a completar las reservas mínimas obligatorias de suelo que el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y la legislación urbanística autonómica demandan para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Ello siempre que las mismas cuenten con los requisitos legales específicamente demandados por aquella legislación.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de financiación a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y de Melilla.

LA COLABORACIÓN PRIVADA

La colaboración privada se fomenta por diversas vías. En primer lugar, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y de Melilla actúe a través de entidades colaboradoras, previa la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión, en el que se detallarán las funciones encomendadas. En segundo lugar, canalizando su intervención en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades colaboradoras.

El Plan Estatal 2018-2021, por otra parte, se presenta también con un horizonte temporal de cuatro años, asumiendo, al igual que el Plan Estatal 2013-2016, la prudente cautela de no condicionar las políticas de vivienda futuras por compromisos económicos que se generen en aplicación de este Plan y que no respondan en un futuro a objetivos del momento.

El nuevo Plan Estatal 2018-2021 asume que su éxito dependerá, en buena medida, de su capacidad para generar actividad y empleo; es decir, de su capacidad para multiplicar cada euro invertido en riqueza y bienestar para el país, mediando una significativa creación de puestos de trabajo.

En definitiva, se trata de un Plan congruente y que avanza e insiste en el cambio de modelo de la política de vivienda iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, que reorientaba las metas y concentraba los recursos disponibles en los sectores sociales más necesitados, en un marco de cooperación y de efectiva corresponsabilidad de las Administraciones Públicas y los agentes privados, implicados todos en la realización efectiva de uno de los contenidos básicos de la política social y económica del Estado como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al tiempo que se contribuye al empleo, al crecimiento, a la competitividad de la economía y a la sostenibilidad medioambiental.

Como elemento de cierre, la disposición adicional primera permite a la Administración General del Estado realizar las compensaciones que correspondan, cuando coexista una obligación de reintegro que deban cumplir las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y una obligación de transferencia que competa al Ministerio de Fomento, permitiendo que las mismas operen en supuestos pertenecientes a distintos programas del Plan, e incluso a distintos planes de vivienda.

La disposición adicional segunda establece el límite temporal de concesión de ayudas en el marco de este Plan Estatal, estableciendo que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla solo podrán reconocer ayudas hasta el 31 de diciembre de 2021 o, en caso de ser posteriores, con cargo a los presupuestos del ejercicio 2021 o anteriores.

La disposición adicional tercera regula la interrupción o el inicio del periodo de carencia de los préstamos a promotores de viviendas protegidas, calificadas al amparo de planes estatales de vivienda anteriores destinadas a la venta o al alquiler.

La disposición transitoria primera establece la posible ampliación del plazo de ejecución de las actuaciones de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbanas, articuladas al amparo del Plan Estatal 2013-2016 hasta el 31 de diciembre de 2019. Ello no supone incremento presupuestario y facilita la compleja gestión que estas actuaciones.



La disposición transitoria segunda regula la prórroga y concesión de un nuevo plazo para el reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal 2013-2016 anterior en determinadas condiciones.

La disposición derogatoria única deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

Las disposiciones finales abordan, como suele ser habitual, lo relativo a los títulos competenciales que asisten al Estado, la habilitación para dictar las disposiciones de desarrollo y ejecución que se estimen precisas, y la entrada en vigor del propio real decreto, así como el posible reconocimiento de las ayudas con efectos retroactivos al 1 de enero de 2018.

El derecho de los españoles reconocido en la Constitución, a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, previsto en el artículo 47 de nuestra Carta Magna, avala la necesidad de que los poderes públicos mediante diferentes políticas, faciliten la consecución de ese derecho.

Para ello, en cumplimiento de la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, se pone en marcha un nuevo Plan de Vivienda, que en ocasiones anteriores ha demostrado su eficacia. El Plan de Vivienda 2018-2021 contribuye, a través de una serie de ayudas económicas al logro de unos objetivos prioritarios, como son: la apuesta decidida por fomentar el acceso a la vivienda en alquiler, el fomento de la rehabilitación, conservando y mejorando la accesibilidad en las viviendas, promover la mejora de la eficiencia energética en las viviendas, pero también el fomento de la regeneración y renovación urbana rural, facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a los jóvenes, a los mayores o a personas y familias afectadas por procesos de desahucio, entre otros.

Así el Plan establece unas ayudas adecuadas y proporcionadas para alcanzar los mencionados objetivos, y que, además, en aras del principio de eficiencia, responden a una racionalizada gestión de los recursos asignados.

La regulación de las ayudas previstas en el Plan, es acorde con la Ley General de Subvenciones y su Reglamento y se somete, en su concesión, a lo dispuesto en este real decreto y en la normativa autonómica aplicable, así como en los convenios que se suscribirán para su ejecución.

La elaboración de la norma ha sido el resultado de un fuerte proceso participativo, en el que se han cumplido los trámites de consulta previa, audiencia e información pública, recabándose, entre otros, la opinión de las organizaciones más representativas del sector, y de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Para facilitar el acceso de los ciudadanos a la información de este Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, las Administraciones Públicas disponen de oficinas de información y otros medios informáticos establecidos al efecto.

Todo lo expuesto es acorde con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE FOMENTO

3358 *Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

I

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para el disfrute de viviendas libres o protegidas, han tenido una amplia repercusión.

Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda, 1981-1983 regulado en el Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre; 1984-1987 regulado en el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre; 1988-1991 regulado en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, y en el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo; 1992-1995 regulado en el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre; 1996-1999 regulado en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre; 1998-2001 regulado en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio; 2002-2005 regulado en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero; 2005-2008 regulado en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio; 2009-2012 regulado en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre; y 2013-2016 regulado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Todos ellos, salvo el Plan Estatal 2013-2016, mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño como en su contenido.

Por su parte, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecido ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda. El carácter unitario y constante se materializaba en los siguientes elementos comunes: fomento de la producción de un volumen creciente de viviendas, ocupación de nuevos suelos y crecimiento de las ciudades, y apuesta, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda, dotando de unas bases de referencia a muy largo plazo a unos instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes a los de los últimos años.

La crisis económico-financiera se manifestó con especial gravedad en el sector de la vivienda, y puso de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se había generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas). Ello contrastaba con las dificultades de los ciudadanos para acceder al disfrute de una vivienda, especialmente de los sectores más vulnerables, debido a la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se unía la restricción de la financiación por parte de las entidades de crédito.

En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España era muy débil, sobre todo si se comparaba con el de los países de nuestro entorno. Como se indicaba en el propio Real Decreto 233/2013, el alquiler significaba en España un 17 % frente al 83 % del mercado de la vivienda principal en propiedad. En la actualidad, pese a observarse un gran dinamismo en la actividad de arrendamiento de vivienda y un significativo aumento del porcentaje de población que reside en alquiler, que ha alcanzado el 22,2 % en España según datos de Eurostat, aún se encuentra alejado de la media de la Unión Europea, situada en el 30,8 %.

La realidad económica, financiera y social imperante en España en los años 2012 y 2013, aconsejaba un cambio de modelo que equilibrara ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propiciara la reactivación del mercado laboral. Un cambio de

modelo que buscara el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los anteriores años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituía un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrecería un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello, en un marco de estabilización presupuestaria que obligaba a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

En este contexto, el Plan Estatal 2013-2016, sobreponiéndose al carácter unitario y constante de los planes anteriores, abordó esa difícil problemática, acotando las ayudas a los fines que se consideraban prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que, en términos de sostenibilidad y competitividad, pudieran reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio y profesional que el existente.

Las ideas expuestas inspiraron la política general del Gobierno en iniciativas legislativas de gran calado, como son la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, hoy texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Dichas leyes junto con el Plan Estatal 2013-2016 formaron parte del Programa Nacional de Reformas del Gobierno de España y contribuyeron a impulsar el crecimiento y la competitividad de la economía española. En coherencia con ellas, el Plan Estatal 2013-2016 se propuso arbitrar un sistema innovador de incentivos, siempre desde la austeridad y eficiencia necesariamente imperantes, que contribuyera a la consecución de los objetivos de dichas reformas legislativas y a la reactivación del sector inmobiliario, con particular atención a la satisfacción de las necesidades de vivienda de los ciudadanos más vulnerables.

Así, el Plan Estatal 2013-2016, prorrogado durante el ejercicio 2017 por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, se centró en las ayudas al alquiler y la rehabilitación, sin fomentar con ayudas públicas la adquisición de viviendas ni la construcción de nuevas viviendas, salvo que se tratara de viviendas públicas en alquiler. Este planteamiento, en términos generales, fue compartido de forma unánime por todas las Comunidades Autónomas, los agentes y asociaciones profesionales del sector y la ciudadanía en su conjunto.

II

Hoy debemos insistir en el cambio de modelo iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, y así, el Plan Estatal 2018-2021 mantiene la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario, si bien introduce algunas modificaciones que ajustan y mejoran los planteamientos del anterior plan.

En relación con las ayudas al alquiler se mantiene el programa del plan anterior con base en los buenos resultados obtenidos, con el mismo límite del 40 % de la renta del alquiler, si bien suprimiendo el límite de 200 euros/mes. Se incorpora la posibilidad de otorgar ayudas al alquiler a beneficiarios que abonen una renta de hasta 900 euros/mes, frente a la limitación de 600 euros/mes del Plan Estatal 2013-2016, en respuesta a la problemática que actualmente acusan determinados municipios en los que, por diferentes motivos, los precios medios de alquiler de vivienda así lo requieren.

Es de destacar la incorporación del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, especialmente vulnerables, cuya finalidad es facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a todos aquellos que hayan sido o vayan a ser objeto de lanzamiento de su vivienda habitual, por no poder hacer frente al pago del alquiler o de las cuotas del préstamo hipotecario, mediante la disposición de un fondo de viviendas de las entidades de crédito y otras entidades o particulares tenedores de viviendas.

Desde el año 2012, se han adoptado por parte del Gobierno numerosas medidas destinadas a hacer frente a la difícil situación de las familias y hogares como consecuencia de los efectos de la crisis económica y financiera, entre las que caben destacar la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales en el caso de colectivos especialmente vulnerables, la apuesta por un Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de las deudas con garantía hipotecaria y el establecimiento de mecanismos de alquiler en favor de las personas inmersas en una ejecución hipotecaria con el fin de evitar el lanzamiento.

A todas estas medidas, que han contribuido a reducir el número de ejecuciones hipotecarias y de lanzamientos practicados en los últimos años, se suma el Plan Estatal 2018-2021 complementándolas con dicho nuevo programa específico de ayuda dirigido a las personas y familias afectadas por procesos de desahucio o lanzamiento.

Se trata de un programa que pone a disposición de las personas que se encuentren en situación de desahucio o lanzamiento, y con escasos recursos económicos, las viviendas desocupadas y disponibles de las entidades de crédito, o de otros tenedores de vivienda, para ser ocupadas en régimen de alquiler, previéndose una ayuda económica para el mismo que puede alcanzar hasta el 100% de la renta.

Se debe destacar, por tanto, la vocación social del nuevo Plan, continuación en este sentido del anterior, decididamente orientado a la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía. Para ello, además de la atención directa a las personas que sean objeto de desahucio o lanzamiento, se mantiene especial énfasis en el fomento del alquiler, como una de las fórmulas más adecuadas para el acceso a la vivienda.

Las ayudas al alquiler se han diseñado para que mantengan la equidad y lleguen a quienes realmente las precisan sin excluir, a priori, por su edad u otra circunstancia, a nadie que necesite la ayuda del Estado. Dichas ayudas, por tanto:

- Se otorgan en función del nivel de ingresos económicos de las personas. Tienen, pues, como beneficiarios potenciales a todos los grupos que necesiten esta ayuda, sobre la base de un criterio universal y objetivo, como es el de la renta, sin perjuicio de los beneficiarios que se señalan como prioritarios, además de los que pueda considerar cada Comunidad Autónoma en función de la problemática concreta de su territorio y de las particularidades de las ayudas al alquiler para jóvenes.

- Se calculan en función de los ingresos de la unidad de convivencia, no de los individuos. Quedan fuera, por tanto, una vez más, las situaciones de unidades de convivencia en las que solo se tenía en cuenta los ingresos de quien suscribe el contrato de arrendamiento para acceder a la ayuda.

- Limitan la cuantía de los alquileres que se financian, evitando la subvención de alquileres elevados, que no está justificado que financie el Estado, sin perjuicio de abordar excepcionalmente ayudas para alquileres superiores en aquellos municipios que lo requieren.

- Subvencionan una proporción del alquiler, sin establecer una cuantía fija, para evitar efectos inflacionistas de generación de rentas adicionales superiores a las del propio alquiler.

Se da un nuevo impulso al fomento del parque de viviendas en régimen de alquiler o en régimen de cesión en uso, mediante un programa que incentiva económicamente su promoción pública o privada, exigiendo un compromiso de permanencia mínima en esos regímenes de 25 años, al tiempo que fija rentas y precios máximos modulados en función de los niveles de ingreso tope que se establecen para el inquilino o cesionario potencial. Con ello, se posibilita un incremento de la oferta de viviendas en estos regímenes de tenencia que moderará los precios de alquiler para las personas con menos recursos.

En materia de rehabilitación se incorporan, en relación con el plan anterior, las ayudas a la rehabilitación de viviendas unifamiliares, ya sean de naturaleza urbana o rural, y las ayudas individuales a las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

En materia de regeneración y renovación se incorpora el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, con el objeto de mejorar los tejidos residenciales, recuperar conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados, incluidos expresamente la infravivienda y el chabolismo, y núcleos rurales.

En su conjunto, las ayudas a la rehabilitación, regeneración y renovación insisten en el fomento de la conservación, la mejora de la eficiencia energética y la implantación de la accesibilidad universal, no solo de nuestras viviendas, sino también del entorno urbano en el que desarrollan su vida los ocupantes de las mismas.

Las ayudas a la mejora de la eficiencia energética constituyen un elemento central en el esfuerzo por la instauración de una economía basada en bajas emisiones de carbono, de acuerdo con los objetivos del Gobierno y las previsiones y políticas de la Unión Europea, que ayudarán a reducir la factura energética de las familias y del país en su conjunto, así como a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

El programa de subsidiación de préstamos convenidos mantiene las ayudas de subsidiación que se reconocieron, al amparo de planes estatales de vivienda anteriores, para la adquisición de una vivienda protegida. Se trata de evitar casos de ejecución hipotecaria que culminan en procedimientos de lanzamiento, mediante un decidido esfuerzo para mantener estas ayudas de subsidiación a todas aquellas familias que las vinieran percibiendo y por todo el periodo por el que las tuvieran reconocidas en el marco del ordenamiento jurídico vigente.

El nuevo Plan también se orienta de un modo particular a los jóvenes, atendiendo a la realidad social de los últimos años en la que un segmento de población joven ha sufrido con mayor intensidad el problema del paro y ha tenido y tiene mayores dificultades para acceder al mercado de trabajo. En este contexto, el Plan Estatal 2018-2021 ofrece un programa específico cuyo objeto es ayudar a que los jóvenes puedan afrontar la emancipación y la formación de nuevos hogares y acceder a una vivienda que se ajuste a sus necesidades, tanto si se opta por el alquiler como si se decide afrontar la compra de una vivienda en municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, a los efectos del presente Plan, los de menos de 5.000 habitantes (población residente), de los cuales, la mayoría se encuentran en el ámbito rural.

Para ello, en primer lugar, este programa facilita a los jóvenes el acceso a una vivienda en alquiler, como régimen de tenencia especialmente adecuado para satisfacer su necesidad de vivienda y, al tiempo, preservar la movilidad que en ocasiones exige el mercado de trabajo o el periodo formativo. Ello se realiza a través de ayudas que suponen una parte muy significativa de la renta mensual si se cumplen determinadas condiciones entre las que figura un precio máximo del alquiler, incrementado en determinados ámbitos si así fuere necesario.

En segundo lugar, el programa también ayuda a la compra de vivienda localizada en municipios de pequeño tamaño, es decir, de menos de 5.000 habitantes (población residente) a las personas jóvenes que pueden tener mayores dificultades para adquirir una vivienda en el mercado. Para ello, se establece una ayuda económica directa que se abona en aquellas adquisiciones de vivienda por parte de jóvenes que se encuentren por debajo de cierto nivel de ingresos y no sean titulares de otra vivienda, salvo en determinadas circunstancias que imposibiliten su disposición.

En tercer lugar, se incrementan las ayudas a los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, cuando los beneficiarios sean personas jóvenes.

El nuevo Plan también afronta el reto demográfico y el fenómeno del envejecimiento. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, la edad media de la población española ha aumentado 2,2 años desde el año 2007, situándose en los 42,9 años frente a la media de 39,5 años de la Unión Europea. Existen más de 8 millones de personas de más de 65 años. Afronta también la problemática de la despoblación rural impulsando, como se ha referido anteriormente, la adquisición y la rehabilitación de viviendas por los jóvenes en municipios de pequeño tamaño, de los cuales, la mayoría se encuentran en zonas rurales.

Esta realidad demanda que la sociedad se prepare desde distintos ámbitos para dar respuesta a las necesidades de las personas de avanzada edad y el Plan Estatal 2018-2021 lo hace, tanto en un sentido transversal a través de medidas para favorecer la accesibilidad

o la eficiencia energética, como de una manera específica, a través de un programa de promoción de viviendas con instalaciones y servicios comunes adaptados. En paralelo las personas con discapacidad, en torno a 3.000.000 en España, según la Base Estatal de Datos de Personas con Valoración del Grado de Discapacidad del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, requieren de una respuesta social similar capaz de atender las necesidades de viviendas adecuadas a su particularidad.

Así, el programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, ayuda a la promoción de edificios y conjuntos residenciales que cuenten con instalaciones y servicios comunes adecuados para ellas, tales como asistencia social, atención médica básica, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación, que contribuyen a mejorar su calidad de vida y que constituye un ámbito de actividad orientado al futuro que es necesario apoyar desde las Administraciones Públicas. Las viviendas que obtengan financiación con cargo a este programa solo podrán ser ocupadas en régimen de alquiler o de cesión en uso, con renta o precio limitado, por personas mayores o con discapacidad con recursos económicos limitados.

En otro orden, los programas de fomento del parque de viviendas en alquiler y de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad pueden contribuir, además, a activar y a completar las reservas mínimas obligatorias de suelo que el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y la legislación urbanística autonómica demandan para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Ello siempre que las mismas cuenten con los requisitos legales específicamente demandados por aquella legislación.

III

Los objetivos del Plan Estatal 2018-2021 son, en síntesis:

- Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural, con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.
- Contribuir a que los deudores hipotecarios como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.
- Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.
- Facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.
- Contribuir a evitar la despoblación de municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

– Contribuir a mantener la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la adquisición y a la rehabilitación para los jóvenes en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal 2018-2021 se estructura en los siguientes programas:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de financiación a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y de Melilla.

La colaboración privada se fomenta por diversas vías. En primer lugar, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y de Melilla actúe a través de entidades colaboradoras, previa la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión, en el que se detallarán las funciones encomendadas. En segundo lugar, canalizando su intervención en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades colaboradoras.

El Plan Estatal 2018-2021, por otra parte, se presenta también con un horizonte temporal de cuatro años, asumiendo, al igual que el Plan Estatal 2013-2016, la prudente cautela de no condicionar las políticas de vivienda futuras por compromisos económicos que se generen en aplicación de este Plan y que no respondan en un futuro a objetivos del momento.

El nuevo Plan Estatal 2018-2021 asume que su éxito dependerá, en buena medida, de su capacidad para generar actividad y empleo; es decir, de su capacidad para multiplicar cada euro invertido en riqueza y bienestar para el país, mediando una significativa creación de puestos de trabajo.

En definitiva, se trata de un Plan congruente y que avanza e insiste en el cambio de modelo de la política de vivienda iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, que reorientaba las metas y concentraba los recursos disponibles en los sectores sociales más necesitados, en un marco de cooperación y de efectiva corresponsabilidad de las Administraciones Públicas y los agentes privados, implicados todos en la realización efectiva de uno de los contenidos básicos de la política social y económica del Estado como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al tiempo que se contribuye al empleo, al crecimiento, a la competitividad de la economía y a la sostenibilidad medioambiental.

IV

Como elemento de cierre, la disposición adicional primera permite a la Administración General del Estado realizar las compensaciones que correspondan, cuando coexista una obligación de reintegro que deban cumplir las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y una obligación de transferencia que competa al Ministerio de Fomento, permitiendo que las mismas operen en supuestos pertenecientes a distintos programas del Plan, e incluso a distintos planes de vivienda.

La disposición adicional segunda establece el límite temporal de concesión de ayudas en el marco de este Plan Estatal, estableciendo que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla solo podrán reconocer ayudas hasta el 31 de diciembre de 2021 o, en caso de ser posteriores, con cargo a los presupuestos del ejercicio 2021 o anteriores.

La disposición adicional tercera regula la interrupción o el inicio del periodo de carencia de los préstamos a promotores de viviendas protegidas, calificadas al amparo de planes estatales de vivienda anteriores destinadas a la venta o al alquiler.

La disposición transitoria primera establece la posible ampliación del plazo de ejecución de las actuaciones de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbanas, articuladas al amparo del Plan Estatal 2013-2016 hasta el 31 de diciembre de 2019. Ello no supone incremento presupuestario y facilita la compleja gestión que estas actuaciones.

La disposición transitoria segunda regula la prórroga y concesión de un nuevo plazo para el reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal 2013-2016 anterior en determinadas condiciones.

La disposición derogatoria única deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

Las disposiciones finales abordan, como suele ser habitual, lo relativo a los títulos competenciales que asisten al Estado, la habilitación para dictar las disposiciones de desarrollo y ejecución que se estimen precisas, y la entrada en vigor del propio real decreto, así como el posible reconocimiento de las ayudas con efectos retroactivos al 1 de enero de 2018.

El derecho de los españoles reconocido en la Constitución, a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, previsto en el artículo 47 de nuestra Carta Magna, avala la necesidad de que los poderes públicos mediante diferentes políticas, faciliten la consecución de ese derecho.

Para ello, en cumplimiento de la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, se pone en marcha un nuevo Plan de Vivienda, que en ocasiones anteriores ha demostrado su eficacia. El Plan de Vivienda 2018-2021 contribuye, a través de una serie de ayudas económicas al logro de unos objetivos prioritarios, como son: la apuesta decidida por fomentar el acceso a la vivienda en alquiler, el fomento de la rehabilitación, conservando y mejorando la accesibilidad en las viviendas, promover la mejora de la eficiencia energética en las viviendas, pero también el fomento de la regeneración y renovación urbana rural, facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a los jóvenes, a los mayores o a personas y familias afectadas por procesos de desahucio, entre otros.

Así el Plan establece unas ayudas adecuadas y proporcionadas para alcanzar los mencionados objetivos, y que, además, en aras del principio de eficiencia, responden a una racionalizada gestión de los recursos asignados.

La regulación de las ayudas previstas en el Plan, es acorde con la Ley General de Subvenciones y su Reglamento y se somete, en su concesión, a lo dispuesto en este real decreto y en la normativa autonómica aplicable, así como en los convenios que se suscribirán para su ejecución.

La elaboración de la norma ha sido el resultado de un fuerte proceso participativo, en el que se han cumplido los trámites de consulta previa, audiencia e información pública,

recabándose, entre otros, la opinión de las organizaciones más representativas del sector, y de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Para facilitar el acceso de los ciudadanos a la información de este Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, las Administraciones Públicas disponen de oficinas de información y otros medios informáticos establecidos al efecto.

Todo lo expuesto es acorde con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos ha sido informada de este real decreto en su reunión del día 1 de marzo de 2018.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento, con la aprobación previa del Ministro de Hacienda y Función Pública y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 9 de marzo de 2018,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y régimen jurídico.*

1. Este real decreto tiene por objeto regular el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
2. Las aportaciones previstas en el presente Plan Estatal se destinan al mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos concedidas al amparo de planes estatales anteriores y a la concesión de nuevas subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas y la regeneración y renovación de áreas urbanas y rurales, incluidos los supuestos de infravivienda y chabolismo; para facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con dificultades económicas; para ayudar a quienes sean objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual; así como para el fomento de la promoción y/o rehabilitación de edificios de viviendas destinadas al alquiler o a personas mayores o con discapacidad. Las citadas aportaciones se destinan también a la concesión de nuevas subvenciones para ayudar a los jóvenes, con escasos recursos económicos, en su acceso a la vivienda, ya sea en alquiler o mediante adquisición.
3. La concesión de las nuevas subvenciones se regirá por lo dispuesto en este real decreto y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el reglamento que la desarrolla, y en la normativa autonómica que, en cada caso, resulte de aplicación.
4. Los convenios a suscribir para el desarrollo del Plan se ajustarán, en todo caso, a lo dispuesto en el título preliminar, capítulo VI de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Artículo 2. *Programas del Plan.*

Los programas de ayudas contenidos en este Plan son:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.

7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Artículo 3. Actuaciones objeto de subsidiación.

Resultarán subsidiables las actuaciones objeto del programa de subsidiación de préstamos convenidos.

Artículo 4. Actuaciones objeto de subvención.

Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los siguientes programas, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos y dentro de las disponibilidades presupuestarias existentes:

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
- Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
- Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
- Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
- Programa de ayuda a los jóvenes.
- Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Artículo 5. Gestión de las ayudas del Plan. Convenios de colaboración del Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.

1. El Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla suscribirán convenios de colaboración para la ejecución del Plan.

2. Corresponde a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del Plan, así como la gestión del abono de las subvenciones una vez se haya reconocido por dichas Administraciones el derecho de los beneficiarios a obtenerlas dentro de las condiciones y límites establecidos en este real decreto para cada programa, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración. No obstante lo anterior, en el caso del programa de subsidiación de préstamos convenidos el Ministerio de Fomento seguirá realizando directamente las transferencias a las entidades de crédito colaboradoras.

3. En los convenios de colaboración se recogerán, con carácter general, los extremos previstos en el artículo 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el artículo 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y necesariamente:

- a) La previsión de los recursos financieros a aportar, en cada anualidad, por el Ministerio de Fomento.
- b) La previsión de los recursos financieros a aportar, en su caso y en cada anualidad, por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.
- c) Los compromisos en materia de gestión del Plan que asume cada Administración para su ejecución.
- d) Los mecanismos de seguimiento, control y evaluación de las actuaciones, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.

e) La creación de la correspondiente Comisión Bilateral de Seguimiento, que estará presidida por el titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.

f) La promoción, publicidad e información de las actuaciones del Plan y la documentación facilitada a sus beneficiarios, realizada por cualquiera de las Administraciones Públicas, deberá incluir en todo caso la imagen institucional del Gobierno de España-Ministerio de Fomento. Las resoluciones de concesión de las ayudas deberán expresar igualmente que éstas están financiadas con cargo a fondos del Estado.

Artículo 6. *Financiación del Plan.*

1. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Fomento, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las subvenciones del Plan, en conjunto y por anualidades, constituyendo en todo caso el límite máximo de compromisos a adquirir. La financiación del Plan se realizará con las dotaciones que se consignent en los Presupuestos Generales del Estado de cada año.

2. En los Convenios de colaboración el Ministerio de Fomento se comprometerá a aportar a cada Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla en el ejercicio 2018 el 70 % del importe que le corresponda. El compromiso del Ministerio de Fomento sobre el otro 30 %, en su totalidad o parcialmente, estará condicionado a que la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, cofinancie con una cuantía adicional del 30 % de la anualidad 2018 para actuaciones del Plan. En caso de que la cofinanciación de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla sea menor al 30 %, el compromiso del Ministerio de Fomento sobre su correspondiente 30 % se reducirá proporcionalmente.

3. En los ejercicios 2019, 2020 y 2021, el 70 % del importe que el Ministerio de Fomento se comprometa a aportar estará condicionado a que la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, cofinancie con una cuantía equivalente al 10 % de la correspondiente anualidad para actuaciones del Plan. En caso de que la cofinanciación de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que corresponda, sea menor al 10 % el compromiso del Ministerio de Fomento sobre el 70 % se reducirá proporcionalmente.

El 30 % restante de dicho importe, correspondiente al compromiso del Ministerio de Fomento, estará condicionado a que la Comunidad Autónoma o Ciudad Autónoma de Ceuta y Melilla cofinancie con una cuantía del 20 % de la correspondiente anualidad para actuaciones del Plan. En caso de que la cofinanciación de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que corresponda, sea menor al 20 % el compromiso del Ministerio de Fomento sobre el 30 % se reducirá proporcionalmente.

4. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, así como las corporaciones locales podrán realizar otras aportaciones complementarias a la correspondiente anualidad para actuaciones del Plan.

5. En cada convenio de colaboración se establecerá una distribución inicial por programas y años. Mediante Acuerdo suscrito en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento, entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, se podrá modificar dicha distribución inicial entre los distintos programas adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda, al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles. El importe total del compromiso financiero que adquiera el Ministerio de Fomento para cada anualidad en el convenio de colaboración no podrá ser incrementado en ningún caso.

6. Los recursos para subvenciones del Plan se distribuirán entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, conforme a lo que acuerde la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Ministerio de Fomento y convocada al efecto por el titular del Ministerio de Fomento.

7. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla el importe de las subvenciones en la forma y plazos previstos en los convenios de colaboración a suscribir.

Artículo 7. *Beneficiarios.*

1. En cada uno de los capítulos correspondientes de este real decreto se establecen las actuaciones encuadrables en cada programa y los potenciales beneficiarios de las subvenciones, sin perjuicio de los requisitos adicionales que puedan establecer las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla para dichos beneficiarios.

2. Serán de aplicación las siguientes reglas de carácter general:

a) Cuando los beneficiarios sean personas físicas deberán poseer la nacionalidad española. En el caso de los extranjeros deberán tener residencia legal en España. Cuando sean personas jurídicas deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia deberán hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.

b) Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, se atenderá a lo siguiente:

– A los efectos de este real decreto se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

– Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Excepcionalmente y ante la no disposición de datos fiscales recientes, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c) Los beneficiarios de ayudas de los programas estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que esté realizando dicha tramitación o que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

3. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización del solicitante al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla para reclamar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económico recibida.

4. El órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla reconocerá las ayudas que se regulan en los programas de este real decreto, teniendo en cuenta las preferencias que resulten de aplicación según lo dispuesto en el mismo y en la normativa específica sobre sectores preferentes que en cada caso pueda resultar de aplicación.

Se considerarán sectores preferentes aquellos que vienen definidos en la legislación específica, que sin perjuicio de los nuevos que se puedan regular o que determinen las

Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, son los siguientes: familia numerosa; unidades familiares monoparentales con cargas familiares; personas que hayan sufrido una ejecución hipotecaria previa de su vivienda habitual, o que hayan dado su vivienda habitual en pago de deuda; unidades de convivencia en las que exista alguna víctima acreditada de violencia de género; unidades de convivencia en las que alguna persona asume la patria potestad, tutela o acogimiento familiar permanente del menor huérfano por violencia de género; unidades de convivencia afectadas por situaciones catastróficas; unidades de convivencia que cuenten con algún miembro con discapacidad; unidades de convivencia en las que todas las personas integrantes se encuentren en situación de desempleo y hayan agotado las prestaciones correspondientes a tal situación; mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, en especial cuando tengan hijos menores exclusivamente a su cargo; y de personas sin hogar.

También tendrán la consideración de sector preferente, a efectos de las ayudas que se regulan en los programas de este real decreto, las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, el cónyuge o persona que haya vivido con análoga relación de afectividad, al menos los dos años anteriores, de las víctimas fallecidas en actos terroristas, sus hijos y los hijos de los incapacitados, así como los amenazados. Especialmente quedan exonerados de la aplicación del umbral de renta de la unidad de convivencia cuando se exija para el caso de las distintas ayudas y tendrán preferencia en caso de empate entre los posibles beneficiarios de las ayudas. La acreditación de la condición de víctima o de amenazado requerirá de la aportación de resolución del Ministerio del Interior o de sentencia judicial firme.

5. No podrán obtener la condición de beneficiario de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, o quienes hayan sido sujetos de una revocación, por el órgano competente de alguna Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, de alguna de las ayudas contempladas en éste o el anterior plan estatal de vivienda por incumplimiento o causa imputable al solicitante.

6. No obstante lo dispuesto en el punto anterior, podrá exceptuarse el cumplimiento de las circunstancias reguladas en la letra e) del apartado 2 del artículo 13 de la Ley 38/2003 a los beneficiarios del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

Artículo 8. *Entidades colaboradoras.*

1. El órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a los beneficiarios. Estos fondos nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la consideración de Administración Pública o tal condición conforme al artículo 2.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Cuando el interesado autorice la cesión de información, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económica recibida. La comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas, cuando se lleve a cabo en base a la información recabada de la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Administración Pública que conste en la solicitud como autorizada para acceder a la información tributaria referida al solicitante.

2. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de estas ayudas:

- a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.
- b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

d) Las organizaciones no gubernamentales, asociaciones representativas de la economía social y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquellas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección, tal y como se recoge en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.

e) Las entidades de crédito y cualesquiera otras sociedades o entidades privadas cuya colaboración se considere necesaria por la Administración que reconozca las ayudas, siempre que estén acreditadas ante la misma como entidades colaboradoras y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso.

CAPÍTULO II

Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Artículo 9. *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellos beneficiarios que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación.

CAPÍTULO III

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 10. *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los inquilinos.

Artículo 11. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. La vivienda constituirá domicilio habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

c) Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento cumplan los siguientes requisitos:

1. Ser iguales o inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con

discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

2. Ser iguales o inferiores al límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia establecido en el artículo 17.

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar unos ingresos mínimos, también en conjunto, como requisito para el acceso a la ayuda.

d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente.

2. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

c) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

3. Cuando un beneficiario de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato de arrendamiento. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

Artículo 12. *Modificación del límite de ingresos de la unidad de convivencia y de la renta máxima mensual.*

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán reducir en las convocatorias de ayudas el límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia y la renta máxima mensual establecidos en el artículo anterior, en función de las circunstancias demográficas o económicas y de hacinamiento o sobreocupación que a su juicio lo aconsejen. Asimismo, podrán fijar un límite mínimo de ingresos que deba acreditar la unidad de convivencia para acceder a la ayuda.

Excepcionalmente, en determinados municipios, podrá incrementarse hasta 900 euros el límite de la renta máxima mensual de la vivienda objeto de arrendamiento cuando así lo justifique la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a esta excepción solo se podrán realizar si previamente se ha suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Fomento en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento que acredite su conformidad.

Por otra parte, podrán incrementar el límite de la renta máxima mensual de la vivienda objeto de arrendamiento, que posibilita el acceso a la ayuda, hasta alcanzar 900 euros en los supuestos de familias numerosas sin la suscripción del acuerdo referido en el párrafo anterior.

Artículo 13. *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda al alquiler de este programa deberá destinarse obligatoriamente por el beneficiario al pago de la renta de su vivienda habitual y no se podrá compatibilizar con percepciones de la Renta Básica de Emancipación, ni con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan, ni con las que, para esa misma finalidad, puedan conceder las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las Corporaciones Locales o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad. Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

Artículo 14. *Cuantía de la ayuda.*

Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40 % de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

Esta ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 15. *Cuantía de la ayuda para personas mayores de 65 años de edad.*

En el supuesto de beneficiarios que, en la fecha de la solicitud, tengan más de 65 años de edad esta ayuda podrá ser de hasta el 50 % de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

Cuando se trate de estos beneficiarios y conforme a lo previsto en el artículo 12 la renta máxima mensual supere los 600 euros y alcance hasta 900 euros al mes, la ayuda será de hasta el 30 % de la renta mensual en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros.

Artículo 16. *Plazo de duración de la ayuda al alquiler.*

La ayuda se concederá a los beneficiarios por el plazo de tres años.

No obstante, siempre que haya razones que lo justifiquen, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a tres años.

Los beneficiarios de las ayudas de este programa estarán obligados a comunicar de inmediato al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

Artículo 17. *Acceso a la ayuda.*

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas en los que se valorarán los ingresos de la unidad de convivencia del solicitante a los efectos de la determinación del acceso a la ayuda así como a los efectos del establecimiento de prioridades conforme sigue:

1. El límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia (LIUC) que permite el acceso a la ayuda, se expresará en número de veces la cuantía anual del IPREM, siendo

en todo caso inferior a tres veces salvo en los supuestos especificados en el artículo 11.1.c), y se determinará conforme a las siguientes reglas:

Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta: la cuantía del IPREM se multiplica por 1,5.

Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas:

- La primera persona adulta computa 1,5 veces el IPREM.
- Cada persona adicional de 0,5 veces el IPREM.

2. La prioridad de los solicitantes se determinará con el mayor resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$1 - IUC/CLIUC$$

Siendo:

IUC = Ingresos, en euros, de la unidad de convivencia.

CLIUC = Cuantía, en euros, del límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que permitiría el acceso a la ayuda en el supuesto de que no existieran los umbrales límites en número de veces el IPREM contemplados en el artículo 11.

A efectos del cálculo de IUC en el caso de familias numerosas de categoría general o de personas con discapacidad la cuantía de los ingresos se multiplicará por el coeficiente 0,75. En el caso de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de los tipos i) o ii) del artículo 11.1.c) el coeficiente será 0,60.

3. Si las solicitudes presentadas en una convocatoria de ayudas que cumplan lo señalado en los puntos 1 y 2 anteriores son inferiores al número de ayudas que puedan ser aceptadas conforme al crédito presupuestario habilitado en la misma, podrán resultar beneficiarios aquellos solicitantes cuyas unidades de convivencia tengan ingresos que no superen tres veces el IPREM, priorizándose el acceso con la misma fórmula.

Artículo 18. Gestión de la ayuda mediante entidades arrendadoras colaboradoras.

En los casos en que exista una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que la entidad colaboradora gestione directamente lo relativo a la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler mediante, en su caso, el correspondiente descuento.

CAPÍTULO IV

Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual

Artículo 19. Objeto del programa.

El objeto de este programa es poder ofrecer una vivienda a las personas en situación de especial vulnerabilidad afectadas por procesos de desahucio de su vivienda habitual, al ser objeto de lanzamiento derivado de ejecución hipotecaria o de demanda de desahucio por impago de la renta del alquiler y no disponga de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda.

Es objeto también de este programa poder ofrecer una vivienda a quienes mediante lanzamiento derivado de una ejecución no hipotecaria no puedan o no vayan a poder disponer de la que ha sido su vivienda habitual y no dispongan de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda.

El momento procesal determinante para la consideración de quien vaya a ser objeto de lanzamiento o desahucio por ejecución hipotecaria o por impago de rentas de alquiler,

así como por lanzamiento en ejecución no hipotecaria será el anuncio de subasta o el del requerimiento judicial, según el caso.

A los efectos de este programa la presunción de condición de vivienda habitual en el momento de la ejecución lo será si así constara en la escritura de constitución de hipoteca, salvo prueba en contrario. Esta presunción no operará en el caso de desahucio por alquiler o de lanzamiento de una ejecución no hipotecaria en los que será de aplicación lo regulado en el artículo 11.1.b).

Artículo 20. Constitución de los fondos de viviendas para alquiler social. Convenios de colaboración.

1. El programa se articula, mediante colaboración público-privada, con la constitución por las entidades de crédito como propietarias de viviendas disponibles de fondos de viviendas para alquiler social. A estos fondos se podrán incorporar también viviendas de otros propietarios.

2. Las entidades de crédito podrán adscribir a estos fondos, mediante convenio marco suscrito con el Ministerio de Fomento, las viviendas de su propiedad que tengan desocupadas y disponibles, para ser puestas a disposición de quienes sean objeto de lanzamiento o desahucio de su vivienda habitual y se encuentren en situación de especial vulnerabilidad. Este convenio marco recogerá las características de las viviendas objeto de adscripción.

A su vez, y en desarrollo del convenio marco, las entidades de crédito podrán suscribir convenios específicos con las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, siempre suscritos también por el Ministerio de Fomento, en los que se concreten las condiciones y la colaboración con estas Administraciones para el objeto del programa, respetando las condiciones del convenio marco.

Se podrán incorporar convenios suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto en la medida en que sean compatibles con el objeto y exigencias del programa. En el supuesto de que estos convenios hubieran sido suscritos por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla, éstas los remitirán al Ministerio de Fomento para que éste otorgue su conformidad a su inclusión en el programa.

3. Estos convenios específicos regularán, como mínimo, el compromiso de puesta a disposición del fondo de viviendas entre las entidades de crédito y la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla conforme a la relación jurídica que se determine, las características del alquiler asequible para los beneficiarios del programa con determinación expresa de la renta o intervalo de renta del alquiler, y la propia comisión de seguimiento.

4. Los fondos de viviendas para alquiler social, que no requerirán personalidad jurídica, se constituirán por las viviendas aportadas por las entidades de crédito u otros propietarios en tanto se adhieran voluntariamente a este programa.

5. Las entidades de crédito aportarán la identificación de la vivienda, informando de sus características básicas, tales como: superficie, ubicación, referencia catastral y condiciones de accesibilidad del edificio y de la propia vivienda. Entre el beneficiario y la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla acordarán la renta que deberá ser igual o inferior a 400 euros al mes, en función de datos objetivos, tales como superficie y número de habitaciones, antigüedad o ubicación.

Las viviendas puestas a disposición de las personas en situación de lanzamiento o desahucio, mediante su incorporación a estos fondos, por las entidades de crédito cumplirán con los requisitos siguientes:

a) Ser viviendas en propiedad de las entidades de crédito, directamente, o a través de sociedades participadas por ellas, o aportadas a una fundación creada para finalidad compatible.

b) Hallarse en condiciones de habitabilidad para su uso inmediato o, en su defecto, hallarse en condiciones de fácil adecuación para que reúnan los requisitos de habitabilidad. En este supuesto, las entidades de crédito contribuirán a la correspondiente adecuación en los términos que se acuerden en los convenios específicos.

6. La información aportada por las entidades de crédito sobre las viviendas que pongan a disposición del fondo, no impedirá la retirada de alguna de ellas si circunstancias sobrevenidas así lo determinaran. Igualmente, las entidades de crédito podrán adscribir nuevas viviendas a estos fondos o sustituir alguna de las viviendas ofertadas por otras, siempre que las mismas cumplan con los requisitos antes indicados.

En estos casos, de retirada o adscripción de nuevas viviendas, se requerirá la previa notificación de estas modificaciones al Ministerio de Fomento y a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla correspondiente con la suficiente antelación. Asimismo, se requerirá la conformidad de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla.

Artículo 21. *Funcionamiento de los fondos de viviendas para alquiler social.*

Cuando se haya acordado, o sea inminente, el lanzamiento o desahucio efectivo de una vivienda que sea el domicilio habitual y permanente de una persona o unidad de convivencia que carezca de otro domicilio alternativo y que se encuentre en una situación de especial vulnerabilidad que le impida acceder a otra vivienda, y así se acredite mediante informe de los servicios sociales municipales o autonómicos correspondientes, el órgano autonómico o local competente (conforme se detalle en el convenio específico correspondiente) para la gestión de las viviendas incorporadas a estos fondos ofrecerá, a quien vaya a ser objeto de lanzamiento o desahucio una vivienda alternativa de entre las aportadas por las entidades de crédito al fondo de viviendas para alquiler social, vivienda que reunirá los requisitos adecuados en cuanto a superficie, ubicación y accesibilidad. Para la formalización de esta oferta se requerirá el previo informe de los servicios sociales correspondientes.

No obstante lo anterior, el órgano autonómico o local competente podrá ofrecer en las mismas condiciones viviendas de otros propietarios.

El correspondiente contrato de alquiler se firmará por un plazo de tres años.

En el contrato se fijará el precio del arrendamiento, que será igual o inferior a 400 euros mensuales, precio que se determinará de común acuerdo entre el órgano gestor y el beneficiario, a partir de la estimación inicial realizada con ocasión de la inclusión de la vivienda en el fondo.

Igualmente, se especificará en el contrato, de acuerdo con lo que establezca el órgano gestor y los informes de los servicios sociales correspondientes, el importe de la ayuda o subvención pública a recibir con cargo a este programa, que será de hasta el 100% de la renta de alquiler.

A tal efecto, la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla correspondiente, habrán resuelto previamente la concesión de la subvención por un importe de hasta el 100% de la renta de alquiler, importe que será abonado en un 80 % con cargo al Ministerio de Fomento y en un 20 % con cargo a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla de que se trate.

En los supuestos en que la vivienda requiera de pequeños gastos de adecuación para su uso inmediato, el Ministerio de Fomento podrá aportar hasta un 25% de dicho coste con el límite de 1.500 euros por vivienda.

Artículo 22. *Órganos de gestión.*

1. Se organizarán órganos de gestión en todas las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla participantes en el programa para el seguimiento de las actuaciones judiciales que puedan conducir a un lanzamiento o desahucio de vivienda habitual, para la formalización de la propuesta de asignación a los beneficiarios de viviendas de estos fondos, para la proposición de los contratos de alquiler que correspondan y de su eventual revisión y para la remisión al Ministerio de Fomento de la información sobre la gestión en su conjunto. En ellos podrán participar representantes de las entidades de crédito y de las organizaciones del tercer sector con actividad en el campo de la vivienda social y con experiencia en el ámbito de la inclusión social o de apoyo a colectivos especialmente vulnerables.

2. Corresponderá a cada Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla remitir al Ministerio de Fomento, con la periodicidad que se concrete en el convenio que para la ejecución del Plan suscriban ambas Administraciones, una relación de los contratos suscritos y de las cantidades que, en función de las ayudas reconocidas, deba transferir el Ministerio a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, para lo que descontarán de la renta acordada en el contrato la aportación que será realizada por la Administración Autonómica y, en su caso, por la Administración Local, así como la parte que, también en su caso, corresponda aportar al beneficiario. Esta relación se realizará por el órgano autonómico a partir de aquellas que les sean remitidas por los municipios que constituyan su propio órgano de gestión, de acuerdo con lo que se señala en el punto siguiente.

3. En los municipios que soliciten una participación directa en el programa se podrá constituir un órgano de gestión propio, con las mismas características que las descritas para el órgano de gestión autonómico y bajo la coordinación y supervisión de este último. Corresponderá a este órgano municipal el seguimiento de los procedimientos judiciales, la formalización de las propuestas de asignación de las viviendas del fondo social local a los beneficiarios y las propuestas de modificación de los contratos suscritos que en su caso procedan. Igualmente, corresponderá a estos órganos remitir al órgano autonómico, dentro de los cinco primeros días de cada mes, las relaciones de contratos en vigor y las cantidades a solicitar al Ministerio de Fomento por las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, considerando las aportaciones que, en su caso, deba realizar el beneficiario.

4. Atendiendo a los informes emitidos por los servicios sociales correspondientes, que incluirán la valoración del plan de acompañamiento social de la familia o unidad de convivencia beneficiaria, los órganos de gestión propondrán a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla las modificaciones que, en su caso, proceda introducir en los contratos, atendiendo a la situación del beneficiario. Estas revisiones de la situación de los beneficiarios se realizarán al menos una vez al año desde la firma del contrato.

5. Para la realización de sus funciones, los órganos de gestión podrán concertar la colaboración de entidades del tercer sector con actividad reconocida en el ámbito de la vivienda social y con experiencia en el ámbito de la inclusión social o de apoyo a colectivos especialmente vulnerables.

6. Las Administraciones locales podrán hacer aportaciones al programa, que podrán consistir en contribuciones al pago de la ayuda, asumir el coste de un seguro de la vivienda o ayudas al pago de suministros básicos.

Artículo 23. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de este programa, según las disponibilidades presupuestarias, las personas físicas mayores de edad que hayan sido o vayan a ser objeto de lanzamiento o desahucio de su vivienda habitual y permanente y se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad que les impida acceder por sus propios medios a otra vivienda.

Este régimen será de aplicación tanto a quienes hayan sido o vayan a ser objeto de lanzamiento por ejecución hipotecaria o no hipotecaria como por demanda de desahucio por impago de la renta del alquiler, aun cuando se trate de personas o unidades de convivencia que se encuentren ya acogidos a otros programas estatales, autonómicos o locales de alquiler social o de acogimiento.

2. La situación de especial vulnerabilidad de los beneficiarios deberá ser acreditada por informe de los servicios sociales correspondientes (autonómicos, locales o de entidades del tercer sector), que a tal fin tendrán en cuenta, entre otros, los ingresos de la unidad de convivencia. En ningún caso se podrá considerar que existe una situación de especial vulnerabilidad cuando el beneficiario o el conjunto de los miembros que integran la unidad de convivencia que habitaba la vivienda objeto de lanzamiento o desahucio tengan unos ingresos que, en conjunto, superen tres veces el IPREM, o cuando cualquiera de dichos miembros tenga a su libre disposición, por cualquier título, otra vivienda en

territorio nacional, salvo el supuesto de que siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio o no puedan disponer de la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o de algún miembro de la unidad de convivencia.

Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de familias numerosas de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

3. El arrendatario quedará obligado a destinar el inmueble a su vivienda habitual y permanente, y a conservar el inmueble y su equipamiento en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en que se encontraban en el momento de su acceso a la vivienda. A tal efecto deberá autorizar el acceso a la misma a quienes realicen el seguimiento de este programa en nombre del órgano gestor o de los servicios sociales colaboradores, lo que se hará constar expresamente en los contratos de alquiler que se suscriban.

CAPÍTULO V

Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler

Artículo 24. *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el fomento del parque de vivienda en alquiler o cedida en uso, ya sea de titularidad pública o privada.

Artículo 25. *Requisitos de las viviendas.*

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.

También podrán obtener financiación, con cargo a las ayudas de este programa, las viviendas o promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización, siempre y cuando se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.

El destino por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las viviendas de las promociones de nueva construcción, procedentes de la rehabilitación de edificios o de la reanudación de obras que se acojan a las ayudas de este programa habrán de tener una calificación energética mínima B.

Artículo 26. *Beneficiarios de las ayudas.*

En el supuesto de promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios, e incluso en las viviendas o promociones reanudadas, podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

- a) Las personas físicas mayores de edad.
- b) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.
- c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las

asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 27. *Gestión.*

La financiación de este programa exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Fomento, las Comunidades Autónomas y el Ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de las Ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Fomento y la ciudad de que se trate.

Con carácter previo al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento las previsiones de las actuaciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Artículo 28. *Cuantía de la ayuda.*

1. Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación o de la reanudación de obras de viviendas o promociones paralizadas, podrán obtener subvención en una de las dos modalidades siguientes:

a) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.

b) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.

2. Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones para el mismo objeto. No es compatible con las subvenciones que para la promoción o rehabilitación de viviendas existan en otros programas de este real decreto.

3. La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo. En el caso de las viviendas o promociones reanudadas no se admitirá la inclusión del coste del suelo ni de las partidas ejecutadas con anterioridad a la reanudación.

Artículo 29. *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

1. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil, conforme a las dos modalidades siguientes:

a) Si la ayuda recibida es la contemplada en la modalidad 1.a) del artículo 28, el precio del alquiler o de la cesión en uso no podrá superar los 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60 % de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

b) Si la ayuda recibida es la contemplada en la modalidad 1.b) del artículo 28, el precio del alquiler o de la cesión en uso no podrá superar los 7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60 % de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

2. Dichos precios umbral habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y podrán ser actualizados por Orden ministerial del Ministerio de Fomento.

3. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

4. El cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute el cesionario y se satisfagan por el cedente, así como los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos, también satisfechos por el cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

Artículo 30. *Pago de la ayuda al beneficiario.*

El abono de la subvención al beneficiario podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, el beneficiario de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

- a) Documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo, o, en su caso, de titularidad del edificio a rehabilitar.
- b) Licencia municipal de obra.
- c) Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar al beneficiario el último 20 % de la misma hasta que las viviendas resultantes: estuvieren finalizadas, un mínimo del 20 % estén ocupadas en régimen de cesión en uso o de arrendamiento y se haya producido la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 25.

Artículo 31. *Plazo de ejecución de las actuaciones.*

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de 30 meses desde la fecha de concesión de la ayuda, que podrá extenderse a 36 meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación o reanudación los plazos serán de 24 meses y 30 meses, respectivamente.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

Artículo 32. *Arrendatarios y cesionarios.*

Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en la modalidad 1.a) del artículo 28 solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen tres veces el IPREM. Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual

o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en la modalidad 1.b) del artículo 28 solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 4,5 veces el IPREM. Este umbral será de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

CAPÍTULO VI

Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas

Artículo 33. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto, tanto en ámbito urbano como rural, la financiación de obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares.

Artículo 34. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:

a) Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.

b) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

c) Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

d) Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

e) Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

f) Las empresas de servicios energéticos, entendiendo como tal la definición más amplia posible de las organizaciones que aporten este tipo de servicios. Para poder ser beneficiarias, estas empresas deberán actuar en función de contrato con la propiedad y llevar a cabo las inversiones en las actuaciones establecidas en este programa, debiendo acreditar su intervención como empresa de servicios energéticos y la inversión realizada.

2. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y, en su caso, en los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

3. Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas. En este supuesto el arrendatario podrá tener la consideración de beneficiario.

4. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas. Cuando sobre un mismo elemento o sistema constructivo se realicen actuaciones que resulten subvencionables por uno u otro programa, deberán identificarse y desglosarse adecuadamente, adscribiéndose solo a uno de ellos.

5. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras Administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, no podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler ni del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Artículo 35. *Requisitos.*

1. Las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila para las que se solicite la financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán también conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 1996 si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar la ayuda de este programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Que se aporte un informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la necesidad de la actuación.

d) Que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva que se acojan a las ayudas de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizados antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a edificios con antigüedad igual o posterior al año 1996 si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que al menos el 70 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda. Dicha circunstancia, así como su fecha de construcción, se podrán acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

c) Que al menos el 50 % de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar acogerse al programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento o cualquier otro medio que demuestre la ocupación efectiva de las viviendas. Cuando se trate de propietario único, que haya tenido que proceder al realojo de los inquilinos para efectuar la rehabilitación, no se tendrá en cuenta este requisito, si bien deberá justificar la circunstancia aludida y el compromiso de destinar las viviendas objeto de rehabilitación a domicilio habitual de los arrendatarios.

d) Que se aporte un informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la necesidad de la actuación.

e) Que las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptivo.

f) Que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Si las actuaciones no requieren proyecto será necesario justificar en una memoria técnica, suscrita por técnico competente, la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Las ayudas de este programa que se concedan a edificios de tipología residencial colectiva podrán aplicarse también para actuaciones en el interior de las viviendas del edificio.

3. La inversión objeto de subvención de cualquiera de los dos puntos anteriores no podrá superar los costes medios de mercado de las actuaciones de que se trate. El coste de los certificados, informes, proyectos técnicos y las direcciones técnicas o facultativas tampoco podrá superar dichos costes.

Artículo 36. *Actuaciones subvencionables.*

1. Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, las siguientes:

a) La mejora de la envolvente térmica de la vivienda para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreado.

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética; el aislamiento térmico de las instalaciones de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de

enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación y la conexión de viviendas a redes de calor y frío existente, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica de la vivienda. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos y soluciones integrales de aerotermia para climatización y agua caliente sanitaria, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por la vivienda, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

e) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m³, o en las que sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50%.

En las viviendas, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, el conjunto de actuaciones de las letras a), b) y c) anteriores deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global, de manera conjunta o complementaria, de calefacción y refrigeración de la vivienda referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, de al menos:

Zonas climáticas D y E: un 35 %.

Zona climática C: un 25 %.

Zonas climáticas: α , A y B, un 20 % o bien alternativamente una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 % como mínimo.

2. Serán actuaciones subvencionables por este programa las actuaciones en los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, incluidas las que se realicen en el interior de sus viviendas, que se dirijan a la mejora de su eficiencia energética y sostenibilidad. En concreto las siguientes:

a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración mediante actuaciones en fachada, cubierta, plantas bajas no protegidas o cualquier paramento de dicha envolvente, de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreadamiento.

b) La instalación de nuevos sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación y la conexión de edificios a redes de calor y frío existente, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos y soluciones integrales de aerotermia para climatización y agua caliente sanitaria, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.

g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

i) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m³, o en las que sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50%.

j) Las que fomenten la movilidad sostenible en los servicios e instalaciones comunes de los edificios o urbanizaciones tales como la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos o adecuación de zonas e instalaciones de aparcamientos de bicicletas.

k) Las instalaciones de fachadas o cubiertas vegetales.

l) La instalación de sistemas de domótica y/o sensórica.

En los edificios, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, el conjunto de actuaciones de las letras a), b), c) y d) anteriores deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, de al menos:

Zonas climáticas D y E: un 35 %

Zona climática C: un 25 %

Zonas climáticas: α , A y B, un 20 % o bien alternativamente una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 % como mínimo.

3. Para la justificación de la demanda energética en la situación previa y posterior a las actuaciones propuestas incluidas en los puntos 1 y 2 anteriores o en su caso del consumo de energía primaria no renovable se podrán utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y Energía, Turismo y Agencia Digital que se encuentran en el registro general de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

La justificación de la concentración de radón en la situación previa y posterior a las actuaciones propuestas incluidas en los puntos 1 y 2 anteriores se harán con los procedimientos establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, de acuerdo con lo establecido en las Guías de Seguridad 11.01 y 11.04 del Consejo de Seguridad Nuclear.

4. El coste de todas las actuaciones subvencionables de los puntos anteriores constituirá la inversión subvencionable, e incluirá el desglose por partidas. Además, podrán subvencionarse también como gastos generales: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales

similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir en los gastos generales impuestos, tasas o tributos.

Artículo 37. *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda unifamiliar aislada o agrupada en fila no podrá superar los 12.000 euros ni el 40 % de la inversión subvencionable.

A la ayuda unitaria básica podrán sumarse 1.000 euros de ayuda unitaria complementaria para viviendas unifamiliares declaradas Bien de Interés Cultural, catalogadas o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

En aquellas viviendas unifamiliares en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM, el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá alcanzar hasta el 75 % de la inversión.

La cuantía máxima de la subvención será de 18.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad y de 24.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento.

2. La cuantía máxima de la subvención total a conceder por edificio, incluidas las intervenciones en el interior de sus viviendas, que se acoja a las ayudas de este programa en ningún caso podrá superar el importe de multiplicar 8.000 euros por cada vivienda y 80 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles. No podrá superar, por otra parte, el 40 % de la inversión de la actuación.

La ayuda básica unitaria establecida en el párrafo anterior podrá ser incrementada en 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos para edificios declarados Bienes de Interés Cultural, en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM, el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente a esa vivienda sobre la inversión correspondiente a la misma podrá alcanzar hasta el 75 %. En este supuesto el tramo de ayuda desde el 40 % hasta el 75 % se podrá gestionar en expediente aparte y de forma exclusiva para el beneficiario afectado, de tal forma que el expediente principal se gestione con el límite del 40 % para todos los beneficiarios.

La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda en edificio de tipología residencial colectiva será de 12.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad y de 16.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento.

3. El coste de las actuaciones subvencionables de los puntos anteriores constituirá la inversión subvencionable que podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

Artículo 38. *Plazo.*

1. El plazo para ejecutar las obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila que se acojan a las ayudas de este programa no podrá exceder de veinticuatro meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, el plazo anterior podrá incrementarse en seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

2. El plazo para ejecutar las obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios que se acojan a las ayudas de este programa, incluidas las actuaciones en el interior de sus viviendas, no podrá exceder de veinticuatro meses, contados desde la fecha de la concesión de la ayuda. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta veintiséis meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

Artículo 39. *Acceso a las ayudas.*

1. El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La subvención a las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila que se acojan a estas ayudas solo se podrán abonar, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

b) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

3. La subvención a los edificios, incluidas las actuaciones en el interior de sus viviendas que se acojan a estas ayudas solo se podrán abonar, ya sea parcialmente en la forma de anticipo o pago a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) El acuerdo de la cooperativa y su asamblea o el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.

b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

c) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

CAPÍTULO VII

Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas**Artículo 40. Objeto del programa.**

Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en:

1. Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila ya sean urbanas o rurales.
2. Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda.
3. Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

Artículo 41. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:

1. Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.
2. Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
3. Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como, por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
4. Los propietarios que, de forma agrupada sean propietarios de edificios, que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
5. Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de conservación, seguridad de utilización o accesibilidad que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas. En este supuesto el arrendatario podrá tener la consideración de beneficiario.

Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y, en su caso, a los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en

una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.

No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de las ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler ni del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

No obstante lo anterior, los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras administraciones o instituciones, siempre que el importe de todas las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones.

Artículo 42. *Requisitos.*

1. Las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila para las que se solicite la financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán también conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 1996, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar las ayudas de este programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Disponer de informe técnico que acredite la necesidad de la actuación con fecha anterior a la solicitud de la ayuda.

Para la obtención de estas ayudas se requiere que se aporte el proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva que se acojan a las ayudas de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a edificios con antigüedad igual o posterior al año 1996, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que, al menos, el 70 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda. Dicha circunstancia, así como su fecha de construcción, se podrán acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

c) Que, al menos, el 50 % de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios al momento de solicitar las ayudas de este programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento o cualquier otro medio que demuestre la ocupación efectiva de las viviendas.

Cuando se trate de propietario único, que haya tenido que proceder al realojo de los inquilinos para efectuar la rehabilitación, no se tendrá en cuenta este requisito, si bien deberá justificar la circunstancia aludida, y el compromiso de destinar las viviendas objeto de rehabilitación, a domicilio habitual de los arrendatarios.

d) Que se aporte un informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la necesidad de la actuación.

e) Que las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptiva.

f) Que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria, suscrita por técnico competente, la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Las ayudas de este programa que se concedan a edificios de tipología residencial colectiva podrán aplicarse también para actuaciones en el interior de las viviendas del edificio.

3. Las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva para las que se solicite de forma independiente la financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 1996. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 1996, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar acogerse al programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Que se aporte un informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la necesidad de la actuación.

Para la obtención de estas ayudas se requiere un informe técnico que justifique la necesidad de las obras y que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria, suscrita por técnico competente, la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

4. El presupuesto de las obras no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos subvencionables tampoco podrá superar los costes medios de mercado.

Artículo 43. *Actuaciones subvencionables.*

1. Se considerarán subvencionables las actuaciones de conservación que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

a) Las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.

b) Las relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías, incluyendo procesos de desamiantado.

c) Las relativas a la adecuación interior de la vivienda unifamiliar, agrupada en fila o en edificio de tipología residencial colectiva, a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.

2. Se considerarán subvencionables las actuaciones para la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. En particular:

a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad

sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas.

d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

e) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.

f) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas unifamiliares, agrupadas en fila o en edificios de tipología residencial colectiva objeto de este programa, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen obras dirigidas a la ampliación de espacios de circulación dentro de la vivienda que cumplan con las condiciones del Código Técnico de la Edificación en lo referido a vivienda accesible, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad en baños y cocinas.

g) Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

Artículo 44. *Cuantía de las ayudas.*

La cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar los siguientes límites:

a) 3.000 euros por vivienda y 30 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicita solo para actuaciones correspondientes al apartado 1 del artículo 43.

b) 8.000 euros por vivienda y 80 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicite para actuaciones correspondientes al apartado 2 o conjuntamente para los apartados 1 y 2 del artículo 43.

c) El 40 % del coste de la actuación.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

La ayuda máxima para actuaciones correspondientes al apartado 2 o conjuntamente para los apartados 1 y 2 del artículo 43 será de 14.000 euros por vivienda si reside en la misma una persona con discapacidad y de 17.000 euros por vivienda si ésta acredita una discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

A la ayuda unitaria básica podrán sumarse 1.000 euros de ayuda unitaria complementaria por vivienda para edificios o viviendas unifamiliares declaradas Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá alcanzar hasta el 75 % de la inversión.

En aquellas viviendas en las que resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años y se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad el porcentaje máximo de la ayuda podrá alcanzar hasta el 75 % de la inversión.

El coste de las actuaciones subvencionables podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

Artículo 45. *Plazo.*

El plazo para ejecutar las obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en las viviendas y edificios que se acojan a las ayudas de este programa no podrá exceder de veinticuatro meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, el plazo anterior podrá incrementarse en seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

Artículo 46. *Acceso a la ayuda.*

1. El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La subvención a las viviendas unifamiliares aisladas, agrupadas en fila y a las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva, que se acojan a estas ayudas solo se podrán abonar, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

b) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

3. La subvención a los edificios, incluidas las actuaciones en el interior de sus viviendas que se acojan a estas ayudas solo se podrán abonar, ya sea parcialmente en la forma de anticipo o pago a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) El acuerdo de la cooperativa y su asamblea o el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso, de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.

b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

c) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

CAPÍTULO VIII

Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

Artículo 47. *Objeto del programa.*

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y

viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados.

Se incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades de convivencia residentes y sus características, y no en sustitución de otros u otras demolidas, con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

Artículo 48. *Requisitos de las áreas de regeneración y renovación.*

Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa el área de regeneración y renovación urbana o rural deberá cumplir y acreditar los siguientes requisitos:

- a) Estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente. Podrá ser continuo o discontinuo.
- b) Al menos un 70 % de la edificabilidad sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del Área de regeneración y renovación urbana o rural o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda. Este requisito no será exigible en los supuestos de infravivienda y chabolismo.

Artículo 49. *Acuerdo para la gestión de las áreas de regeneración y renovación urbana o rural.*

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento las propuestas de actuaciones en Áreas de regeneración y renovación urbana o rural que pretendan financiar con cargo al programa.

En las comisiones bilaterales de seguimiento se suscribirán con la participación del Ayuntamiento, en cuyo término municipal se ubique el Área de rehabilitación y renovación urbana o rural, los correspondientes acuerdos. En caso de Áreas que afecten a varios municipios, los acuerdos podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de que se trate, debiendo ésta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados.

Con carácter previo a la suscripción del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento deberá presentarse la siguiente documentación:

1. La delimitación y una ficha resumen de la actuación, que contendrán la delimitación cartográfica del Área de regeneración y renovación urbana o rural, tanto en papel como, a ser posible, en un fichero «shape» georreferenciado, el resumen de los parámetros principales de la actuación y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos en su caso.
2. Una memoria-programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:
 - a) Un diagnóstico sobre la situación demográfica, social, económica y ambiental del área.
 - b) Un programa de actuaciones que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica y las formas de su ejecución y gestión, así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.
 - c) Una memoria de viabilidad técnica, que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística, y otra de viabilidad económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios.

En la memoria deberá constar el presupuesto total de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos de ayuda establecidos en el artículo 52.

d) El plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

e) En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.

En el Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Fomento, siendo la última, en todo caso, la correspondiente al ejercicio 2021. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en los convenios de colaboración.

Artículo 50. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del Área delimitada por la actuación.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y en su caso locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Artículo 51. *Actuaciones subvencionables.*

1. Las actuaciones subvencionables por este programa son, además de las recogidas en los artículos 36 y 43, las siguientes:

a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en las viviendas unifamiliares y en los edificios, incluso en el interior de las viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a los estándares previstos por la normativa vigente.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

b.1) Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

b.2) Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

b.3) Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad:

i. En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

ii. En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, considerados eficientes según la Directiva 2012/27/UE, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquellas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.

iii. En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquellas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

iv. En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las infraestructuras verdes urbanas, como por ejemplo: las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

c) Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios y viviendas deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. También serán subvencionables:

a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual u ocuparan una infravivienda o chabola, a consecuencia de la correspondiente actuación. Se incluye también las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

b) Los gastos de redacción de proyectos y dirección de obras, de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única), de gestión y de acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

3. El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación. Se incluirán también, los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, direcciones técnicas o facultativas, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

El presupuesto de las obras de la inversión no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos tampoco podrá superar los precios medios de mercado.

Artículo 52. *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste total de la intervención, que se desglosará según los criterios de fijación de cuantías del punto 2 de este artículo. En todas ellas, de forma individualizada, no podrá excederse del 40 % de su coste, salvo para el realojo de las familias y para la financiación del coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social en los que no operará este límite porcentual.

2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará conforme a los siguientes criterios y multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

2.1 Hasta 12.000 euros por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, y en caso de edificios adicionalmente 120 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos. Esta ayuda está

condicionada a que se alcancen los objetivos de reducción de demanda energética establecidos en el artículo 36.

La ayuda básica unitaria establecida en el párrafo anterior podrá ser incrementada en 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos, para edificios y viviendas declarados Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a tres veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda sobre la inversión podrá alcanzar hasta el 75 %.

En aquellas viviendas en las que resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años y se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad el porcentaje máximo de la ayuda podrá alcanzar hasta el 75 % de la inversión.

Estas ayudas, se solicitarán, gestionarán y resolverán para la vivienda o, en su caso, conjuntamente para todo el edificio, sin perjuicio de su posterior reparto y repercusión proporcional. Se destinarán íntegramente al pago de las cuotas correspondientes a las actuaciones subvencionables, una vez repercutidas proporcionalmente.

2.2 Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida o construida en los casos de infravivienda y chabolismo.

2.3 Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida.

El cómputo del número de viviendas objeto de rehabilitación y/o construcción, a los efectos de la determinación de esta componente de la ayuda, se corresponderá con el número de viviendas que en origen vayan a ser objeto de rehabilitación o nueva construcción dentro del Área declarada. Si finalmente el número de viviendas rehabilitadas o construidas fuere inferior, este cómputo no se verá alterado, salvo que el número de viviendas rehabilitadas o construidas fuere inferior al 50% de las inicialmente previstas, en cuyo caso la ayuda unitaria por vivienda se verá reducida hasta no poder superar 1.500 euros por cada vivienda efectivamente rehabilitada o construida.

2.4 Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de tres años, para las actuaciones de realojo temporal.

2.5 Hasta 1.000 euros por vivienda rehabilitada o construida para financiar el coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social.

3. Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto. No serán compatibles con las ayudas del programa de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, del programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler y del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, todos de este Plan.

Artículo 53. *Abono de las subvenciones por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.*

El beneficiario deberá aportar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad:

1. La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva.

2. Certificado de inicio de la obra correspondiente a dicha primera licencia o autorización municipal.

Artículo 54. *Plazo para la ejecución de las Áreas de regeneración y renovación.*

La actuación financiada en su conjunto deberá estar finalizada en el plazo máximo de cinco años desde la firma del correspondiente Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento.

CAPÍTULO IX

Programa de ayuda a los jóvenes

Artículo 55. *Objeto del programa.*

1. Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a los jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas al inquilino, o facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.

2. A los efectos de este Plan, se entiende por municipio de pequeño tamaño el que posea una población residente inferior a los 5.000 habitantes, de los cuales, la mayoría se encuentran integrados en el medio rural.

3. Asimismo, tiene por objeto incrementar las ayudas de los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural cuando los beneficiarios sean personas mayores de edad y menores de treinta y cinco años y las actuaciones se realicen en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Artículo 56. *Ayudas a los jóvenes.*

Este programa regula dos opciones de ayudas para los jóvenes no simultaneables entre sí:

1. Ayuda para el alquiler de vivienda habitual y permanente.
2. Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño.

Artículo 57. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa contempladas en la opción 1 del artículo 56 las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario.

b) Tener menos de treinta y cinco años en el momento de solicitar la ayuda.

c) Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:

i. En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda, mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

ii. En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento de vivienda, el citado certificado o volante deberá aportarse en el plazo de dos meses desde la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

d) Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, tengan, en conjunto, unos ingresos iguales o inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

e) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente.

No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

i. Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

ii. Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

iii. Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

Cuando un beneficiario de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato de arrendamiento. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento se cumplan con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

2. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa contempladas en la opción 2 del artículo 56 las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda localizada en un municipio de pequeño tamaño, incluido el supuesto de vivienda edificada o a edificar sobre un derecho de superficie cuya titularidad recaiga en un tercero, y disponer de unos ingresos anuales iguales o inferiores a tres veces el IPREM.

Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

- b) Tener menos de treinta y cinco años en el momento de solicitar la ayuda.
- c) Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente del beneficiario por un plazo mínimo de cinco años desde la fecha su adquisición, debiendo ser ocupada en el plazo máximo de tres meses desde su entrega por la entidad vendedora. El plazo de cinco años podrá ser inferior cuando sobrevengan cambios de domicilio por razones laborales o cuando se enajene la vivienda reinvertiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecue a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario.
- d) Que el precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea igual o inferior a 100.000 euros.

No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

Artículo 58. *Modificación de la renta máxima mensual.*

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, en relación con la ayuda del apartado 1 del artículo 56, podrán incrementar hasta 900 euros la renta máxima mensual en determinados municipios cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a esta excepción solo lo podrán realizar si previamente han suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Fomento en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento que acredite la conformidad del Ministerio.

Artículo 59. *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 56 deberá destinarse obligatoriamente al pago de la renta de la vivienda habitual, y no se podrá compatibilizar con las percepciones del programa de Renta Básica de Emancipación ni con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan o que puedan conceder las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las Corporaciones Locales o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas.

La ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 56 deberá destinarse obligatoriamente a la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño y será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto que otorgue cualquier otra institución pública o privada.

Artículo 60. *Cuantía de la ayuda.*

1. La cuantía de la ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 56 será de hasta el 50 % de la renta mensual que deba satisfacer el beneficiario por el alquiler de su vivienda habitual y permanente para los primeros 600 euros.

2. En los supuestos previstos en el artículo 58 en los que la renta máxima mensual supere los 600 euros y alcance hasta 900 euros al mes, la ayuda a incrementar será de hasta el 30 % de la renta mensual en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros de renta.

3. La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 56 será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20 % del precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición. En el supuesto de adquisición de la propiedad de una vivienda por más de un propietario, el importe de la ayuda que pudiera recibir un beneficiario que adquiere una parte de la misma se determinará aplicando, al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100 % de la vivienda, el porcentaje de cuota adquirida.

Artículo 61. *Incremento de cuantía de la ayuda para jóvenes en los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.*

Se incrementarán en un 25 % las ayudas unitarias reguladas en los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural cuando se otorguen a beneficiarios que sean personas mayores de edad y menores de treinta y cinco años en el momento de la solicitud y las actuaciones se realicen en municipios de pequeño tamaño.

Artículo 62. *Plazos y abono de la ayuda.*

1. Ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 56. La ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 56 se concederá a los beneficiarios por el plazo de tres años. No obstante, y siempre que haya razones que lo justifiquen, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a tres años.

Los beneficiarios de las ayudas de este programa estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento y que pueda determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. En este supuesto, y en su caso, dicho órgano competente resolverá limitando el plazo de concesión de la ayuda hasta la fecha de la pérdida sobrevenida del derecho.

Estas ayudas se abonarán, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Ayuda para la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 56. Los beneficiarios de la ayuda para adquisición de vivienda habitual y permanente del apartado 2 del artículo 56 dispondrán de un plazo de tres meses, desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda, para aportar a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla la escritura pública o el contrato privado de compraventa que acredite la adquisición de la vivienda. En ambos casos podrá tratarse de la adquisición de una vivienda ya construida o de una vivienda en construcción, siendo necesario que, en este último supuesto, en el contrato privado o escritura pública de compraventa figure la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta para la adquisición de la vivienda.

Esta ayuda no podrá concederse para la adquisición de viviendas cuya construcción, acreditada con el certificado de inicio de obra suscrito por técnico competente, se inicie una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

La ayuda solo podrá ser abonada al beneficiario cuando aporte la escritura pública de compraventa en la que la misma conste como parte del pago. A tal efecto, el beneficiario y la entidad vendedora de la vivienda podrán acordar que el abono de la ayuda sea realizada por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla directamente a dicha entidad como parte de dicho pago. En el supuesto de no aportar escritura pública de compraventa solo se podrá abonar la ayuda al beneficiario cuando aporte el contrato privado en el que conste la ayuda como parte del pago en la modalidad de entregas a cuenta y el correspondiente aval o seguro sobre las entregas a cuenta exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En cualquier supuesto en el que no se perfeccione la adquisición de la vivienda y la ayuda ya hubiera sido abonada, el beneficiario o la entidad que la percibió por cuenta del beneficiario habrán de reintegrarla al Tesoro Público conforme a los procedimientos regulados al respecto.

Artículo 63. *Acceso a la ayuda.*

El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 64. *Gestión de la ayuda mediante entidades arrendadoras colaboradoras.*

En relación con la ayuda del apartado 1 del artículo 56 si existiera una entidad colaboradora que actúe como arrendadora de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que dicha entidad gestione directamente la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler, mediante el correspondiente descuento.

CAPÍTULO X

Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

Artículo 65. *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el fomento de la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser explotadas en régimen de alquiler o cesión en uso.

Artículo 66. *Requisitos de las viviendas.*

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, en ambos supuestos, por un plazo de al menos cuarenta años. Esta circunstancia deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación.

El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad.

Las viviendas de las promociones de nueva construcción así como las procedentes de la rehabilitación de edificios habrán de tener una calificación energética mínima B.

Artículo 67. *Beneficiarios de las ayudas.*

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

1. Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

2. Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquellas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 68. *Gestión.*

La financiación de este programa, exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Fomento, las Comunidades Autónomas y el Ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de las

Ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Fomento y la ciudad de que se trate.

Con carácter previo al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento la previsión de la actuación acompañada de una memoria-programa que la defina en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Artículo 69. *Cuantía de la ayuda.*

Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto.

La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no admitirá la inclusión del coste del suelo.

Artículo 70. *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

El precio del alquiler o de la cesión en uso de la vivienda será proporcional a su superficie útil y, en todo caso, igual o inferior a 9,5 euros por metro cuadrado de superficie útil de uso vivienda.

Dicho precio umbral habrá de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y podrá ser actualizado por Orden ministerial del Ministerio de Fomento.

El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

El cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute el cesionario y se satisfagan por el cedente, así como los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos también satisfechos por el cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión de uso.

Artículo 71. *Pago de la ayuda al beneficiario.*

Previamente al abono total o parcial de la subvención, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, el beneficiario promotor de la actuación, deberá acreditar estar en posesión de:

1. Documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo, o, en su caso, de titularidad del edificio a rehabilitar.
2. Licencia municipal de obra.
3. Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar al beneficiario el último 20 % de la misma hasta que las viviendas resultantes: estuvieren finalizadas, un mínimo del 20 % ocupadas en régimen de cesión de uso o de arrendamiento y se haya producido la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 66.

Artículo 72. Plazo de ejecución de las actuaciones.

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de treinta meses desde la fecha de concesión de la ayuda que podrá extenderse a treinta y seis meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación o reanudación los plazos serán de veinticuatro meses y treinta meses, respectivamente.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada y por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

Artículo 73. Arrendatarios y cesionarios.

Las viviendas financiadas con cargo a este programa deberán ser arrendadas o cedidas en uso a personas mayores de sesenta y cinco años o a personas con discapacidad (con sus familias, en caso de menores tutelados) cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen cinco veces el IPREM.

No podrán disponer, en el momento de habitar la vivienda, de vivienda propia o en usufructo y su patrimonio, a efectos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, habrá de ser inferior a 200.000 euros. A estos efectos, no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.

No será exigible la no disposición de vivienda referida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

- a) Cuando el titular de la vivienda acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación, divorcio o cualquier otra causa ajena a su voluntad.
- b) Cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o de algún miembro de la unidad de convivencia.

CAPÍTULO XI**Seguimiento, control y evaluación****Artículo 74. Órganos competentes para el seguimiento del Plan.**

1. Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo. La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo es el órgano superior de cooperación, de carácter multilateral y ámbito sectorial, entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, por un lado, y la Administración del Estado, por el otro, en materia de vivienda, urbanismo y suelo. Estará presidida por el titular del Ministerio de Fomento y su vicepresidente será designado por los consejeros autonómicos con competencias en materia de vivienda, urbanismo y suelo, según lo que se establezca en su reglamento interno.

La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo ajustará sus actuaciones a lo dispuesto en el artículo 147 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y a lo que establezca en su reglamento interno de funcionamiento.

Las sesiones plenarios de la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo serán convocadas por su presidente, que podrá invitar a sus reuniones a los representantes de las Administraciones Públicas o de entidades públicas o privadas que puedan contribuir con sus aportaciones al mejor funcionamiento de la conferencia. En particular, cuando la

conferencia aborde cuestiones relacionadas con el presente Plan, podrá convocar como observador a una representación de la Federación Española de Municipios y Provincias.

Corresponderá a la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, entre otras funciones, el seguimiento de la implantación y la verificación de los resultados del Plan, proponiendo al Ministerio de Fomento cuantas medidas considere oportunas para su mayor eficiencia.

2. Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo. La Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo estará constituida por los Directores Generales competentes en la materia de cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla, y será presidida por el titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento. Podrá participar en el seguimiento, control y evaluación del Plan.

3. Comisión Bilateral de Seguimiento. La Comisión Bilateral de Seguimiento, prevista en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan, estará constituida por el Director General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento (que la presidirá) y por el titular del órgano competente en la materia de la correspondiente Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla.

La Comisión Bilateral de Seguimiento velará por el adecuado cumplimiento de lo convenido, pudiendo acordar reajustes en las actuaciones inicialmente previstas en y entre los distintos programas, así como otros ajustes que resultasen necesarios, por las modificaciones que pudieran producirse en la financiación del Plan, respetando siempre el marco general establecido en el convenio de colaboración y sin que las reordenaciones que se acuerden, puedan suponer un incremento de las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Fomento en cada año, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2021.

Artículo 75. *Control del Plan.*

1. Una vez vencido el semestre natural, y antes del último día del mes siguiente, se enviará por cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla un informe (o archivo informático o por acceso a aplicaciones informáticas compartidas) en el que se recojan los siguientes datos:

a) Número de solicitudes recibidas por cada programa objeto de convocatoria pública, detallando cuántas de ellas se han resuelto favorablemente, cuantas desfavorablemente y las que están pendientes de resolver, desglosado por provincias y municipios.

b) El número de beneficiarios a los que se les ha concedido las ayudas en cada uno de los programas, desagregados por sexo y desglosado por provincias y municipios, nivel de renta, así como el importe de la subvención que le corresponde abonar a cada uno de ellos.

c) Relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación del órgano gestor competente.

2. Además de lo establecido en el apartado anterior, cada Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla deberá certificar con la misma periodicidad:

a) Que ha realizado las consultas oportunas para constatar que los beneficiarios de las ayudas, o bien no son perceptores de otro tipo de subvención, o bien son perceptores de subvenciones complementarias a las recogidas en el Plan Estatal, indicando cuales son.

b) Que ha realizado las consultas oportunas para constatar que todos los beneficiarios están al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

3. Si la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento no recibe o no tiene acceso a la documentación establecida para cada uno de los programas, ni la relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación, ni los informes semestrales o de

evaluación anual, el Ministerio de Fomento podrá paralizar las correspondientes transferencias de fondos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, hasta la recepción completa de dicha información.

También se podrán paralizar las transferencias de fondos cuando la información recibida evidencie incumplimiento de este real decreto, del convenio de colaboración correspondiente y, en todo caso, de incumplimiento conforme al ordenamiento jurídico de aplicación.

Artículo 76. *Evaluación del Plan.*

Con independencia del control descrito en el artículo anterior, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla deberán presentar al Ministerio de Fomento un informe de evaluación anual relativo al desarrollo de los programas de subvenciones en su ámbito territorial conforme a lo que se establezca en el convenio de colaboración correspondiente, sin perjuicio de lo previsto en la regla séptima del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

El informe de evaluación anual se presentará al Ministerio de Fomento en el primer trimestre del año siguiente al que es objeto de evaluación, y en él se debe incluir un resumen de la información anual por programas, y un análisis de dicha información. En dicho informe deberá incluirse la variable de sexo en las estadísticas y recogida de datos realizadas.

Disposición adicional primera. *Compensación de ayudas.*

A los efectos de lo dispuesto en la regla sexta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, transferidos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

El Ministerio de Fomento compensará con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, los importes que les hubiere adelantado cuyo pago esté pendiente de justificación, con las cantidades pendientes de transferencia, en concepto de subvención, sea cual sea la línea y naturaleza de la subvención y el plan estatal al que correspondan. En caso contrario el Ministerio de Fomento iniciará el procedimiento de reintegro al Tesoro Público. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla de justificar el pago de la totalidad de las subvenciones percibidas.

Disposición adicional segunda. *Límites temporales a la concesión de subvenciones.*

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán conceder ninguna ayuda de las recogidas en este real decreto, salvo que se reconozcan con cargo a los fondos transferidos por el Ministerio en el ejercicio 2021 o anteriores, se autorice por la Comisión Bilateral de seguimiento y se refieran a los programas de: fomento del parque de vivienda en alquiler, fomento de la regeneración y renovación urbana y rural y fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad. En todo caso, el reconocimiento de las ayudas no podrá realizarse más allá del 30 de junio de 2025.

Asimismo, la concesión de las ayudas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberá ser notificada al Ministerio de Fomento con anterioridad al 31 de diciembre de 2021, salvo que sean reconocidas con posterioridad conforme a lo establecido en el párrafo anterior en cuyo caso deberán ser notificadas en el plazo máximo de un mes desde su reconocimiento.

Disposición adicional tercera. *Periodo de amortización de los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de anteriores planes estatales de vivienda.*

Los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los anteriores planes estatales de vivienda, podrán interrumpir el periodo de amortización, sin limitación de plazo, siempre y cuando cuenten con la autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla y la conformidad de la entidad de crédito acreedora.

En ambos casos las entidades de crédito colaboradoras dispondrán del plazo máximo de diez días para notificar al Ministerio de Fomento la formalización de la interrupción.

La interrupción del periodo de amortización, en el caso de los préstamos convenidos para promotores de vivienda protegida en alquiler está condicionada a la renuncia, desde la fecha de interrupción, a las ayudas de subsidiación que les restara por percibir.

Disposición transitoria primera. *Ampliación del plazo para la ejecución de las actuaciones de los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbanas del Plan Estatal 2013-2016.*

El plazo de ejecución de las actuaciones de los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbanas, que se ejecuten al amparo de un Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Fomento y cada Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla para la ejecución, incluida su prórroga, del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, será ampliable hasta el 31 de diciembre de 2019, incluso en los supuestos en que se supere el plazo máximo de tres años inicialmente establecido en el Plan Estatal 2013-2016 o hubiera finalizado el plazo inicialmente acordado con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto. En estas actuaciones las Comunidades Autónomas y Ceuta y Melilla podrán resolver la concesión de ayudas hasta el 1 de octubre de 2019.

Esta ampliación habrá de ser solicitada por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla y suscrita en una adenda al correspondiente Acuerdo de Comisión Bilateral.

Las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla dispondrán de un plazo de tres meses, desde la fecha de finalización que se determine en la adenda para remitir al Ministerio de Fomento las correspondientes justificaciones de inversión realizada, y finalizado ese plazo deberán remitir las correspondientes justificaciones de pago de las subvenciones en otro plazo de tres meses.

Disposición transitoria segunda. *Plazo para el reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.*

El reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 de aquellas convocatorias publicadas durante los ejercicios 2014, 2015, 2016 y 2017 se podrá realizar hasta el 31 de diciembre de 2018, siempre y cuando se realice con cargo al presupuesto comprometido por el Ministerio de Fomento, en los ejercicios 2014, 2015, 2016 y 2017, en el convenio correspondiente suscrito entre la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y el Ministerio de Fomento para la ejecución del Plan Estatal 2013-2016 o de su prórroga y ello sea compatible con la liquidación del correspondiente convenio.

Disposición transitoria tercera. *Efectos retroactivos.*

Las ayudas que se otorguen al amparo de este real decreto podrán reconocerse con efectos retroactivos del 1 de enero de 2018.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

Disposición final primera. *Títulos competenciales.*

Este real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda. *Habilitación para el desarrollo y aplicación reglamentarios.*

1. Se habilita a la persona titular del Ministerio de Fomento para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este real decreto.

2. El titular del Ministerio de Fomento podrá concretar la cuantía de las subvenciones susceptibles de otorgamiento, dentro de los límites de este real decreto, en función de las disponibilidades presupuestarias, la evolución de las condiciones objetivas y los indicadores utilizados para el seguimiento del Plan.

Estas modificaciones no podrán afectar a subvenciones ya reconocidas.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 9 de marzo de 2018.

FELIPE R.

El Ministro de Fomento,
ÍÑIGO JOAQUÍN DE LA SERNA HERNÁIZ

EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021 SUBVENCIONA PROMOCIONES PRIVADAS DE ALQUILER



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

9 de marzo de 2018

En el campo del alquiler, se ha incorporado un nuevo programa de promoción de viviendas arrendadas con una novedad: se subvencionarán promociones de titularidad privada además de la pública. Los promotores deberán comprometerse a mantener ese parque de inmuebles alquilados durante al menos 25 años. Se financiará a los promotores privados, y no solo a la promoción pública de viviendas sociales o VPO. Recibirán dinero aquellos constructores que fomenten el alquiler durante 25 años: en concreto, 36,750 euros de ayudas por vivienda para las empresas. Se trata de estímulos para ampliar el parque de viviendas destinadas al alquiler.

Las pueden recibir personas físicas, administraciones públicas, organismos privados y, en general, cualquier organización que ponga en el mercado viviendas para ser alquiladas siempre que sus inquilinos cumplan unos determinados requisitos y en función de ellos recibirán cuantías distintas. Estas viviendas, construidas con ayudas públicas, deberán destinarse al alquiler durante un **plazo mínimo de 25 años**. Las ayudas serán de hasta **36.750 euros por vivienda**, calculadas en 350 euros por metro cuadrado con un límite del 50% de la inversión total, según una primera opción del programa. Estos pisos se alquilarán por precios máximos de 5,5 euros por metro cuadrado y a personas con ingresos inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). La otra modalidad, para alquileres más caros y rentas superiores, prevé dotar a las promotoras privadas con 300 euros por metro cuadrado, con límite de 31.500 euros y hasta el 40% de la inversión total en la edificación de cada inmueble. Estas viviendas podrán alcanzar mensualidades de 7 euros por metro cuadrado y alquilarse a personas o familias con ingresos de hasta 4,5 veces el IPREM.

Nuevo programa para fomentar el parque de viviendas destinadas al alquiler durante un plazo mínimo de 25 años.

Por primera vez, se subvencionarán promociones de titularidad privada además de la pública.

Importe de la ayuda:

- Opción 1: Hasta 350€/m² útil/viv con un límite del 50% de la inversión y de 36.750€/vivienda. Hasta 3 IPREM y precio de alquiler hasta 5,5€/m² útil/mes.

- Opción 2: Hasta 300€/m2 útil/viv con un límite del 40% de la inversión y de 31.500€/vivienda. Hasta 4,5 IPREM y precio de alquiler hasta 7 €/m2 útil/mes.

¿QUIÉN PUEDE BENEFICIARSE DE LAS AYUDAS?

Las ayudas a la compra de vivienda las podrán recibir los jóvenes de hasta 35 años, siempre que cumplan unos determinados requisitos económicos. Por su parte, las ayudas de alquiler además de para menores de 35 años, se amplía a los mayores de 65 años, a los que también se les exigen determinados requisitos económicos. También tendrán acceso a ellas, las personas que atraviesen por un proceso de desahucio de su vivienda habitual. Además, se han aprobado ayudas para empresas promotoras de viviendas

AYUDAS PARA EL ALQUILER, COMPRA Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Se han aprobado ayudas para el alquiler, compra y rehabilitación de viviendas a las que pueden acceder los ciudadanos que cumplan los perfiles antes mencionados. Además, los promotores que desarrollen proyectos de vivienda en alquiler también serán beneficiados con dinero público.

¿EN QUÉ CONSISTEN LAS AYUDAS A MENORES DE 35 AÑOS?

Los jóvenes de menos de 35 años pueden optar a ayudas para compra y ayudas por alquiler.

Compra. Se han establecido ayudas de hasta 10.800 euros a fondo perdido para la compra de una casa para menores de 35 años. La ayuda no supondrá más del 20% de la vivienda y solo podrán acceder a ella quienes adquieran viviendas en municipios de menos de 5.000 habitantes, con el objetivo de frenar la despoblación de las zonas rurales.

Alquiler. Podrán acceder a subvenciones de hasta el 40% del alquiler mensual, que debe ser inferior a 600 euros. Solo en ciudades donde los precios de mercado están muy altos, (Madrid o Barcelona, entre otras) se hará excepciones y se permitirá que la cuantía del alquiler llegue a los 900 euros, en estos casos la cuantía de la ayuda es del 30%.

¿QUÉ REQUISITOS TIENEN QUE CUMPLIR LOS JÓVENES?

Tanto en el caso de compra como en el de alquiler, los ingresos mínimos de la unidad familiar no pueden superar los 22.550,77 euros al año, que equivalen a tres veces el IPREM. Este límite pueden incrementarse hasta cuatro y cinco veces el IPREM en casos de familias numerosas y para las que cuente con miembros de diferente grado de discapacidad.

Además, la vivienda deber ser residencia habitual y en el caso del alquiler se mantendrá la ayuda, durante el período del contrato o un máximo de tres años. En el caso de la compra, se exigirá que el beneficiario la mantenga en propiedad y como vivienda habitual durante cinco años.

Por su parte, el precio de adquisición de la vivienda comprada no puede superar los 100.000 euros. En ningún caso los demandantes de las ayudas podrán tener una vivienda en propiedad.

¿QUÉ AYUDAS RECIBEN LAS PERSONAS AFECTADAS POR UN DESAHUCIO?

Se conceden ayudas de hasta el 100% del alquiler, con un máximo de 400 euros al mes que serán financiadas en un 80% por parte del Ministerio de Fomento y el otro 20% por la comunidad autónoma en la que resida. Se establece un período máximo de ayudas de hasta tres años.

MAYORES DE 65

Para los mayores de 65 años, las ayudas para el alquiler se incrementan hasta el 50% del precio de la mensualidad.

INCENTIVOS A LA PROMOCIÓN

Se trata de estímulos para ampliar el parque de viviendas destinadas al alquiler. Las pueden recibir personas físicas, administraciones públicas, organismos privados y, en general, cualquier organización que ponga en el mercado viviendas para ser alquiladas siempre que sus inquilinos cumplan unos determinados requisitos y en función de ellos recibirán cuantías distintas.

Si los inquilinos tienen ingresos inferiores al tres veces el IPREM, la cuantía de la ayuda se establece en 36.750 euros por vivienda con un límite del 50% de la inversión realizada. En este caso se fija el precio máximo del alquiler en 5,5 euros por metro cuadrado al mes, durante 25 años.

Para inquilinos con ingresos de hasta 4,5 veces el IPREM, la subvención será de 31.500 euros por vivienda y un máximo del 40% de la inversión. El alquiler, en este caso, se fija en 7 euros por metro cuadrado y también se establece un máximo de 25 años.

Cuando las viviendas que se ponen en alquiler están especialmente acondicionadas para personas mayores de 65 años o con discapacidad, las ayudas establecen que los inquilinos pueden llegar a tener rentas de hasta cinco veces el IPREM. Los propietarios de las viviendas recibirán hasta 400 euros por metro cuadrado con el límite del 40% de la inversión y el precio del alquiler mensual es de 9,5 euros por metro cuadrado. En este caso, hay que mantener la vivienda en este régimen de alquiler durante 40 años como mínimo.

REHABILITACIÓN

La rehabilitación de edificios y la regeneración de zonas degradadas urbanas y rurales. Para ello, por primera vez se van a conceder ayudas para rehabilitación de viviendas unifamiliares de forma individualizada para viviendas construidas antes de 1996 (hasta ahora solo podían optar a alguna subvención las construidas antes de 1981 y de manera conjunta con la urbanización en la que estaban).

Las cuantías de estas ayudas a la rehabilitación serán del 40% de la inversión. En el caso de que las viviendas estén destinadas a personas con discapacidad, mayores de 65 años o personas con ingresos inferiores a tres veces el IPREM, la ayuda se amplía al 75% de esa inversión.



¿CUÁNDO SE PUEDE EMPEZAR A SOLICITAR ESTAS AYUDAS?



Aunque el plan salga publicado mañana en el Boletín Oficial del Estado, tiene efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2018. Es decir, que todos aquellos contribuyentes que cumplan el perfil para solicitar ayudas y hayan comprado o alquilado en lo que va de año. Eso sí tras esta aprobación del plan por parte del Gobierno Central hay que esperar a que cada Comunidad Autónoma lo adopte, para poder hacer las solicitudes oficiales las ayudas.

REACCIONES

Facua-Consumidores en Acción critica que el nuevo Plan de Vivienda 2018-21 que aprueba hoy el Consejo de Ministros "sigue fomentando la especulación" y que el acceso a las ayudas está "demasiado restringido", por lo que las califica de "cínica tomadura de pelo", según ha transmitido en un comunicado.

El portavoz de Facua, Rubén Sánchez, ha valorado que el Plan de Vivienda es "demagogia barata para fingir empatía con la gente que no tiene capacidad para acceder a un piso", tras conocer las características de este nuevo programa.

El nuevo Plan de Vivienda, si bien estará enfocado al alquiler, contempla una ayuda a la compra de vivienda de hasta el 20% del precio del piso que se adquiriera (con un máximo de 10.800 euros) para jóvenes de menos de 35 años e ingresos inferiores a tres veces el IPREM así como hasta el 50% del importe de alquiler de un piso.

La asociación considera que las medidas son claramente insuficientes y lamenta que el Ejecutivo no haya planteado un cambio en la Ley de Arrendamientos Urbanos, que limita a tres años la duración de los contratos, lo que impide el acceso a un piso para vivir a medio y largo plazo y fomenta la especulación de los arrendadores.



Palacio de la Moncloa



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

ANTECEDENTES

PLAN ESTATAL 2018-2021

- Durante la vigencia del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 el Ministerio de Fomento ha mantenido **contacto permanente** con: las CCAA, Ayuntamientos, agentes, asociaciones y profesionales del sector, para **consensuar mejoras, especialmente de carácter social**, de cara al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. En total, se han realizado **tres procesos** de participación:

1. Conferencia Sectorial de Vivienda de 15 de diciembre de 2016.

Se acuerda que las CCAA remitan al Ministerio de Fomento antes del 31 de enero de 2017 propuestas para la redacción del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. A partir de dichas propuestas, el Ministerio de Fomento redactó un **borrador del Real Decreto del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**. Este **borrador** fue remitido a todas las CCAA, Ayuntamientos y a los agentes, asociaciones y profesionales del sector para que presentaran observaciones hasta el 30 de mayo de 2017.

2. Primer trámite de información y audiencia pública, desde el 1 de agosto al 15 de septiembre de 2017.

3. Segundo trámite de información y audiencia pública, desde el 20 al 27 de febrero de 2018.

Como resultado de este proceso, se han incorporado más del 80% de las sugerencias formuladas.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

OBJETIVOS

PLAN ESTATAL 2018-2021

- El presente Plan Estatal tiene **dos grandes objetivos**:
 1. Contribuir al incremento del parque de viviendas en **alquiler**.
 2. Fomentar la **rehabilitación y regeneración urbana y rural**.
- Se lleva a cabo a través de las siguientes líneas estratégicas:
 1. Carácter eminentemente social: especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal, así como a las familias numerosas.
 2. Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.
 3. Facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

OBJETIVOS

PLAN ESTATAL 2018-2021

4. Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores y con discapacidad mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.
5. Contribuir a evitar la despoblación de municipios de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.
6. Contribuir a mantener la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente, desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural.
7. Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

LÍNEAS ESTRATÉGICAS PLAN ESTATAL 2018-2021

Se han establecido 9 programas, con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2018, y que se sintetizan en las siguientes líneas estratégicas:

1. Facilitar el acceso al parque de viviendas en régimen de alquiler: impulso y mejora de las ayudas

- Ayudas para alquileres de hasta **600€/mes**, excepcionalmente hasta **900€/mes**.
- El límite de la ayuda es del **40% de la renta**. Para **< 35 años y > 65**, será de hasta el **50%**.
- Los ingresos máximos de la unidad familiar **< 3 IPREM**.
- **Criterio de prioridad** según el nº de miembros y los ingresos de la unidad de convivencia.
- Mayores límites de ingresos para las **familias numerosas y personas con discapacidad**:
 - Discapacidad y familias numerosas de categoría general: 4 IPREM.
 - Discapacidad más severa y familias numerosas de categoría especial: 5 IPREM.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

LÍNEAS ESTRATÉGICAS PLAN ESTATAL 2018-2021

2. Fomentar la promoción de viviendas en alquiler:

- Nuevo programa para fomentar el parque de viviendas destinadas al alquiler durante un plazo mínimo de 25 años.
- Por primera vez, se subvencionarán promociones de titularidad privada además de la pública.
- Importe de la ayuda:
 - Opción 1: Hasta 350€/m² útil/viv con un límite del 50% de la inversión y de 36.750€/vivienda. Hasta 3 IPREM y precio de alquiler hasta 5,5€/m² útil/mes.
 - Opción 2: Hasta 300€/m² útil/viv con un límite del 40% de la inversión y de 31.500€/vivienda. Hasta 4,5 IPREM y precio de alquiler hasta 7 €/m² útil/mes.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

LÍNEAS ESTRATÉGICAS PLAN ESTATAL 2018-2021

3. Personas que se encuentren en situación de desahucio de su vivienda habitual: ayuda social a familias en situación crítica

- Nuevo programa para poner a disposición **viviendas desocupadas** de las entidades financieras y otros propietarios para alquilarlas a **personas que se encuentren en situación de desahucio** de su vivienda habitual.
- El precio del alquiler debe ser igual o inferior a **400 euros/mes**.
- El importe de la ayuda puede ser de **hasta el 100%** (hasta 400 €/mes). Esta ayuda será financiada en un 80% por el MF y un 20% por las CCAA.
- El plazo es de **3 años**.
- Situación actual: el número de ejecuciones hipotecarias se está reduciendo a un ritmo anual del 55,2%.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

LÍNEAS ESTRATÉGICAS PLAN ESTATAL 2018-2021

4. Especial incidencia eficiencia energética y accesibilidad: ayudas a la rehabilitación edificatoria y a la regeneración y renovación urbana y rural

- Ayudas de **rehabilitación** para edificios de viviendas. Por primera vez se incluyen unifamiliares y viviendas dentro de un edificio **de forma individualizada**.
- Las ayudas a la rehabilitación se concederán preferentemente a viviendas con **antigüedad anterior a 1996, en el plan anterior era 1981**.
- Se **incrementan las ayudas a la rehabilitación** con carácter general del 35% al 40% de la inversión. Para accesibilidad, en el caso de personas con discapacidad y >65 años, y personas con ingresos inferiores a 3 IPREM hasta el 75%.
- Actuaciones de regeneración y renovación urbana:
 - Con especial atención a la **infravivienda y al chabolismo**.
 - Se amplía el plazo para finalizarlas, de 3 a 5 años.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

LÍNEAS ESTRATÉGICAS PLAN ESTATAL 2018-2021

5. Estrategia Nacional frente al Reto Demográfico

○ **Rehabilitación:**

- a) Por primera vez, se dan ayudas a la rehabilitación para viviendas unifamiliares en el medio rural.
- b) Se incrementan las ayudas en un 25%, en los casos de rehabilitación y regeneración urbana, cuando los jóvenes rehabiliten su vivienda en municipios de menos de 5.000 hab.

○ **Adquisición:**

- a) Nuevo programa de ayuda a los **jóvenes** para vivienda habitual, ya sea en régimen de **alquiler o adquisición** (en municipios con menos de 5.000 hab.), con ingresos inferiores a 3 IPREM.
- b) El precio máximo para la adquisición es de 100.000€, con un límite de ayuda del 20% del precio y de 10.800€/vivienda.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

LÍNEAS ESTRATÉGICAS PLAN ESTATAL 2018-2021

6. Mejora del bienestar de las personas mayores o con discapacidad: ayudas a la promoción de viviendas con servicios comunes adaptados en alquiler
- Nuevo programa para mayores y personas con discapacidad. Promoción o rehabilitación de **viviendas con servicios e instalaciones comunes adaptados** que se destinarán durante un plazo mínimo de 40 años al alquiler.
 - La renta de las viviendas adaptadas está limitada a 9,5 €/m² útil al mes, y los ingresos del arrendatario a 5 IPREM. La ayuda al promotor es de hasta 400 €/m² útil, con el límite del 40% de la inversión.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

LÍNEAS ESTRATÉGICAS PLAN ESTATAL 2018-2021

7. Implicación de las CCAA: cofinanciación

- Para el ejercicio 2018 se mantiene el mismo criterio de cofinanciación que en el plan anterior. Para los ejercicios 2019, 2020 y 2021, de cada 100 euros estatales, 70 se condicionan a la cofinanciación de 10 euros autonómicos y los 30 restantes se condicionan a la cofinanciación de otros 20 euros autonómicos.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

PRESUPUESTO SUBVENCIONES

PRESUPUESTO SUBVENCIONES ESTATALES A LA VIVIENDA (*):

Periodo 2018-2021

2018	350.000.000€
2019	357.000.000€
2020	364.000.000€
2021	372.000.000€

Plan 2013-2016

888.210.000€

INCREMENTO 62,46%

Plan 2018-2021

1.443.000.000€

(*) En el año 2017 se contó con un presupuesto prorrogado.

Se contemplan, además, las anualidades de la subsidiación de los préstamos que provienen de los planes estatales de vivienda desde el Plan 2009-2012 y anteriores.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

DATOS ECONÓMICOS

Efectos incluyendo cofinanciación del 30%

- Inversión total generada en actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana y rural y promoción de viviendas para alquiler.
 - Ayudas públicas 1.218M€
 - Inversión privada inducida 1.829M€
 - **Total 3.047M€**
- Capital total en arrendamiento.
 - Ayudas públicas 563M€
 - Inversión privada inducida 594M€
 - **Total 1.157M€**
- Número de ayudas del periodo 2018-2021
 - Subvenciones 557.109 ayudas
- Creación de puestos de trabajo **60.320 puestos de trabajo**



Palacio de la Moncloa



CURSO/GUÍA PRÁCTICA PROMOTOR INMOBILIARIO.

Gestión y viabilidad de una promoción inmobiliaria.



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Viabilidad organizativa: especialización

Capítulo 1. Una promotora inmobiliaria desde dentro.

1. La coordinación de departamentos en la promoción inmobiliaria.

a. Departamentos de una promotora inmobiliaria y competencias en la planificación.

Departamento técnico de desarrollo.

Plan operativo Técnico de Desarrollo de la Promoción. Gestión de suelo, proyectos, licencias, servicios, etc.

Departamento técnico de ejecución material de la promoción.

Plan Operativo Técnico de Ejecución. Plan de ejecución de las obras. Plan de contratación y Plan de compras.

Departamento comercial.

Plan de Marketing inmobiliario.

Departamento administrativo y económico-financiero.

Plan financiero, Plan de Tesorería, Presupuesto de la Promoción y del seguimiento y control de dicho presupuesto.

b. Planificación y ejecución de una promoción inmobiliaria.

c. Control de Gestión de una promoción inmobiliaria.

d. División jerarquía de una promotora inmobiliaria por zonas geográficas.

e. Dirección de una promoción inmobiliaria específica.

Director de la promoción inmobiliaria.

Comité de la promoción inmobiliaria.

Director general de una promotora inmobiliaria

Director Departamento Técnico

Director Departamento Comercial

Director Departamento Económico-financiero

2. Organigrama de una promotora inmobiliaria.

Dirección de una promoción inmobiliaria.

Departamento técnico

Departamento comercial

Departamento económico-financiero

3. Coordinación organizativa entre las áreas de una inmobiliaria.

CHECK-LIST

1. ¿Cuáles son los niveles de organización en una promotora?

2. ¿Por qué se deben fijar las relaciones de comunicación entre los departamentos de una promotora?

3. ¿Qué es el Comité de la promoción inmobiliaria?

4. ¿Para qué integrar toda la información de la promoción inmobiliaria?

5. ¿Cuándo es aconsejable descentralizar la organización de una promotora?

6. ¿Cómo mejoraría la interrelación VERTICAL y HORIZONTAL entre los departamentos de su promotora?

Capítulo 2. ¿Qué es un proyecto inmobiliario?

- 1. Una promotora inmobiliaria: muchas empresas dentro de una sola.**
 - a. Cada promoción inmobiliaria tiene su propia estructura.
 - b. Recursos humanos, técnicos y económicos de cada promoción inmobiliaria.
 - c. Gestión de cada promoción inmobiliaria (planificación, organización y control interno).
- 2. ¿Qué promoción inmobiliaria quiero hacer, pisos, oficinas, naves, etc.?**
- 3. Planificar: anticiparse al futuro.**
 - a. Planificación estratégica y operativa de una promotora inmobiliaria.
 - b. Planificación de los departamentos de una promoción inmobiliaria.
 - c. Gestión del riesgo de una promoción inmobiliaria.
- 4. ¿Qué se entiende por control de gestión?**
 - a. Control de gestión de una promoción inmobiliaria.
 - Control de ventas y costes.
 - Control presupuestario y flujos de caja.
 - b. Informes de gestión y cuadros de control de la actividad de una promotora inmobiliaria.
- 5. El control de gestión a través del presupuesto.**
- 6. El control del “cash-flow”.**
 - Control económico de rentabilidad de una promoción inmobiliaria.
 - Control financiero para atender pagos de una promoción inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO

Fases de un proyecto inmobiliario.

- 1. Fase inicial**
 - a. Estudio de mercado de la demanda inmobiliaria de la zona.
 - b. Búsqueda de suelo disponible.
 - c. Información urbanística del suelo disponible.
 - d. Proyectos técnicos preliminares. Estudio geotécnico preliminar.
 - e. Solicitud preliminar de ofertas a proveedores y subcontratistas
 - f. Estudio económico del proyecto: viabilidad y costes.
- 2. Posicionamiento en suelo (compra, opción de compra, aportación de solar a cambio de edificación).**
- 3. Fase inicial de comercialización y venta sobre plano.**
- 4. Solicitud de licencia municipal de obras.**
- 5. Fase financiera.**
 - a. Escrituras división horizontal y obra nueva
 - b. Préstamo promotor para subrogación del comprador inmobiliario.
- 6. Fase de desarrollo de la promoción inmobiliaria**
 - a. Contratación de trabajos para la ejecución de las obras
 - b. Formalización contratos privados de preventa y compraventa.
 - c. Control, seguimiento y corrección de ejecución de obra y sus desviaciones.
- 7. Fase final**
 - a. Acta de final de obra
 - b. Libro del edificio.
 - c. Obtención de licencias de primera ocupación.
 - d. Elevación a escritura pública de contratos privados compraventa.

TALLER DE TRABAJO

Hitos de una promoción inmobiliaria.

1. Hitos de una promoción inmobiliaria.

- Compra de suelo y estudio del mismo.
- Financiación inmobiliaria.
- Proyecto de ejecución y licitación de la obra.
- Obra nueva y división horizontal. Formalización del préstamo promotor.

2. Cuadro de tesorería provisional sobre la base del estudio de viabilidad.

- a. Cuadro de tesorería provisional.
- b. Estudio de Viabilidad, así como un Presupuesto de Tesorería.

TALLER DE TRABAJO

Proceso de elaboración del Estudio de Viabilidad de la promoción inmobiliaria.

1. Estudio del suelo.
2. Anteproyecto de construcción y estimación de los costes de ejecución de obra.
3. Provisión de gastos administrativos.
4. Ponderación de precios de venta inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO

Todo el papeleo. Desde la compra del solar a la conclusión del edificio.

1. No es fácil, la promoción inmobiliaria requiere de mucha técnica y profesionalidad.
2. Hay que tomar precauciones y contratar un buen seguro.
3. Hay que preparar proyectos y estudios técnicos.
 - Estudio urbanístico de viabilidad de la promoción
 - Estudio registral de viabilidad de la promoción inmobiliaria
 - Estudio de mercado de viabilidad de la promoción
 - Estudio financiero de viabilidad de la promoción
 - Estudio geotécnico del terreno
 - Proyecto de demolición (en su caso)
 - Proyecto básico arquitectónico
 - Proyecto de ejecución arquitectónico
 - Proyecto de Seguridad y Salud
 - Proyecto de urbanización (en su caso)
 - Estudios de oferta de las empresas constructoras a seleccionar
 - Plan de Seguridad (en caso de ser a la vez constructor)
4. Analizar la oferta y la demanda inmobiliaria de la zona.
5. La viabilidad económica de la promoción inmobiliaria.
6. Cuando ya haya decidido que promueve hay que volver a asegurarse con estudios más precisos.
7. El problema de la financiación inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO

Trámites y documentación de la promoción inmobiliaria.

TRÁMITES Y DOCUMENTACIÓN

Estudio de solares
 Solicitud de información urbanística
 Contrato con empresa de tasación para la compra del solar
 Contrato de compraventa del terreno
 Solicitud de domicilio fiscal
 Escritura de constitución de hipoteca sobre el solar
 Contrato con corredor de seguros para la contratación de las pólizas
 Contrato con organismo de control técnico (OCT)
 Contrato con empresa de control de calidad (geotécnico y seguimiento de obra)
 Contrato con arquitecto (proyecto y dirección)
 Contrato con aparejador (dirección de ejecución material de la obra)
 Contrato con técnico de Seguridad y Salud (proyecto y seguimiento)
 Contrato con ingeniero de telecomunicaciones
 Solicitud de licencia de edificación y pago de tasas
 Constitución de avales municipales
 Obtención de la licencia y pago del impuesto de construcción
 Contrato con constructor
 Contrato con subcontratistas
 Contrato con proveedores
 Contrato de acometida con empresa suministradora de agua y alcantarillado
 Contrato de acometida con empresa suministradora de energía eléctrica
 Escritura de división horizontal y obra nueva
 Confección de Estatutos de la Comunidad
 Contrato con empresa de tasación para la ejecución de la obra
 Escritura de constitución de hipoteca sobre la obra
 Solicitud de instalación de vallas
 Escritura de división horizontal y obra nueva
 Confección de Estatutos de la Comunidad
 Contrato con empresa de tasación para la ejecución de la Obra
 Escritura de constitución de hipoteca sobre la obra
 Solicitud de instalación de vallas
 Acta de replanteo
 Construcción material del edificio
 Contrato de vigilancia de obra
 Contrato con adquirentes de viviendas en construcción
 Certificado final de obra
 Acta de recepción de obra
 Solicitud de licencia de primera ocupación
 Obtención de licencia de primera ocupación la
 Boletines para la contratación del agua
 Boletines para la contratación de la energía eléctrica
 Escritura de distribución del crédito hipotecario
 Escritura de compraventa de viviendas y locales
 Escritura de subrogación o de cancelación de hipotecas
 Confección y entrega del libro del Edificio
 Alta fiscal del edificio
 Alta en el Catastro
 Liquidación de la promoción

CHECK-LIST

1. ¿Por qué cada promoción debe ser una unidad de negocio independiente?
2. ¿Qué recursos destinar a cada promoción inmobiliaria?

3. ¿Cómo controlar una promoción inmobiliaria?

4. Desarrolle esta fase en una promoción inmobiliaria que Ud elija: qué tengo, para qué lo quiero, cómo administro lo que tengo.

5. Desarrolle un ejemplo de presupuesto de una promoción inmobiliaria y proponga un método de control de “lo que recibe por la venta” y los gastos por suelo y edificación.

PARTE SEGUNDA.

Viabilidad técnica: dos pasos por delante antes de dar el primero.

Capítulo 3. Fases de una promoción inmobiliaria.

1. Diferentes fases.

a. Fase de Estudio Preliminar

La fórmula matemática del encaje estratégico de un solar.

Estudio técnico y estudio comercial.

Un estudio económico-financiero.

b. Fase de Producción

Redacción del proyecto de edificación

Licencia de obras.

Garantías de cantidades entregadas a cuenta por los compradores de vivienda sobre plano.

Declaración de Obra Nueva y División Horizontal

Control de obra durante el proceso de edificación.

c. Fase de Comercialización

2. Análisis de posibles riesgos a detectar en el control de la gestión en las diferentes fases de una promoción inmobiliaria.

a. Control de riesgos en las fases de la promoción inmobiliaria.

Planificación general del proyecto

Fase inicial de información y predefinición del proyecto.

Fase de viabilidad y diseño del producto.

Planificación operativa (desarrollo) de la promoción

Adquisición de suelo

Proyectos, licencias y permisos.

Contrataciones y adjudicación de obra

Ejecución de la obra.

Fase comercial y venta.

Fase financiera.

Ocupación de los inmuebles.

Fase de postventa.

Fase inicial de información y predefinición de la promoción

Fase de viabilidad y diseño del producto inmobiliario (ej. Demanda)

Diseño erróneo del producto inmobiliario (ej. condiciones del mercado).

Estudio erróneo de viabilidad económico-financiera

Fase de adquisición de suelo (incertidumbres y vicios ocultos).

Fase de proyectos, licencias y permisos (plazos y cláusulas de penalización).

Fase de contrataciones y adjudicación de obras.

Fase de ejecución de obra (desviaciones).

Fase comercial. Comercialización y venta (ritmos de venta).

Fase financiera.

Fase de entrega y ocupación de los inmuebles.

Fase de postventa inmobiliaria.

b. Prevención de riesgos en la promoción inmobiliaria y seguros.

CHECK-LIST

1. ¿Qué fórmula le indica a simple vista si un solar es RENTABLE o no?
2. ¿Por qué hacer un estudio técnico (distribución de volúmenes) y un estudio comercial (¿este solar es una mina!)?
3. Defina un tipo de promoción residencial según zona. ¿Hacer locales o no?
4. Haga un proyecto de edificación para un solar en zona urbana consolidada.
5. ¿Dónde conviene ceder la comercialización y dónde se la puede reservar el promotor?
6. Haga un análisis de riesgos que puedan ocasionarse en una promoción inmobiliaria.
7. ¿Por qué hay que hacer un estudio de viabilidad?

Capítulo 4. Viabilidad técnica: con buen suelo, no hay mal promotor.

1. **Introducción: compro suelo, urbanizo y vendo.**
 - a. Fase de planeamiento urbanístico.
 - b. Fase de urbanización.
 - c. Fase de la promoción inmobiliaria.
 - La fase técnica de edificación.
 - La fase de comercialización.
 - La fase financiera.
2. **Anticiparse al futuro de la zona: precauciones y “olfato”.**
 - a. Estudio preliminar de la zona.
 - b. ¿Cómo conocer la demanda?
3. **Aprender de las promociones vecinas.**
4. **El informe técnico y el comercial son favorables: pero ¿qué debo prever?**

Instrumentos y análisis de previsión de una promoción inmobiliaria.

 - a. Modelos de previsión.
 - Análisis estadístico de información histórica.
 - Análisis de regresión simple o múltiple.
 - b. Modelos de análisis.
5. **Este suelo no tiene la edificabilidad que me prometieron.**
 - a. La edificabilidad del terreno
 - Valorar si la edificabilidad está realmente agotada.
 - b. La información urbanística.
 - c. El suelo no es sólo urbanismo: el estudio geotécnico.
6. **La clave: ¿qué y cuanto puede edificar?**

La viabilidad técnica y estudio técnico de la promoción inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo conocer a la competencia? Estudio de la Oferta.

1. **¿Para qué hacer el estudio de la oferta para una promoción inmobiliaria?**
2. **Clases de estudio de oferta de una promoción inmobiliaria.**
 - Viabilidad comercial
 - Definición de la oferta inmobiliaria, productos precios y estrategia.
 - Durante la venta inmobiliaria (competencia y problemas de comercialización en promociones similares).

3. Ficha de encuesta

Datos de identificación de una promoción inmobiliaria.
 Tipología inmobiliaria
 Sistema de promoción inmobiliaria y venta.
 Regímenes especiales como cooperativas de viviendas
 Volumen de la oferta
 Ritmo de venta inmobiliaria
 Dotaciones comunes
 Calidades de construcción
 Precio y condiciones económicas
 Tipo de comercialización (piso piloto, etc).

4. Metodologías de los estudios inmobiliarios.

5. Ritmo de ventas inmobiliarias.

6. Depuración de datos.

TALLER DE TRABAJO.

Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico NO son lo mismo.

1. El aprovechamiento urbanístico es la base de la ejecución urbanística.

2. Diferencias entre edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.

3. Clases de edificabilidad.

- Edificabilidad física o techo edificable.
 ¿Qué es la edificabilidad física o bruta?
 ¿Qué es la edificabilidad urbanística?
- Edificabilidad media y ponderada.
 ¿Qué es la edificabilidad media?
 ¿Qué es la edificabilidad ponderada?
- Edificabilidad conforme al uso (residencial, terciaria e industrial).
 ¿Qué es la edificabilidad residencial?
 ¿Qué es la edificabilidad terciaria?
 ¿Qué es la edificabilidad industrial?

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo calcular la edificabilidad de un solar?

1. Diferencia entre ocupación y edificabilidad.

2. La elevación de plantas para casar la edificabilidad con la ocupación.

3. Aprovechamiento lucrativo calculado en base a la edificabilidad. Ejemplo.

TALLER DE TRABAJO

Ejemplo de cálculo de edificabilidad

1. Localización de la parcela

2. Catastro

3. Cálculo de la edificabilidad

TALLER DE TRABAJO

Modelo de ordenanza municipal edificatoria.

1. Condiciones de edificabilidad.

Coeficiente de edificabilidad. Edificabilidad bruta y edificabilidad neta.
Superficie edificada por planta.
Superficie edificada total.
Superficie útil.

2. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Tipologías edificatorias.

CHECK-LIST

1. ¿Cómo anticiparse a otros promotores al descubrir una zona de inversión?
2. ¿Hay SUELO que genera demanda o hay DEMANDA que da valor al suelo?
3. ¿Es importante SABER lo que hace el PROMOTOR VECINO?

Capítulo 5. ¿Cómo comprar el mejor solar?

1. Seguir una dirección de negocio.
2. ¿Es vendible lo que se puede construir en el solar?
3. ¿Buscar solar o esperar las ofertas?
4. ¿Cuánto debo pagar por el solar?

Fórmulas para determina el precio a pagar por un solar (valor de repercusión, precios de venta, costes netos de construcción, etc.)

TALLER DE TRABAJO

El mercado del suelo y la promoción inmobiliaria.

1. La gestión del suelo y su puesta en valor.
 - a. Los fondos de inversión inmobiliaria.
 - b. Cooperativas y gestoras de cooperativas de vivienda.
2. Clases de suelo en función de su proceso de maduración.
3. La fase de urbanización.
4. La importancia de la figura del agente urbanizador en el derecho autonómico.
5. Demanda de suelo finalista en grandes ciudades.

CHECK-LIST

- ¿Solar bien situado o no tan bien situado pero a mitad de precio?
- ¿Cómo saber en dos minutos cuanto pagar por un solar? ¿Cuál es la fórmula?
- ¿Cuándo hay que vender sobre plano?

PARTE TERCERA.

Viabilidad comercial: sólo se promueve lo que se vende.

Capítulo 6. Viabilidad comercial: ¿es vendible el producto?

1. Análisis del mercado: oferta y demanda.

Viabilidad comercial de la promoción inmobiliaria.
Los estudios de mercado. Análisis de la oferta y la demanda
Estudio de la oferta. Estudio de la competencia.

Estudio de la demanda.
Estudios de mercado.
El producto inmobiliario a promover.

2. ¿Qué es un estudio de mercado?

- Ventajas de un estudio de mercado inmobiliario.
- Clases de estudios de mercado inmobiliarios (viabilidad comercial, aprovechamiento urbanístico, económico-financiero).
- Definición del producto inmobiliario.
- ¿Es fiable la estadística que justifica los estudios de mercado?
- Decisión sobre la estrategia inversora de una promoción inmobiliaria.

3. ¿Es vendible el producto que se puede promover?

Diseño óptimo del producto inmobiliario (resultados del estudio técnico y comercial).

4. ¿Por cuánto se puede vender?

TALLER DE TRABAJO

Modelo y esquemas de un estudio de mercado para una promoción inmobiliaria.

Situación de la promoción.
Tablas de promociones y promotores de la zona.
Ofertas inicial y actual para promociones.
Ofertas inicial y actual en base a tipologías.
Comparativa con promociones de la zona (ofertas iniciales y de ventas por tipologías).
Cuadros y gráficos de superficies.
Precios homogeneizados.
Precios unitarios.
Distribución de las ventas.
Calidades.
Fichas de promoción.
Modelo de encuesta.

CHECK-LIST

1. ¿Qué es un estudio de mercado?

2. ¿Cómo “vestir la promoción inmobiliaria” para que se venda?

Capítulo 7. La determinación de precio de venta. ¿Por cuánto se puede vender?

1. Todo depende de la oferta y el ritmo de ventas a conseguir.

2. Métodos de fijación de precio de venta.

- En base a los costes
 - Coste añadiendo margen de beneficio.
 - Margen en el precio (no sobre los costes).
 - Método del beneficio objetivo (fijación del precio en función del beneficio).
- En base al mercado y la competencia
 - Licitación de ofertas o concursos.
 - Método en función del nivel de precios y las promociones inmobiliarias de la competencia.
- En base a los compradores / demanda
 - Análisis marginalista sobre la curva de demanda inmobiliaria.
 - Valor percibido por el consumidor sobre el producto inmobiliario.

Capítulo 8. ¿Cómo establecer el precio correcto?

1. Precios en función del coste

2. Precios en función de un conocimiento superficial de la oferta
3. Precio adecuado y marketing de soporte.
4. Precio estratégico.
5. Precio con efecto psicológico en el cliente.

CHECK-LIST

¿Qué fórmulas utilizar para fijar el precio correcto de venta de una promoción inmobiliaria?

¿Qué es el precio estratégico?

Capítulo 9. Publicidad en la compraventa de inmuebles. Reglas a respetar por el promotor

1. Precauciones con la publicidad.
2. Medidas de protección que la normativa de consumidores y usuarios prevé para el comprador de vivienda.
3. Sanción por la infracción

TALLER DE TRABAJO

Cuidado con el folleto de publicidad. Lo que dicen los jueces.

PARTE CUARTA.

Viabilidad económica: la cuenta de la vieja ya no sirve.

Capítulo 10: Viabilidad económica: ¿cuánto me cuesta la promoción?

1. Análisis de los costes de una promoción inmobiliaria.
2. Clases de gastos en una promoción inmobiliaria.
 - a. Costes directos
 - Adquisición de suelo
 - Costes de desarrollo
 - Costes de ejecución material. (Urbanización, construcción, etc.).
 - Costes comerciales.
 - Costes Financieros.
 - Costes de Postventa.
 - b. Costes indirectos.
 - Recursos humanos.
 - Materiales.
 - Fiscales.
 - Jurídicos.
 - Financieros.
3. Estructura de los costes
 - a. Estructura de los costes directos
 - b. Estructura de los costes indirectos
4. Imputación de costes
5. La cuenta de explotación de las promociones inmobiliarias.
 - Cuenta de Resultados Provisional de una promoción inmobiliaria
 - "Cash-Flow" de una promoción inmobiliaria.
 - Depreciación en el "Cash-Flow"
 - La Planificación Temporal. Periodificación de los cobros y pagos.

CHECK-LIST

Desarrolle los gastos de una promoción inmobiliaria.

¿Cómo se estructura el precio de compra del suelo respecto de otros gastos?

¿Pueden imputarse los gastos en función de la tipología de una promoción inmobiliaria?

¿Qué utilidad tiene poder saber el beneficio que generará un mayor gasto concreto?

¿Cómo planificar los gastos de una promoción inmobiliaria?

Capítulo 11. Análisis de viabilidad económica.

1. La condición de viabilidad económica

2. Costes de la producción de solares edificables

3. Ingresos de la producción de solares edificables

TALLER DE TRABAJO.

El presupuesto financiero de la obra.

1. Variables financiera de planificación de obra.

Variables económicas

Variables técnicas

Variables financieras

2. Fases presupuestarias.

a. Previsión de los ingresos

b. Previsión de pagos

c. Cobros e ingresos (cash-flow).

3. Estimación de costes directos e indirectos de una obra.

a. Costes directos de la obra.

Recursos humanos.

Materiales.

Valoración del almacén. Valoración correcta del coste de materiales.

Valoración del inventario

Unidades de obra realizadas subcontratistas e industriales

Maquinaria y medios auxiliares

b. Costes indirectos de obra.

Costes no periodificados.

Recursos humanos.

Maquinaria y medios auxiliares

Suministros

Costes periodificados

Instalaciones que afectan a la totalidad de la obra.

Estudios y proyectos

Tasas e impuestos

Seguros

Provisiones

Costes de estructura (costes imputados a una obra desde la empresa, a fin de repartir los gastos de funcionamiento de la misma).

c. Distribución del Coste

Costes indirectos

d. Evaluación de los recursos necesarios conforme a la planificación de la obra.

4. Seguimiento y control presupuestario del planning de la obra.

Registro de costes. Seguimiento de costes.

Costes directos

Costes en función de las unidades de obra.

Costes en base a albaranes y entradas de almacén.

Costes indirectos

Seguimiento de la planificación se inicia con el proceso de compras y contratación.

Análisis del coste directo en relación con la producción en obra.

Análisis del coste indirecto en obra.

Análisis de la contratación en obra.

5. Aspectos contables en la gestión de obra.

Corrección de los ingresos por diferencia entre producción y certificación.

Incorporación de diferencias a fin de mes desde la contabilidad analítica a la general o financiera.

TALLER DE TRABAJO

Análisis económico financiero de los tiempos y costes de una promoción inmobiliaria.

1. Planificación de los tiempos de la operación inmobiliaria. Diagrama de Gant.

2. Planificación de los costes de la operación inmobiliaria. Cash-flow o previsión de tesorería.

3. Actualización de desviaciones de la planificación de la promoción inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO.

Viabilidad financiera de una obra.

1. Calendario de la obra.

2. Previsión de costes.

Adquisición de los terrenos. Solar.

Urbanización general. Participación en la Junta de Compensación.

Honorarios técnicos

Jurídicos y fiscales

Tasas, licencias y acometidas

Comercialización de la promoción inmobiliaria.

Administración y dirección de la promoción. Gestión y seguros.

Gastos financieros.

3. Previsión de ventas en caso de promoción.

4. Previsión de ingresos y pagos.

5. Control de gastos e ingresos de la promoción.

6. Control de tesorería o financiero de la promoción inmobiliaria.

- La contabilidad general de la empresa.

- La contabilidad analítica de la obra.

- La gestión de ventas de la promoción.

7. Distribución del préstamo financiero en las fases de la promoción inmobiliaria.

8. Viabilidad económica y financiera.

TALLER DE TRABAJO.

Control financiero de las ventas de una promoción inmobiliaria.

1. Producto inmobiliario y precios de venta.

2. Control de venta y clientela.

- Precio definitivo de venta.
- Plazos de cobro fijados en el contrato.
- Plazo de entrega.

3. Control de cobros y facturación de una promoción inmobiliaria.

4. Control de avales.

5. Control ISO 9000 de entrega de una promoción inmobiliaria.

CHECK-LIST

Elaborar un estudio financiero de viabilidad de una promoción inmobiliaria.

Desarrollar un estudio de viabilidad de una promoción en régimen de autoconstrucción, en cuya realización se ha seguido la siguiente secuencia:

- Definición de la promoción: bienes y precios de venta.
- Calendario de la promoción.
- Definición y valoración de la obra.
- Valoración de solar y forma de pago.
- Previsión de ventas y gastos por comisiones.
- Distribución de la ejecución de obra.
- Previsión de gastos y pagos por obra.
- Previsión de cobros.
- Determinación de necesidades de financiación y costes financieros.
- Determinación del resto de gastos y forma de pago.
- Previsión de liquidaciones de IVA.
- Hoja resumen del resultado y rentabilidad.
- Presupuesto financiero.

Capítulo 12. Análisis de viabilidad: el método dinámico.

1. Introducción.

¿Qué es y para qué sirve el método dinámico?

2. Aspectos financieros.

¿Qué se entiende por un "Capital"?

El interés o coste de oportunidad para el promotor inmobiliario.

La prima de riesgo de la inversión inmobiliaria.

La inflación.

Capitalizar y descuento.

Los flujos de Caja (Cash-flow).

Los proyectos de inversión en relación al flujo de caja del proyecto inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO

Métodos dinámicos de cálculo de la rentabilidad de los proyectos de inversión inmobiliaria: el método del valor actual neto y la tasa interna de retorno.

1. Método del Valor Actual Neto (VAN).

Caso práctico.

Cálculo del VAN de un proyecto inmobiliario.

Caso práctico.

¿Cuándo será rentable un proyecto de inversión inmobiliaria según la metodología del VAN?

2. Método de la Tasa Interna de Retorno (TIR).

Caso práctico.

Cálculo de la TIR.

Caso práctico.

¿Cuándo es viable un proyecto inmobiliario atendiendo a los resultados de la TIR?

3. Análisis de viabilidad económica de un proyecto inmobiliario: método dinámico.

Caso práctico.

TALLER DE TRABAJO

Ejemplo de caso real. Estudio de viabilidad de una promoción inmobiliaria y Estudio económico financiero de una promoción inmobiliaria.

1. Estudio de viabilidad de una promoción inmobiliaria.

Datos generales.

Solar.

Construcción.

Precio de venta.

Calendario general de la promoción y cuadro de ventas.

Fiscalidad.

2. Desarrollo completo de Estudio económico financiero de una promoción inmobiliaria.

Datos generales.

Solar (características del solar, datos urbanísticos, datos de operación de compra del solar).

Edificabilidad (edificabilidad del proyecto, construcción, precio de venta, plan y calendario de promoción y ventas).

Financiación (financiación hipotecaria, modalidad de disposición hipotecaria, datos financieros).

Costes e ingresos por etapas de la promoción (flujos de caja y plan de etapas de la promoción).

Medidas correctoras y préstamo puente.

Resumen del estudio de viabilidad (resumen económico, análisis y parámetros de viabilidad).

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico desarrollado. Estudio de viabilidad una promoción inmobiliaria de viviendas.

Análisis del mercado inmobiliario.

Viabilidad de este proyecto.

Estudio del mercado inmobiliario de municipio y Comunidad Autónoma.

Plan de actuación (Escritura el solar, inicio proyecto básico, proyecto de ejecución, comienzo de obra, plazo de ejecución).

Gastos (licencias, honorarios, etc)

Ingresos.

Repercusión suelo /ventas

Repercusión suelo/m2 edif.sobre rasante

Rentabilidad a partir del cash-flow

Reflejo contable de estimación optimista/pesimista.

Análisis de sensibilidad.

Riesgos.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico resuelto. Modelo de estudio de viabilidad para compra de SUELO urbanizable realizado con un programa informático.

Características del Suelo Residencial.
 Cesiones obligatorias de suelo.
 Datos del sector. Superficie Bruta del Sector.
 Sistemas Generales adscritos.
 Dotacional privado sin edificabilidad.
 Aprovechamiento tipo.
 Edificabilidad bruta en Residencial/Terciario o Industrial.
 Número máximo de Viviendas y su uso característico.
 Forma de adquisición.
 Edificabilidad.
 Coeficiente de Canje.
 Coste Imputable.
 Ingresos por ventas.
 Gastos de adquisición del suelo (planeamiento de desarrollo técnico, modificación PGOU, plan parcial, estudio de detalle, proyecto de compensación, obras de urbanización, proyecto de urbanización de arquitecto).
 Gastos por acometidas e impuestos.
 Gastos por impuestos, notariales y registrales.
 Resultado económico de ventas e ingresos (total costes de explotación, margen bruto explotación, gastos de comercialización, beneficio antes de intereses e impuestos, gastos financieros, beneficio antes de impuestos).
 Edificabilidad resultante. Ventas y transferencia interna
 Asignación de usos, edificabilidad y parcela neta.
 Obtención de aprovechamientos: imputación de precios y su valoración.
 Condiciones generales de adquisición del suelo.
 Condiciones de urbanización del sector.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico resuelto. Modelo de estudio de viabilidad de una promoción inmobiliaria realizado con un programa informático.

Desglose de costes
 Flujo de caja
 Cuadros de ventas
 Plan de Etapas
 Cuadros de Aportaciones y Pagos Iniciales
 Cuadro de Riesgos.
 Balance de cada Ejercicio.
 Edificabilidad. Viviendas.
 Presupuesto de gastos (adquisición solar, impuestos, notarías y registros, levantamiento topográfico, estudio geotécnico, urbanización interior, acometidas, arquitectos -proyecto Básico - proyecto de dirección de -liquidación y Recepción -, licencias, obra nueva y división horizontal, préstamos, gastos financieros, gastos de comercialización, etc.).
 Resultado económico (ventas, costes de explotación, margen bruto de explotación, gastos Financieros, beneficio antes de Impuestos (BAI), Beneficios/Coste Explotación, Beneficios/Coste Total, Repercusión Suelo/Ventas, Repercusión suelo/M2 Edificado s/rasante, etc.).
 Resumen económico-financiero de la promoción inmobiliaria.
 Estructura de ventas.
 Acciones correctoras.

Capítulo 13. Viabilidad económica en la producción de suelo urbanizado: las ventajas del agente urbanizador.

1. Introducción

2. La condición de viabilidad de las actuaciones urbanísticas

3. Variables económicas de las actuaciones urbanísticas.

4. La plusvalía urbanística.

5. Derechos y deberes de los propietarios de los terrenos.

Capítulo 14. Contabilidad de Costes y de Gestión.

1. Presupuesto de un proyecto de construcción.

- a. El proceso presupuestario de proyectos de construcción en la actividad económica.
- b. El proceso presupuestario de proyectos y la contabilidad de costes y de gestión.
- c. Presupuesto de proyectos. Diferencias entre los presupuestos del proyectista independiente y de la empresa contratista

2. Metodología de cálculo de costes y elaboración de presupuestos.

3. Unidad de obra

- a. Unidad de obra en Contabilidad de Costes y de Gestión.
- b. Unidad de obra en presupuestos de proyectos de construcción.
- c. Estado de mediciones
- d. Partidas alzadas
- e. Cuadros de precios

4. Costes de personal.

5. Costes de los materiales.

6. Precio unitario.

7. Precio descompuestos.

8. Precios auxiliares

9. Presupuestos

- a. Presupuestos parciales
- b. Presupuesto general
 - Presupuesto de ejecución material y por contrata
 - Presupuesto de ejecución por contrata
- c. Los precios de coste en la base de datos de la edificación.
 - Definición de precios
 - 1. Precio básico (PB)
 - 2. Precio auxiliar (PA)
 - 3. Precio unitario (PU)
 - 4. Precio complejo (PC)
 - 5. Precio funcional (PF)

TALLER DE TRABAJO

Contabilidad de la obra.

1. Definiciones de precios.

- Precio básico (PB)
- Precio auxiliar (PA).
- Precio unitario (PU)
- Precio complejo (PC)
- Precio funcional (PF)

2. Los precios en el banco de datos estructurado.

3. Sistemas de contabilidad de costes

4. Clasificación en costes directos e indirectos.

- a. En la contabilidad de costes y de gestión.
- b. Relación de elementos de costes directos e indirectos.

TALLER DE TRABAJO

Definición de cada tipo de precio.

1. Precio de suministro (PSU)

2. Precio auxiliar (PA)

3. Precio unitario descompuesto y auxiliar.

- a. Precio unitario descompuesto (PUD)
- b. Precio unitario auxiliar (PUA)
- c. Precios complejos descompuesto y auxiliar
- d. Precio complejo auxiliar (PCA)
- e. Precio funcional descompuesto (PFD)

TALLER DE TRABAJO

Los precios de coste desde la contabilidad de costes y de gestión.

1. Exclusión de costes indirectos: precios auxiliares.

2. Desglose del coste total en diversos componentes o costes. precios descompuestos.

3. Referencia espacial del precio.

- El coste de la unidad de obra como coste predeterminado.
- El coste de la unidad de obra como coste predeterminado o estándar.
- El coste de la unidad de obra como coste semicompleto.
- El control de costes de la unidad de obra.
- Coste real y coste estándar
- Desviaciones en costes directos.
- Clases de desviaciones: técnicas y económicas

PARTE QUINTA.

Viabilidad financiera: cuidado con los bancos.

Capítulo 15. Viabilidad financiera. Me salen los números: ¿quién me lo financia?

1. Financiación a través de pagos a cuenta realizados por los Compradores antes de la entrega.

2. Viabilidad económico-financiera de una promoción inmobiliaria

- a. El análisis económico-financiero de una promoción inmobiliaria.
- b. Criterios de análisis estáticos.
- c. Criterios de análisis dinámicos.
- d. Los flujos de caja.
- e. Esquema de etapas de un proyecto de inversión inmobiliaria.
 - Análisis viabilidad económica. Proyecto inversión: promoción
 - Definición del proyecto.
 - Identificación de los flujos de caja -pagos e ingresos-.
 - Cuantificación de los flujos monetarios.
 - Calendario de flujos -fijación en el tiempo de pagos e ingresos-.
 - Obtención de los flujos netos del proyecto.
 - Cálculo de los indicadores económicos.

- Análisis de sensibilidad y de soluciones alternativas.
- f. Definición del proyecto inmobiliario.
- g. Datos básicos de un proyecto inmobiliario.
 - Duración del proyecto inmobiliario.
 - Elección de la periodificación.
 - Finalización de la obra.
 - Tasa de actualización del promotor.
- h. Criterios de análisis. El proyecto autofinanciado. La financiación externa. El proyecto, financiado
 - Proyecto autofinanciado
 - Costes.
 - Calendario de costes. Flujos de costes por partidas y totales.
 - Ingresos.
 - Calendario de ventas. Flujos por ingresos, por tipos y totales por periodo.
- i. Financiación del proyecto inmobiliario.
 - Datos de la financiación.
 - Flujos y calendario de la financiación.
 - Entregas o cobros
 - Gastos del préstamo
- j. Tasa interna de rendimiento (T.I.R.)
- k. El valor actual neto (V.A.N.)
- l. La tasa mixta de rendimiento. (T.M.R.)
- m. La serie neta uniforme (S.N.U)
- n. La tasa mixta de rendimiento (T.M.R.)
- ñ. Sensibilidad o modificaciones de los resultados obtenidos en el proyecto inmobiliario.
 - Variaciones de las condiciones financieras
 - Variaciones en los costes del producto inmobiliario.
 - Variaciones en el calendario de ventas.

TALLER DE TRABAJO

El préstamo hipotecario promotor.

TALLER DE TRABAJO

Vender el edificio antes de empezar.

El contrato de compraventa de edificio futuro (forward purchase).

1. El compromiso de construcción y comercialización del contrato de compraventa de edificio futuro (forward purchase).

2. Riesgos por cuenta del vendedor promotor en el contrato de compraventa de edificio futuro (forward purchase).

3. El contrato forward purchase en el derecho español.

- a. Concepto del contrato de forward purchase.
- b. Características del contrato de forward purchase.
- c. Fases de una operación de forward purchase o compra a plazo.
- d. Tipología del contrato de forward purchase.
- e. Fiscalidad del contrato de forward purchase.

4. Cláusulas esenciales del contrato de compraventa de edificio futuro (forward purchase).

5. El caso en que el edificio futuro lo financia el comprador (forward funding).

- a. Concepto del forward funding.
- b. Características del contrato de forward funding.
- c. Elementos del contrato de forward funding.

- d. Modalidades del contrato de forward funding.
- e. Naturaleza jurídica del contrato de forward funding.
- f. Riesgos que asume el comprador del contrato de forward funding.
- g. Fiscalidad del contrato de forward funding.

TALLER DE TRABAJO

Venta de inmuebles en construcción como alternativa de financiación para el promotor.

1. Las características del contrato de adquisición de un inmueble en construcción

- a. Dejar atadas las condiciones técnicas de construcción.
- b. Condiciones suspensivas de licencias urbanísticas y de contratación de seguros de la edificación.
- c. Determinación del precio y los plazos de pago.
- d. Condiciones de entrega del inmueble (certificado final de obra).
- e. Garantías de ocupación del inmueble.

2. El “Forward purchase” es un contrato de compraventa de futuro edificio.

3. Características del contrato inmobiliario forward de compraventa de futuro edificio.

- a. Compra del suelo por el promotor asegurándose el precio de venta del inmueble construido.
- b. El inversor financia al promotor inmobiliario.
- c. Entrega del inmueble y pago.

4. Ventajas y desventajas del contrato inmobiliario forward de compraventa de futuro edificio.

5. Clases de contratos forward.

- a. Forward purchase agreement (venta anticipada de edificio comercializado con pago diferido a la entrega).
- b. Forward funding agreement (venta anticipada de edificio comercializado con pago en el momento de la entrega).
- c. Forward purchase agreement con pagos aplazados.

Capítulo 16. Tasación y valoración del patrimonio inmobiliario.

1. El régimen legal de las valoraciones.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

Artículo 41. Régimen de la valoración.

REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

2 El informe de valoración de inmuebles. La labor documentalista del perito tasador y las sociedades de tasación.

3. ¿Qué se entiende por valor? Clases de valor. El valor de mercado y su relación con las edificaciones y el urbanismo.

4. Técnicas y procedimientos valoración del suelo: Estudios de viabilidad del suelo. El cálculo y formalización del valor de tasación. Introducción a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

5. Métodos de cálculo de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. ¿Qué debe saber un inversor? ¿Qué documentación se precisa para la tasación? Metodología de la valoración. Problemática particular en función del tipo de inmueble.

Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero.

6. El certificado de tasación o informe de valoración de inmuebles (situación administrativa, características físicas de la finca, datos registrales, servidumbres, planos de edificación y urbanísticos, valoración económico financiera, etc.).

CHECK-LIST

- Tasación y valoración del patrimonio inmobiliario.
- ¿Cómo puede incrementarse el valor de los activos inmobiliarios a través de una adecuada tasación y valoración?
- Principales aspectos que hay que tener en cuenta en la valoración de activos inmobiliarios
- Normativa aplicable en la valoración
- ¿Cuáles son los principales métodos de valoración?
- Baremos de valoración en los diferentes tipos de inmuebles

Capítulo 17. El efecto de las valoraciones en las bolsas de suelo no sectorizado de las promotoras.

1. Los efectos de las valoraciones en los grandes propietarios de suelo.
2. Sin problemas para promotores con bolsa de suelos urbanizables delimitados (reservados a futuros proyectos urbanizadores).
3. El efecto de la contabilización de las expectativas en las promotoras cotizadas.
4. Problemática de la financiación de promotoras inmobiliarias.
5. El efecto de la financiación de pequeñas y medianas promotoras.

PARTE SEXTA.

Viabilidad urbanística: coordinar suelo con edificación.

Capítulo 18. Información urbanística previa. Imprescindible antes de promover o edificar.

1. Plan general de ordenación urbana.
2. Interpretación del Plan General.
3. Información urbanística. Publicidad del planeamiento.
4. Consulta directa.
5. Cédulas urbanísticas.
6. Valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas.

Capítulo 19. La simultaneidad de obras de urbanización y edificación.

1. El Proyecto de Urbanización.

2. Proyecto por fases

3. Convenio Regulador entre Administración Local, Promotor de Urbanización, Empresa Constructora de las Obras de Urbanización y Dirección Facultativa.

4. El diseño del Plan de Simultaneidad.

PARTE SÉPTIMA.

Viabilidad edificatoria: ¿quién ha pagado por una obra sólo lo que le presupuestaron?

Capítulo 20. Análisis del plan de obra y precauciones con las ofertas.

1. Plan de obra.

2. Las ofertas se miran con “lupa”.

TALLER DE TRABAJO.

El presupuesto de obra.

1. ¿Qué es el presupuesto de obra?

2. Clases de presupuestos

- a. Presupuesto estimativo
- b. Presupuesto valorativo
- c. Presupuesto valorativo detallado
- d. Presupuesto cerrado

3. Estructura de costes de un presupuesto

- a. Costes directos
- b. Costes indirectos.

Capítulo 21. Fases de una edificación. Trámites a seguir.

1. Examen topográfico

2. Estudio geotécnico

3. Acta de Protocolización de fotografías

4. Encargo del proyecto y dirección de obra

5. Contratación de OCT

6. Plan de control de materiales

7. Seguro de responsabilidad decenal

TALLER DE TRABAJO

Al seguro de daños o de caución se añade la “garantía financiera”. Reforma del artículo 19 de la LOE por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

8. La licencia de obras

9. La escritura de obra nueva y división horizontal

TALLER DE TRABAJO

La declaración de obra nueva en la ley 13/2015, de 24 de junio.

10. El préstamo hipotecario

11. El seguro en garantía de cantidades a cuenta del precio de venta

12. Comercialización de la promoción.

13. Contrato de obra alzado o llave en mano.

14. El acta de replanteo

TALLER DE TRABAJO

Estudio de gestión de residuos. Obligación del promotor en los proyectos de obras.

TALLER DE TRABAJO

Formulario. Modelo de Ordenanza Municipal sobre Gestión de Residuos de Construcción y Demolición

Capítulo 22. Fases de control de un Dpto. técnico.

1. Desde las certificaciones de obra a la post-venta.

Supervisión y control de certificaciones de obra.

La coordinación de seguridad en fase de ejecución.

Anotar cualquier incidencia en el libro de órdenes, y en particular la conformidad a los materiales que le sean presentados por el contratista.

Autorizar, con el director de la obra cuando sea necesario, las modificaciones que se produzcan, anotando las que puedan suponer una modificación en la escritura de ONDH, para hacerlas constar al finalizar la obra y otorgar la escritura de ON terminada.

Controlar el plazo de ejecución y adoptar las medidas necesarias para su cumplimiento.

Recabar del contratista y preparar toda la documentación necesaria para solicitar la licencia de primera ocupación y el libro del edificio.

Realizar visita exhaustiva antes de recepcionar la obra.

Informar al Gerente de cualquier incidencia.

La escritura de obra nueva terminada

La licencia de primera ocupación

La entrega de la edificación

La gestión de las escrituras

La constitución de la comunidad

Post-venta. Reclamaciones posteriores

2. Esquemas del desarrollo de los planes operativos.

Plan operativo técnico, departamento técnico

Plan operativo técnico de ejecución material de la promoción. Departamento técnico de ejecución material

Plan operativo comercial

Departamento comercial

Plan operativo de recursos humanos

Departamento de recursos humanos

Plan operativo financiero y de tesorería

Departamento económico-financiero

Previsiones económico-financieras

Cuantías y calendario de tiempos previstos

TALLER DE TRABAJO.

Gestión de obra

1. El encargo del promotor.

2. La empresa constructora y su organización

3. El proyecto de organización

- a. Memoria
- b. Planos
- c. Pliego de condiciones
- d. Presupuesto

4. Fases preliminares.

5. Elaboración de un plan de organización interior.

Capítulo 23. Tengo suelo y financiación: a poner ladrillos.

1. Preestudio del arquitecto.

El plan operativo técnico de ejecución material de la promoción
 Plan de contrataciones
 Plan de compras
 Plan de ejecución material de las obras
 Esquema de funciones de departamento técnico de ejecución material
 Compras y contrataciones

2. El encargo del proyecto al arquitecto: precauciones para evitar sorpresas.

- a. ¿Qué es el proyecto?
- b. Claridad en la edificabilidad o aprovechamiento posible.
- c. Características de los inmuebles a proyectar.
- d. Calidades

3. Los Honorarios del arquitecto.

4. La dirección de obra

5. Los costes de referencia de la construcción.

TALLER DE TRABAJO

Los proyectos de urbanización.

Proyecto de Urbanización básico.
 Proyecto de Urbanización complementario.

TALLER DE TRABAJO

Comprobaciones preliminares al anteproyecto de edificación.

1. Examen urbanístico.

2. Inspección física del inmueble.

3. Servicios de suministro disponibles.

4. Examen topográfico del inmueble.

5. Estudio Geotécnico.

6. Restos arqueológicos.

7. Análisis de suelos contaminados. Gestión de residuos.

TALLER DE TRABAJO

El anteproyecto de Edificación.

1. El anteproyecto de Edificación.

2. Referencias.

- Parcela o suelo.
- Planeamiento y normativa.
- Definición del producto inmobiliario.
- Equipo profesional.

3. Contenido del anteproyecto.

- a. Documentos.
- b. Marketing. Aspectos comerciales.
- c. Aspectos técnicos.

Capítulo 24. Licencias.

1. Licencia de obras.

2. Sujetos Pasivos

3. Clases de licencia de obras

- a. Licencia de obra mayor.
 - Licencia de obra mayor por consolidación de edificios
 - Licencia de obra mayor por nueva edificación
 - Licencia de obra mayor por rehabilitación de edificios
 - Licencia de obra mayor por restauración de edificios
 - Licencia urbanística de obra mayor por acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- b.- Licencia de obras menores

4. Documentos a aportar.

- Licencia de obra mayor de acondicionamiento de local
- Licencia de obra mayor de nueva edificación
- Licencia de obra mayor de rehabilitación de edificios
- Licencia de obra mayor de restauración de edificios:
- Licencia urbanística de obra mayor: Acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas:
- Licencia de obras menores

Capítulo 25. La entrega de la obra: hay mucho en juego.

1. Las fechas de entrega: los tribunales empiezan a hacer pagar caros los retrasos.

2. Consejos para firmar el acta de recepción.

- a. Introducción.
- b. Requisitos del acta
- c. Efectos del acta
- d. Plazo
- e. Rechazo de la obra
- f. Tramitación del acta

TALLER DE TRABAJO

Certificación energética. Responsabilidad del promotor (ya sea edificios nuevo o existente).

1. Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

- a. Regulación del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

b. Definiciones.

2. Edificios objeto del certificado energético.

- a. Edificios de nueva construcción y edificios existentes.
- b. Edificios excluidos. Administraciones públicas. Culto religioso.

3. Responsabilidad del promotor (ya sea edificios nuevo o existente).

- a. Inscripción en el Registro de certificados energéticos.
- b. Libro del edificio.

4. Certificaciones energéticas globales de unidades de edificios.

5. Contenido del certificado de eficiencia energética. Etiqueta energética.

6. Certificación de la eficiencia energética de un edificio de NUEVA CONSTRUCCIÓN.

7. Certificación de eficiencia energética de un EDIFICIO EXISTENTE.

8. Control de los certificados de eficiencia energética. Inspección.

- a. Inspección.
- b. Infracciones y sanciones.

9. Validez, renovación y actualización del certificado de eficiencia energética.

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico. Promoción inmobiliaria de un solar de uso residencial en 5 alturas.

PARTE OCTAVA.

Responsabilidad del promotor.

Capítulo 26. La responsabilidad del promotor en la LOE.

- 1. La responsabilidad del promotor en la LOE.
- 2. ¿Cuándo es responsable el promotor?
- 3. El promotor como agente de la edificación en la LOE
- 4. Ámbito de responsabilidad.

TALLER DE TRABAJO.

El promotor responsable de la edificación.

- 1. Antecedentes.
- 2. La solidaridad del promotor
 - a. Diferencias con la responsabilidad de los distintos agentes que intervienen en la edificación
 - b. Responsabilidad del promotor
 - c. El promotor garantiza la edificación.
- 4. Acción de repetición

TALLER DE TRABAJO.

El promotor no respeta la memoria de acabados de la vivienda vendida. ¿Qué sucede?

TALLER DE TRABAJO.

¿Quién paga la tasa de enganche al gas o al agua?

TALLER DE TRABAJO.

Compraventa de vivienda sobre plano. Todo lo que hay que saber.

1. La compraventa de vivienda sobre plano.
2. Derechos del consumidor tras la firma del contrato.
3. Cláusulas abusivas.

TALLER DE TRABAJO

Reforma de las cantidades entregadas a cuenta por la Ley 20/2015.

1. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.

Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas.

Requisitos de las garantías.

Información contractual.

Ejecución de la garantía.

Cancelación de la garantía.

Publicidad de la promoción de viviendas.

Infracciones y sanciones.

Desarrollo reglamentario.

2. Requisitos que deben cumplir las pólizas de seguro y los avales que garanticen estas cantidades a cuenta.

3. Cambios en la situación del consumidor de vivienda.

TALLER DE TRABAJO

Venta sobre plano sin licencia y dificultades del promotor inmobiliario para dar avales individuales garantizados.

TALLER DE TRABAJO

El promotor que vende sobre plano y entrega menos metros de los firmados.

PARTE NOVENA.

Formularios.

1. Modelo de contrato de redacción de proyecto básico y de ejecución

2. Modelo de contrato de arquitecto proyectista redactando en un solo proyecto el proyecto básico y el de ejecución.

3. Modelo general de contrato entre promotor y arquitecto.

Modelo 1

Modelo 2

4. Modelo de contrato de arquitecto director de ejecución de obra

5. Modelo de contrato de encargo de trabajo profesional a arquitecto

6. Modelo de contrato con arquitecto técnico.

7. Modelo BÁSICO de contrato de ejecución "llave en mano"

¿QUÉ APRENDERÁ?



- Estudio económico de una promoción inmobiliaria.
- Costes financieros de las distintas fuentes de financiación en las promociones inmobiliarias: préstamos hipotecarios subrogables, descuento de efectos, préstamos y créditos puente, etc.
- Estudio económico y el Cash Flow de una promoción inmobiliaria para analizar su rentabilidad.
- Los estudios de mercado inmobiliario. Análisis de la oferta y la demanda
- Análisis económico financiero de los tiempos y costes de una promoción inmobiliaria.
- Control financiero de las ventas de una promoción inmobiliaria.
- Modos de gestión y los análisis de viabilidad real de las promociones inmobiliarias.
- Identificar todos los costes relacionados con una promoción inmobiliaria
- La coordinación de departamentos en la promoción inmobiliaria.
- Control de gestión de una promoción inmobiliaria.
- El control de gestión a través del presupuesto. El control del “cash-flow”.
- Control económico de rentabilidad de una promoción inmobiliaria.
- Control financiero para atender pagos de una promoción inmobiliaria.
- Estudio urbanístico de viabilidad de la promoción
- Trámites y documentación de la promoción inmobiliaria.
- Fases de una promoción inmobiliaria. Control de riesgos en las fases de la promoción inmobiliaria.

- **Diferencias entre edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.**
- **Clases de edificabilidad. ¿Cómo calcular la edificabilidad de un solar?**
- **La gestión del suelo y su puesta en valor.**
- **Tasación y valoración del patrimonio inmobiliario.**
- **Venta de inmuebles en construcción como alternativa de financiación para el promotor.**
- **Gestión de obra**
- **Responsabilidad del promotor inmobiliario.**

PARTE PRIMERA.

Viabilidad organizativa: especialización

Capítulo 1. Una promotora inmobiliaria desde dentro.



1. La coordinación de departamentos en la promoción inmobiliaria.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Políticas europeas de rehabilitación.

Capítulo 1. La rehabilitación como opción de futuro en la construcción.

1. La rehabilitación como alternativa a la obra nueva.
2. La rehabilitación y la política energética.
3. La rehabilitación como política social en barrios degradados.

TALLER DE TRABAJO.

El problema de la vivienda y la rehabilitación urbanística integral.

1. La rehabilitación urbanística como problema.
2. La rehabilitación urbanística como solución.

TALLER DE TRABAJO

Rehabilitación edificatoria. Estructuras reestructuradas. Reutilizando y modificando estructuras.

Capítulo 2. La rehabilitación en Europa.

1. El porcentaje que representa la rehabilitación respecto de la construcción. (Europa el doble que España).
2. Sistema alemán de rehabilitación edificatoria.
3. Sistema británico de rehabilitación edificatoria.
4. Sistema danés de rehabilitación edificatoria.
5. Sistema francés de rehabilitación edificatoria.

PARTE SEGUNDA

La rehabilitación en España.

Capítulo 3. La rehabilitación en España.

1. Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
 - a. Objeto del programa.
 - b. Actuaciones subvencionables.
2. Condiciones particulares de las actuaciones objeto del Programa.
3. Beneficiarios.
4. Tipo y cuantía de las ayudas.

5. Gestión de las subvenciones.

TALLER DE TRABAJO

Apoyo municipal a la rehabilitación edificatoria y urbanística.

TALLER DE TRABAJO

Rehabilitación de edificios existentes con un objetivo de alta calificación energética.

Programas de financiación y ayudas públicas existentes en materia de rehabilitación edificatoria con criterios de eficiencia energética

Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes del sector Residencial (PAREER) del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE)

Línea ICO Empresas y Emprendedores.

Financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria en las Comunidades Autónomas.

Concesión de subvenciones o incentivos económicos.

Incentivos fiscales: alcance de las bonificaciones y límites.

Adopción de medidas de asesoramiento técnico y de gestión administrativa.

Adopción de medidas normativas de índole urbanística.

Capítulo 4. Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

1. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

2. El deber de conservación.

3. Límites del deber de conservación. La ruina edificatoria.

4. Regulación de las actuaciones de transformación urbanística.

a. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

b. Actuaciones sobre el medio urbano.

5. Planes de rehabilitación urbanística.

6. Sujetos obligados a asumir el coste de las obras de rehabilitación, regeneración y renovación aprobadas por la Administración y medidas para facilitar su financiación.

7. Modalidades de gestión directa e indirecta en la rehabilitación urbanística.

TALLER DE TRABAJO

El Informe de Evaluación de los Edificios en el Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

1. Informe de evaluación de los edificios.

a. Condiciones básicas de accesibilidad.

b. Certificación de la eficiencia energética del edificio.

2. Diferencias entre obras de “rehabilitación edificatoria” y obras de “regeneración y renovación urbana.

a. Sujetos obligados.

b. Facultades.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de Ordenanza de Rehabilitación y el Documento de Recomendaciones sobre incentivos a la rehabilitación con criterios de eficiencia energética.

MODELO DE ORDENANZA DE REHABILITACIÓN

ÍNDICE: MODELO DE ORDENANZA DE REHABILITACIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Definiciones

Artículo 3. Ámbito de aplicación

Artículo 4. Participación ciudadana

Artículo 5. Ayudas y bonificaciones

TÍTULO II: DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 6. Alcance del deber

Artículo 7. Obligados

Artículo 8. Límites del deber

Artículo 9. Control del deber

TÍTULO III: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales

Artículo 10. Objeto

Artículo 11. Ámbito de aplicación

Artículo 12. Cumplimiento de los parámetros urbanísticos

CAPÍTULO II. Obras e instalaciones para adecuar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad

Artículo 13. Condiciones básicas de accesibilidad a las que deben adecuarse los edificios existentes

Artículo 14. Ajustes razonables en materia de accesibilidad

Artículo 15. Clasificación de los elementos para adecuar los edificios a las condiciones básicas de accesibilidad

•SECCIÓN I. Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: rampas y plataformas elevadoras

Artículo 16. Elementos para la mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles: exigencias técnicas para rampas y plataformas elevadoras

Artículo 17. Colocación de rampas y plataformas elevadoras

Artículo 18. Colocación de rampas y plataformas elevadoras: justificación de la solución adoptada

•SECCIÓN II. Ascensores: condiciones generales para su implantación en edificios existentes e incidencia en otras condiciones de la edificación

Artículo 19. Emplazamiento de los nuevos ascensores en edificios existentes

Artículo 20. Condiciones de accesibilidad y criterios generales para la instalación de nuevos ascensores

Artículo 21. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad estructural (DB SE) Artículo 22.

Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de protección frente al ruido (DB HR)

Artículo 23. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de ventilación e iluminación de escaleras y el acceso a patios

Artículo 24. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de ventilación, iluminación y vistas de dependencias vivideras

Artículo 25. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y en los elementos de circulación: pasillos y escaleras

Artículo 26. Incidencia del nuevo ascensor en las condiciones de seguridad en caso de incendio DB SI)

•SECCIÓN III. Instalación de ascensores en el interior del edificio y en patio interior

Artículo 27. Instalación del ascensor en el interior del edificio Artículo 28. Instalación del ascensor en patio interior

•SECCIÓN IV. Instalación de torres de ascensores por el exterior de los edificios

Artículo 29. Condiciones generales para la instalación de torres de ascensores por el exterior del edificio

Artículo 30. Condiciones particulares que deben cumplir las torres de ascensores

Artículo 31. Condiciones particulares para la instalación de torres de ascensores por el exterior del edificio,

sobre espacio destinado a zonas verdes y vías públicas

CAPÍTULO III. Tramitación y procedimiento

Artículo 32. Procedimiento general

Artículo 33. Solicitud. Documentación requerida

Artículo 34. Tramitación, informes y alternativas técnicas Artículo 35. Resolución administrativa

Artículo 36. Efectos del otorgamiento de las autorizaciones Artículo 37. Inicio de las obras

Artículo 38. Inspección y supervisión de las obras e instalaciones

CAPÍTULO IV. Actuaciones mediante expropiación

Artículo 39. Justificación de la expropiación

Artículo 40. Consulta al Ayuntamiento

Artículo 41. Solicitud de expropiación

Artículo 42. Contenido del proyecto expropiatorio

Artículo 43. Tramitación del expediente de expropiación

Artículo 44. Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia

TÍTULO IV: EFICIENCIA ENERGÉTICA

Artículo 45. Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 46. Criterios de eficiencia energética en los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas y cambios de uso

Artículo 47. Criterios de eficiencia energética en los procedimientos de contratación pública Artículo 48.

Intervenciones en la envolvente de los edificios existentes (medidas pasivas) Artículo 49. Intervenciones para la renovación, adecuación e implantación de instalaciones (medidas activas)

Artículo 50. Iluminación de espacios comunes

Artículo 51. Iluminación y ventilación en patios interiores

Artículo 52. Medidas de flexibilización y fomento de la eficiencia energética en las edificaciones existentes

TÍTULO V: PROCEDIMIENTO

Artículo 53. Iniciativa en la ordenación de las actuaciones

Artículo 54. Ordenación y gestión de las actuaciones

Artículo 55. Acuerdo administrativo de delimitación de ámbito

Artículo 56. Licencias

Artículo 57. Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística, de la declaración responsable y de la comunicación previa

TÍTULO VI: CUMPLIMIENTO, CONTROL, VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN Y RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO I. Cumplimiento, control, verificación e inspección

Artículo 58. Cumplimiento

Artículo 59. Control, verificación e inspección

Artículo 60. Informe de Evaluación de los Edificios

Artículo 61. Plazos y edificios sujetos a Informe de Evaluación de los Edificios Artículo 62. Actuaciones inmediatas y urgentes

CAPÍTULO II. Órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación

Artículo 63. Órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación Artículo 64. Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún tipo de protección Artículo 65. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos Artículo 66. Obligados

Artículo 67. Iniciación del procedimiento

Artículo 68. Informe técnico municipal

Artículo 69. Trámite de audiencia y propuesta de resolución

Artículo 70. Resolución

Artículo 71. Verificación del cumplimiento

Artículo 72. Incumplimiento

CAPÍTULO III. Régimen disciplinario

Artículo 73. Infracciones y Sanciones

Artículo 74. Responsabilidad

CAPÍTULO IV. Ejecución subsidiaria y expropiación

Artículo 75. Disposiciones comunes a la ejecución subsidiaria y la expropiación Artículo 76. Ejecución subsidiaria

Artículo 77. Expropiación

Disposición adicional única. Actuaciones en inmuebles catalogados o con protección

Disposición derogatoria única. Normas derogadas

Disposición final primera. Entrada en vigor

Disposición final segunda. Competencia

ANEXO: DEFINICIONES

TALLER DE TRABAJO

Caso real. Concesión para la construcción y explotación de residencia universitaria universidad en centro histórico.

Anteproyecto de construcción

Memoria

Plan especial de rehabilitación (PER)

Programa funcional

Apartamentos de profesores, habitaciones de estudiantes, salas de tv y audio, salas informática, sala de fitness y salón de juegos, salas de estudio, lavandería, salas técnicas, cafetería, cocina, comedor

La edificabilidad

Volumetría espacial del edificio

Sistema constructivo del edificio original.

Rehabilitación edificio existente.

Normativa de obligado cumplimiento

Medidas de eficiencia energética

Características económicas y sociales de la concesión

Memoria descriptiva de la solución técnica

Agentes

Promotor

Arquitecto

Director de obra: pendiente de nombramiento

Director de la ejecución de la obra: pendiente de nombramiento seguridad y salud pendiente de nombramiento

Otros agentes: constructor

Cumplimiento del CTE

Requisitos básicos relativos a la seguridad:

Presupuesto de gastos de ejecución de obra

Resumen de presupuesto capítulo resumen

1 Movimiento De Tierras

2 Cimentaciones

3 Estructura

4 Cubierta

5 Albañilería

6 Solados Y Alicatados

7 Aislantes E Impermeabilizantes

8 Carpintería Aluminio

9 Carpintería Interior

10 Cerrajería

11 Piedra Natural

12 Vidriería

13 Pintura

14 Varios

15 Saneamiento

16 Fontanería

17 Electricidad
18 Protección contra incendios
19 Climatización
20 Sistema de regulación y control
21 Instalaciones especiales
22 Ascensores
23 Demoliciones y restauración
24 Actuación patio
25 Gestión de residuos
Presupuesto de ejecución material
Estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra
Forma de financiación
Estimación del coste de la inversión
Gastos de explotación
Régimen tarifario
Rentabilidad de la concesión e ingresos de la explotación

PARTE TERCERA

Rehabilitación y edificación. Técnicas edificatorias de rehabilitación.

Capítulo 5. Conservación, rehabilitación y mantenimiento de los edificios

1. Ejecución de las obras de rehabilitación.

2. Trámites y aspectos del proceso de rehabilitación

- a. Redacción de proyecto edificatorio de rehabilitación.
- b. Proyecto de obras de rehabilitación.
- c. Dirección de las obras de rehabilitación.
- d. Licencia urbanística
- e. Constructor. Contratista.
- f. Proceso de ejecución de las obras de rehabilitación.
- g. Responsabilidades y garantías de los agentes en la rehabilitación edificatoria.
- h. Mantenimiento de obra de rehabilitación edificatoria. Libro del edificio.

TALLER DE TRABAJO.

Introducción práctica a la rehabilitación edificatoria y su tramitación con los ayuntamientos.

TALLER DE TRABAJO

Código Técnico de la Edificación (CTE). Modificaciones conforme a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

TALLER DE TRABAJO.

El Código técnico de la edificación (CTE) en la rehabilitación edificatoria.

TALLER DE TRABAJO.

Planificación y calendario de una rehabilitación edificatoria.

TALLER DE TRABAJO

El seguro decenal en la rehabilitación edificatoria.

Capítulo 6. Patología constructiva y estructural.

1. Patología constructiva y estructural.

2. ¿Qué es la patología constructiva?

3. Estado general de la estructura y cimentación.

4. Diagnóstico de un edificio.

- a. Fisuras.
- b. Desprendimientos de esquinas.
- c. Defectos de ejecución
 - i. Replanteo
 - ii. Armaduras
 - iii. Encofrado. Hormigonado.

Capítulo 7. Informe de inspección y evaluación preliminar.

1. La inspección preliminar de edificios.

- a. Forjados
- b. Durabilidad y mecánica estructural.

2. Fases técnicas de la Inspección y Evaluación Preliminar.

- a. Obtención de datos
- b. Descripción del edificio y fotografía.

3. Examen presencial y reconocimiento visual del edificio (zonificación y catas).

4. Examen de forjados, catas, análisis, pruebas y ensayos.

- a. Muestreo en forjados
- b. Ensayos y pruebas químicas de cemento, hormigón, carbonatación, oxidación, etc.

TALLER DE TRABAJO

Análisis y pruebas de control del edificio

1. Estanqueidad y funcionamiento del edificio.

2. Análisis y pruebas de control del edificio.

3. Extracción de muestras, calas y trabajos de campo en la inspección visual.

4. Partes del edificio a inspeccionar.

- a. Estado de la estructura y la cimentación.
- b. Fachadas exteriores, interiores y muros de medianerías.
- c. Cubiertas o azoteas.
- d. Fontanería y red de saneamiento.

5. Soluciones técnicas resultantes de la inspección técnica del edificio.

TALLER DE TRABAJO

Redacción del informe de inspección y evaluación preliminar.

1. Identificación y descripción del edificio.

2. Evaluación técnica.

3. Conclusiones y recomendaciones de mantenimiento.

- a. Operaciones de mantenimiento
- b. Modificaciones de uso.
- c. Instrucciones de uso.

TALLER DE TRABAJO.

Inspección técnica presencial de edificación con patologías constructivas.

1. Inspección visual de elementos constructivos. Identificación de lesiones.

2. Toma de muestras, pruebas inmediatas y de laboratorio.

TALLER DE TRABAJO.

Fichas de toma de datos en inspecciones de edificios.

TALLER DE TRABAJO

Evaluación y diagnóstico en la rehabilitación edificatoria.

TALLER DE TRABAJO

Reconocimiento de edificios. Estructuras y termografía.

TALLER DE TRABAJO

La rehabilitación energética de los edificios.

Capítulo 8. Lesiones estructurales y síntomas de procesos patológicos en cimentaciones.

1. Las lesiones en elementos estructurales. Análisis de síntomas.

2. Lesiones de origen mecánico y sus síntomas en el hormigón.

TALLER DE TRABAJO

Materiales específicos para humedades en muros antiguos.

Capítulo 9. Cimentación de edificios. Conceptos preliminares.

1. Diseño de la cimentación en función del diseño.

2. Soluciones de cimentación en relación a los edificios colindantes.

3. Datos geotécnicos. El suelo.

4. Tensiones del edificio y movimientos de cimentación.

5. Condiciones de cimentación del proyecto y de la ejecución.

6. Tipologías de cimentación.

a. Cimentaciones superficiales o directas (zapatas, losas y rellenos).

b. Cimentaciones profundas (pilotes).

7. Zapatas

8. Losas

9. Pilotes

10. Muros de sótano

11. Pantallas

12. Excavaciones abiertas

13. Arriostramiento en zanjas

TALLER DE TRABAJO

El informe geotécnico relacionado con patologías en las cimentaciones.

1. Informe geotécnico.

2. Memoria.

- a. Datos de solar y obra.
- b. Análisis y soluciones de cimentación.
- c. Conclusiones y recomendaciones.

3. Anexos técnico documentales y ensayos.

4. Carta informe.

Capítulo 10. Procesos patológicos en cimentaciones.

1. Procesos patológicos en cimentación.

- a. Agresión química.
- b. Agresión de suelo o mecánica.
- c. Agresión física.

2. Diagnóstico de las Patologías en cimentación.

- a. Estudio geotécnico.
- b. Fallos en cimentación por interacción con el terreno.
- c. Errores de replanteo y defectos de materiales.
- d. Errores de cálculo o sobredimensionamiento.

3. Causas de las Patologías en cimentación.

- a. Acción del agua.
- b. Patología del suelo. Arcilla expansivas.
- c. Suelos artificiales. Rellenos.
- d. Patologías por colindantes y servidumbres de infraestructura.

4. Técnicas de refuerzo en las Patologías en cimentación.

- a. Refuerzos. Inyección y armaduras.
- b. Recalces y zapatas
 - i. Zapatas aisladas.
 - ii. Asiento de zapatas medianeras.
 - iii. Inclinação de edificios por asientos diferenciales.
 - iv. Desgarramiento de juntas de dilatación.
 - v. Giro de Zapatas
 - vi. Zapatas de ampliación y refuerzo.
 - vii. Sustitución de zapatas
- d. Punzonamiento en la zapata.
- ix. Elevación de zapatas.
- c. Refuerzos y recalces.
 - i. Refuerzo por inyección.
 - ii. Refuerzo por armaduras.
 - iii. Recalce de la cimentación
 - iv. Recalce en el terreno.
 - v. Sustitución de la cimentación.
 - vi. Recalce por pozos
 - vii. Recalces por pilotes
- d. Descenso de un pilar.
- e. Asiento de Consolidación.
- f. Zanja Corrida.
- g. Asientos en laderas de relleno.
- h. Descenso de la esquina de una edificación.
- i. Inclinação de edificios por asientos diferenciales.

j. Losa de Cimentación

TALLER DE TRABAJO.

Esquemas de patologías en cimentaciones y soluciones.

Capítulo 11. Procesos patológicos en estructura.

1. Procesos patológicos en la estructura (como pilares, muros, vigas y forjados).
2. Cada estructura su patología (estructura de fábrica, de madera de hormigón armado o metálica).
3. Estructura de fábrica.
4. Pandeo
5. Agotamiento (mortero y fábrica).
6. Cargas Puntuales.
7. Giro de muros por cimientos o empujes.
8. Componentes horizontales en las cabezas de los pilares
9. Giro del plano de apoyo de los machones.
10. Procesos patológicos en dinteles.
11. Procesos Patológicos en arcos.
12. Procesos patológicos en bóvedas y cúpulas.
13. Estructura de hormigón armado.

Capítulo 12. Procesos patológicos en pilares y forjados.

1. **Procesos patológicos en Pilares de hormigón armado.**
 - a. Fisuras horizontales por tracción.
 - b. Fisuras finas por compresión.
 - c. Fisuras por flexión y flector excesivos.
 - d. Fisuras horizontales por torsión.
 - e. Fisuras centradas por cortante.
 - f. Fisuras finas de pandeo.
 - g. Fisuras de sobrecarga o aplastamiento.
2. **Procesos patológicos en Jácenas de hormigón armado.**
 - a. Momento flector en Jácenas (barras de Hormigón Armado).
 - b. Fisuras en Jácenas de hormigón armado.
 - i. La rotura a flexión
 - ii. Fisuras por cortante.
 - iii. Fisuras contrarias a cortante. Flexotorsión.
3. **Procesos patológicos en forjados.**
 - i. Hundimiento por esfuerzo cortante.
 - ii. Flexión de los forjados
 - iii. Flecha en el forjado.
4. **Procesos patológicos en cubiertas.**

TALLER DE TRABAJO

Procesos patológicos en pilares.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

1. Aplastamiento
2. Tracción
3. Pandeo
4. Corrosión de armaduras.
5. Flexión
6. Retracción Plástica
7. Retracción hidráulica en el pilar.
8. Caída de estribos en el pilar.
9. Fisuras por cortante.
10. Transmisión deficiente de cargas.
11. Rotura de esquinas de las cabezas de pilares.
12. Desagregación del hormigón en el pilar.

TALLER DE TRABAJO

Procesos patológicos en vigas.

1. Flexión
2. Cortante
3. Torsión
4. Corrosión de la armadura
5. Flectación en voladizos.
 - a. Viga en voladizo sometido a una carga continuada.
 - b. Vigüeta en voladizo que soportan cerramientos.
 - c. Procesos Patológicos en Ménsulas
 - i. Flexión
 - ii. Aplastamiento
 - iii. Cortante
 - iv. Tracción

TALLER DE TRABAJO

Procesos patológicos en forjados.

1. Corrosión de las armaduras en vigüetas.
2. Cortante en forjados unidireccionales.
3. Deformación de vigüetas.
4. Estructura de madera.
5. Estructura metálica.
 - a. Rotura Frágil
 - b. Rotura por Fatiga
 - c. Desgarro laminar.
 - d. Corrosión

6. Refuerzo y rehabilitación en la estructura metálica.

TALLER DE TRABAJO.

Aluminosis, carbonatación y piritosis.

1. Aluminosis. El cemento aluminoso

- a. Aluminosis. El cemento aluminoso
- b. Rayos X y ensayos del cemento aluminoso.
- c. Reparación de daños causados por la aluminosis.

2. Carbonatación

3. Piritosis.

4. Reparación de la corrosión del hormigón con laminados y fibras de carbono.

- a. Aplicaciones directas al hormigón.
- b. Las resinas epoxi y epoxi-cemento.
- c. Fibra de carbono.
- d. Sellado de fisuras e inyectores.

TALLER DE TRABAJO.

Esquemas de Procesos Patológicos en función de la Estructura

Capítulo 13. Procesos patológicos en cerramientos y acabados.

1. Deformación horizontal y vertical de la estructura.

- a. Dilatación de la Estructura Horizontal
- b. Pandeo de la Estructura Vertical

2. Deformación horizontal de los cerramientos.

3. Esfuerzos higrotérmicos.

4. Uniones constructivas

5. Asiento del soporte del cerramiento.

6. Calidad de materiales.

7. Errores en la ciega.

8. Fisuración de acabados superficiales.

9. Desprendimientos.

- a. Desprendimientos en alicatados.
- b. Desprendimientos en chapados.
- c. Desprendimientos en aplacados.

TALLER DE TRABAJO.

Tablas y esquemas de lesiones en cerramientos.

Capítulo 14. Conservación de las fachadas.

1. Fachada. Suciedad de fachadas.

2. Estado general de fachadas exteriores, interiores y medianerías

3. Causas de degradación de las fachadas.

4. Desprendimiento y daños en revestimientos de fachadas.

- a. Revestimientos plásticos (pinturas, morteros acrílicos, etc.)
- b. Revestimientos monocapa
- c. Revestimientos de impermeabilización

5. Soluciones por desprendimiento y daños en revestimientos de fachadas.

- a. Revestimientos plásticos (pinturas, morteros acrílicos, etc.)
- b. Revestimientos monocapa
- c. Revestimientos de impermeabilización

6. Aplacados de piedra natural o prefabricados artificiales.

- a. Patologías de las fachadas de piedra natural.
- b. Limpieza y protección de las fachas de piedra natural.

7. Fachadas de ladrillo.

- a. Patologías de las fachadas de ladrillo.
- b. Patologías mortero / ladrillo.
- c. Eflorescencias en fachadas de ladrillo cerámico.

8. Humedades y filtraciones en fachadas.

9. Soluciones a las patologías edificatorias en fachadas.

- a. Revestimientos de fachadas exteriores
- b. Revestimientos continuos

Capítulo 15. Procesos patológicos en cubiertas.

1. Estado de conservación de cubiertas de edificios.

- a. Cubiertas inclinadas
- b. Cubiertas planas

2. Materiales impermeabilizantes en cubiertas y azoteas.

3. Patologías medioambientales en cubiertas.

4. Corrosión en elementos de cubierta.

5. Fisuras en antepechos.

6. Base estructural y cobertura de las cubiertas de los edificios.

7. Cubiertas de faldón estructural (lesiones de cobertura y estructura).

8. Cubiertas ventiladas (lesiones de cobertura y estructura).

9. Cubiertas compactas (lesiones de cobertura no ventilada y soporte).

TALLER DE TRABAJO

Esquemas de patologías edificatorias en cubiertas de edificios.

Capítulo 16. Procesos patológicos en aleros y cornisas.

1. Humedades de filtración.

- a. Filtración en aleros
- b. Filtración en cornisas.

2. Humedades de condensación.

3. Grietas y fisuras.

4. Eflorescencias

5. Insectos, animales, etc. en aleros y cornisas.

6. Desprendimientos.

- a. Desprendimientos en aleros.
- b. Desprendimientos en cornisas.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas de procesos patológicos en aleros y cornisas.

Capítulo 17. Procesos patológicos en instalaciones de la fontanería y la red de saneamiento.

1. Seguridad constructiva de la fontanería y la red de saneamiento.

2. Red de saneamiento.

3. Fontanería.

4. Patologías en la fontanería y la red de saneamiento (origen y lesión).

5. Obstrucciones

- a. Obstrucciones en fontanería
- b. Obstrucciones en saneamiento

6. Roturas e infiltraciones de agua.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas en patologías de fontanería y saneamientos.

CHECK-LIST

¿Cómo controlar de las técnicas específicas de obras de rehabilitación en edificación?

PARTE CUARTA

Fiscalidad de la Rehabilitación edificatoria.

Capítulo 18. El IVA y la rehabilitación de un inmueble.

El IVA y la rehabilitación de un inmueble. Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.

TALLER DE TRABAJO

El IVA en la rehabilitación de una vivienda.

ANEXO 1.

Casos prácticos de rehabilitación edificatoria.

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Rehabilitación de edificios existentes con un objetivo de alta calificación energética.**
- **Incentivos a la rehabilitación con criterios de eficiencia energética.**
- **Técnicas edificatorias de rehabilitación.**
- **Trámites y aspectos del proceso de rehabilitación.**
- **Planificación y calendario de una rehabilitación edificatoria.**
- **El seguro decenal en la rehabilitación edificatoria.**
- **Patología constructiva y estructural.**
- **Fiscalidad de la Rehabilitación edificatoria.**

PARTE PRIMERA.

Políticas europeas de rehabilitación.

Capítulo 1. La rehabilitación como opción de futuro en la construcción.



1. La rehabilitación como alternativa a la obra nueva.