

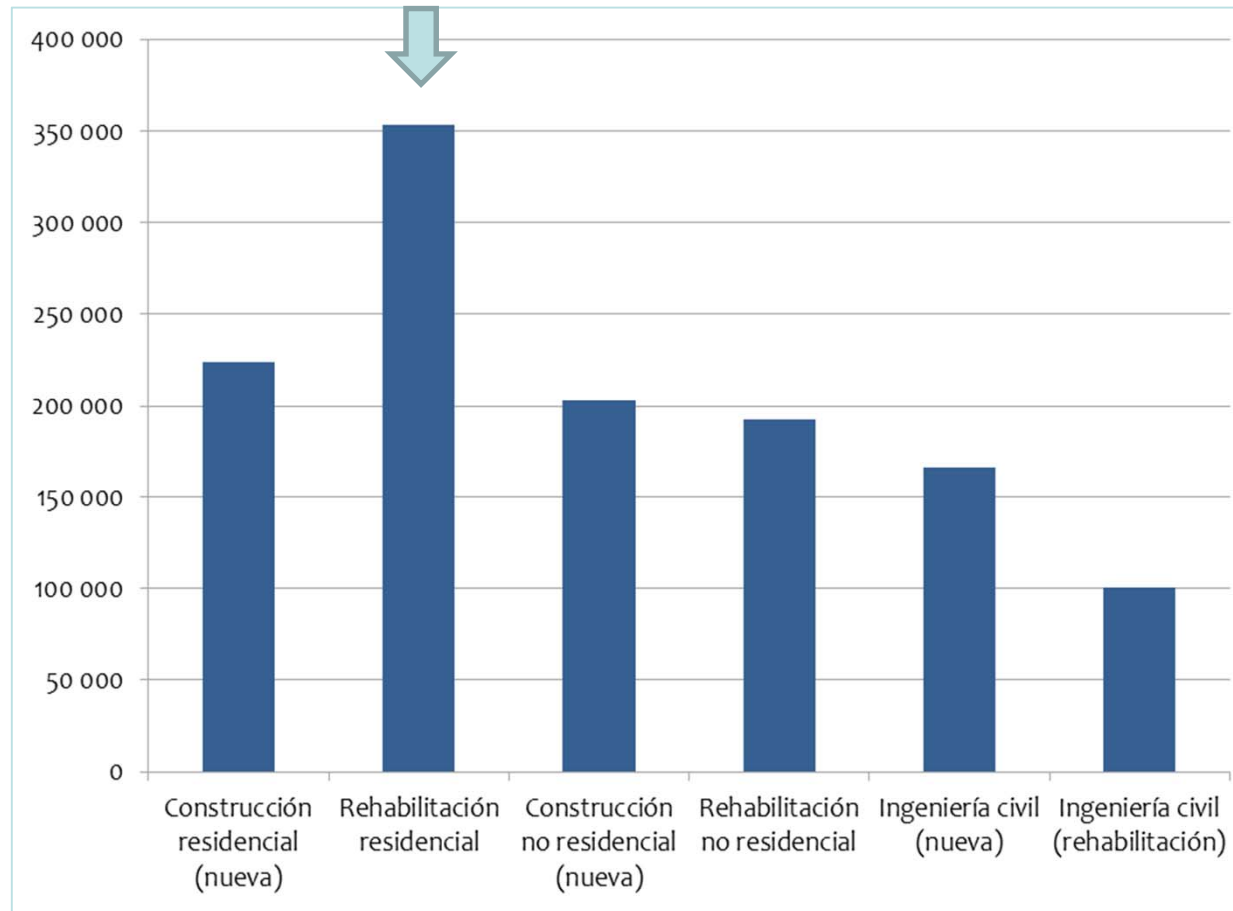
# RETOS NACIONALES DEL SECTOR DE LA REHABILITACIÓN:

*La Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas  
y el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la  
Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación  
Urbanas.*

*Jornadas sobre Retos de la Rehabilitación Urbana en el siglo XXI.  
Organizadas por AVS. Sestao 20 de junio de 2013*

# 1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

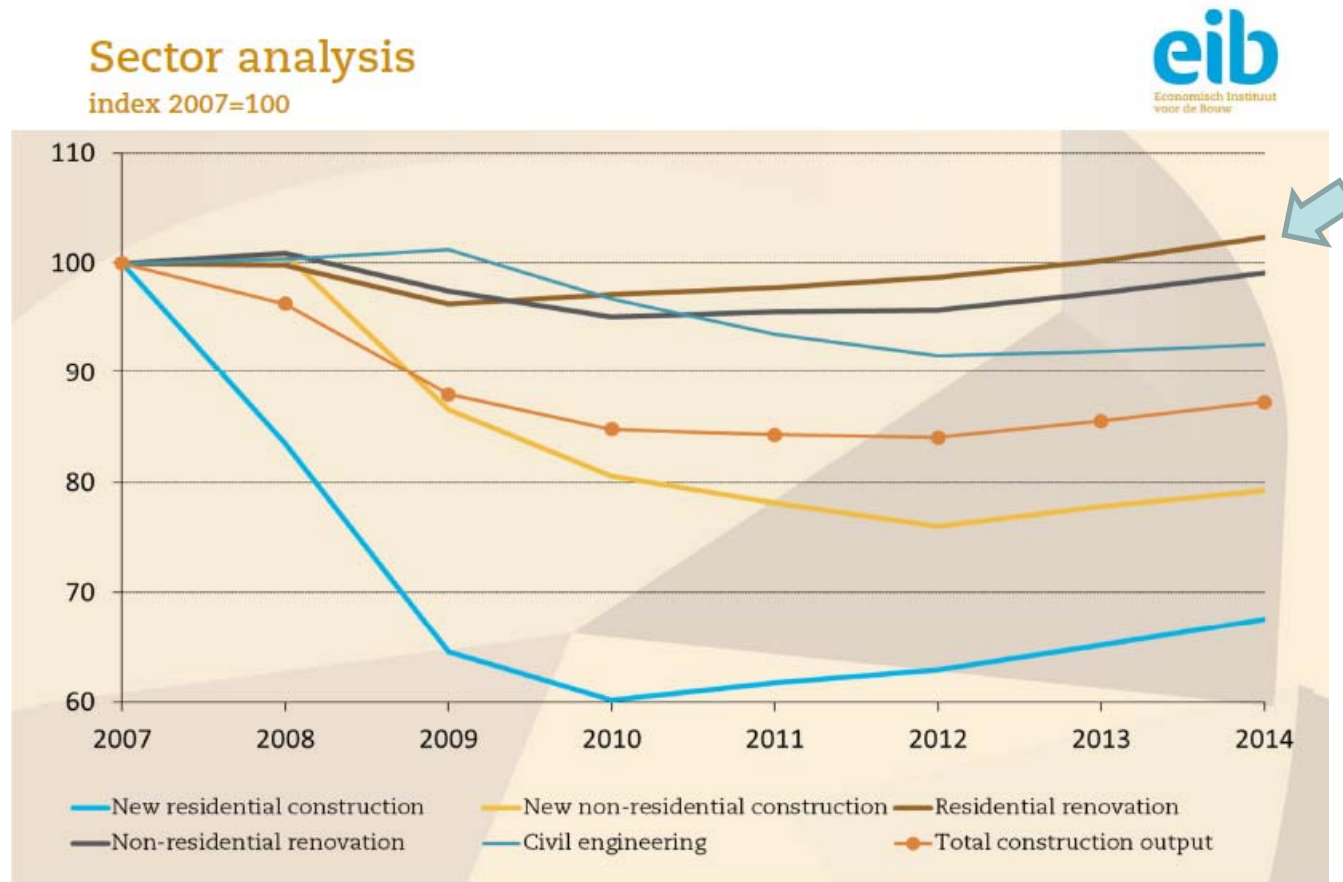
La rehabilitación residencial representa la primera rama de actividad de la construcción en Europa en volumen de producción...



*Producción en millones de € de la industria de la construcción en la Europa de los quince, por ramas de actividad. Datos previstos en 2012. Fuente: Euroconstruct 2012.*

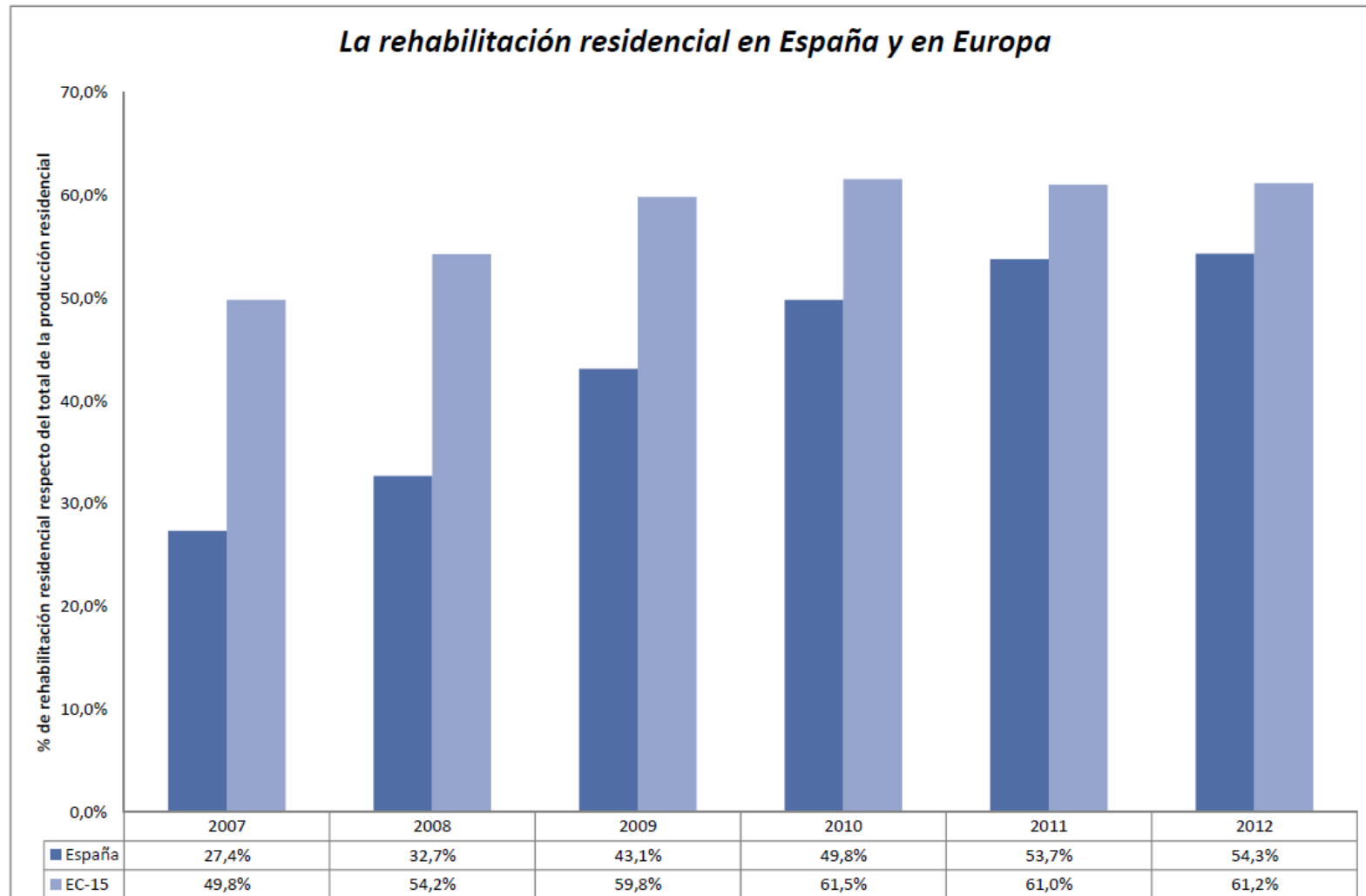
# 1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

...además, las proyecciones apuntan a que la rehabilitación residencial será la rama que mejor se comporte a medio plazo en la construcción europea



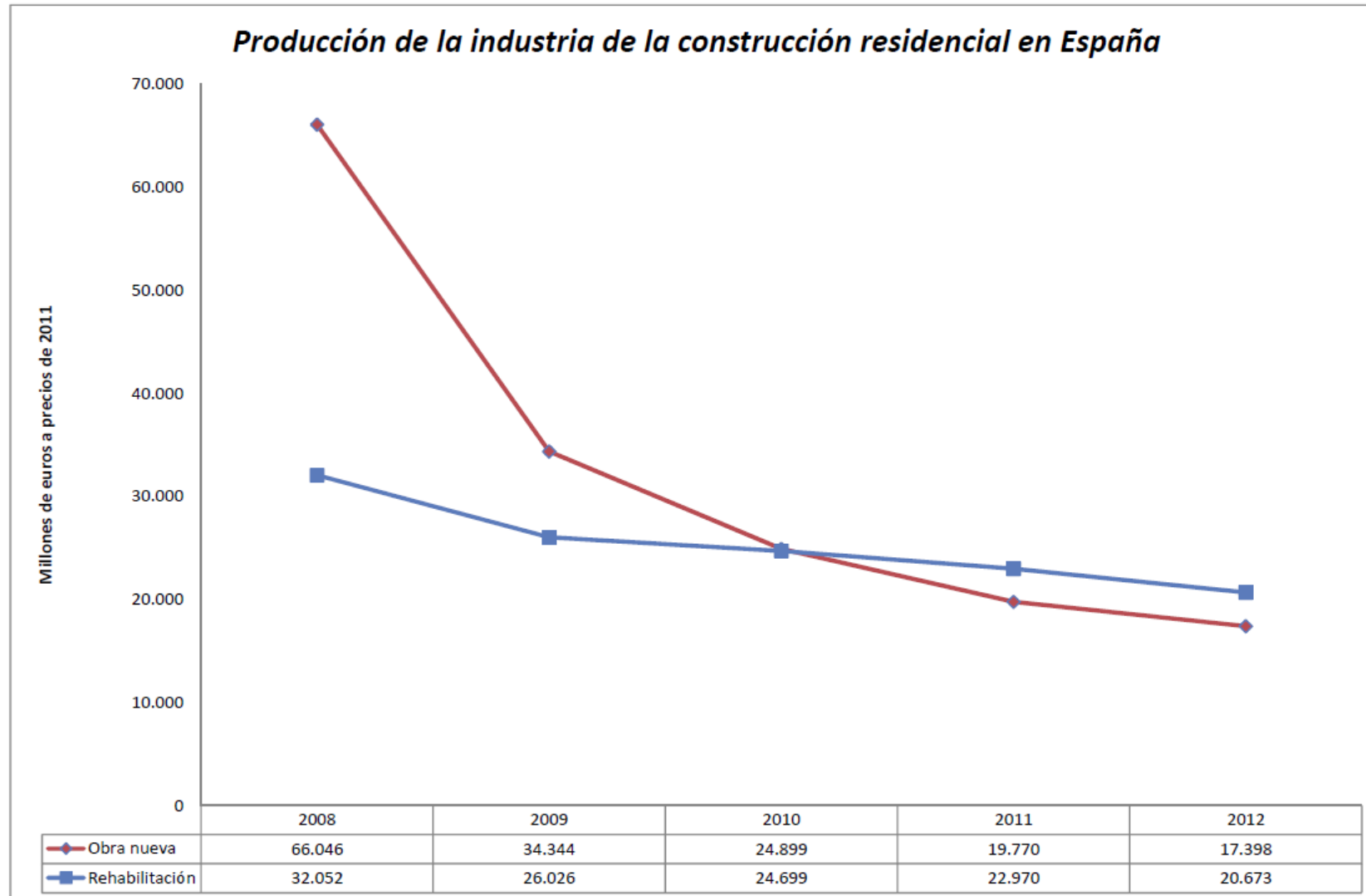
# 1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

En España la rehabilitación residencial está infradimensionada...



# 1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

... ha reducido su volumen de producción con la crisis.

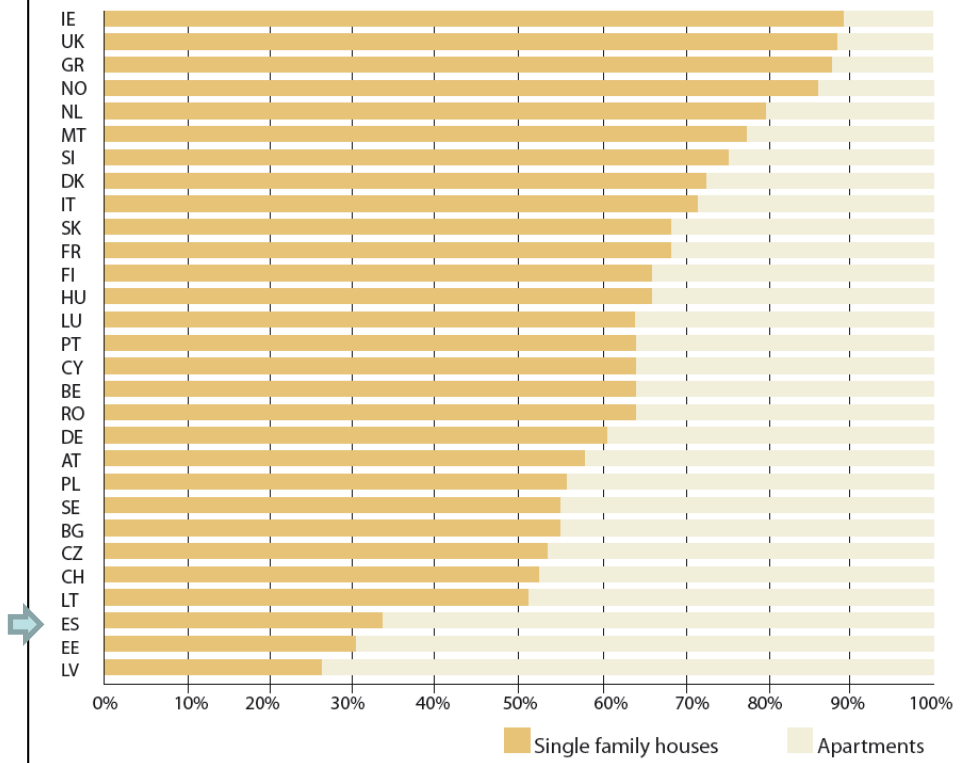


# 1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

El parque edificado español tiene un peso muy importante de vivienda colectiva, frente a la media europea, y este tipo de vivienda se sitúa mayoritariamente en municipios de carácter urbano.

**Figure 1A6 – Single family and apartment buildings in Europe**

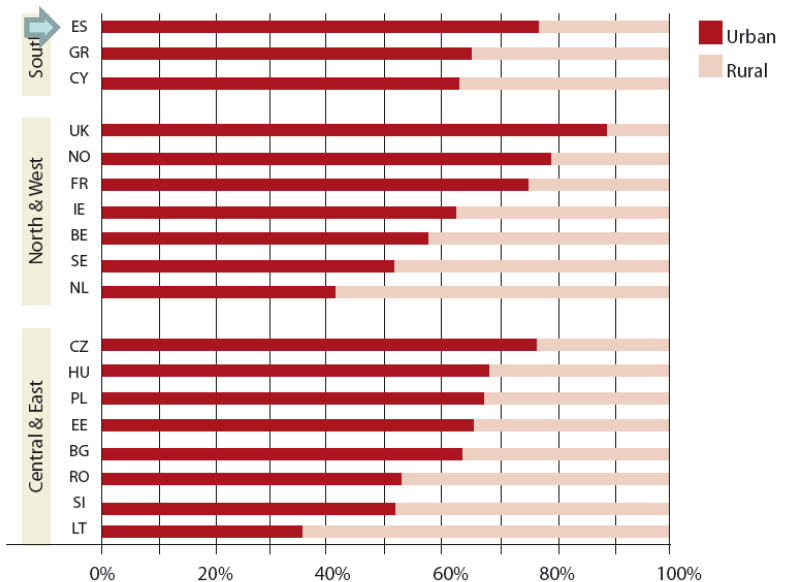
Source: BPIE survey / values for Luxembourg, Portugal, Cyprus and Belgium were estimated



Fuente: BPIE (Buildings' Performance Institute Europe). Octubre, 2011. "Europe's Buildings under the microscope". Pág. 31.

**Figure 1B5 – Location of residential buildings (urban vs rural) by number of dwellings**

Source: BPIE survey



**NOTES**

CY: Data concerns only built dwellings between 1980 and 2009  
 FR: Urban units are in territories of a minimum of 2000 inhabitants where the distance between buildings does not exceed 200 m.  
 LV: Data regards all buildings (residential and non-residential)  
 NO: Urban units are in territories of a minimum 200 persons (60 - 70 dwellings), where the distance between buildings normally does not exceed 50 metres.

NL: Urban units are located in territories with uninterrupted built-up area typified by the number of residents (more than 100 000), the number of jobs (more than 50 000) and the number of potential customers (more than 150 000)  
 SE: Data provided covers only existing buildings in 1990.

Fuente: BPIE (Buildings' Performance Institute Europe). Octubre, 2011. "Europe's Buildings under the microscope". Pág. 42.

# 1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

## Problemas de accesibilidad universal en los edificios de viviendas, ...

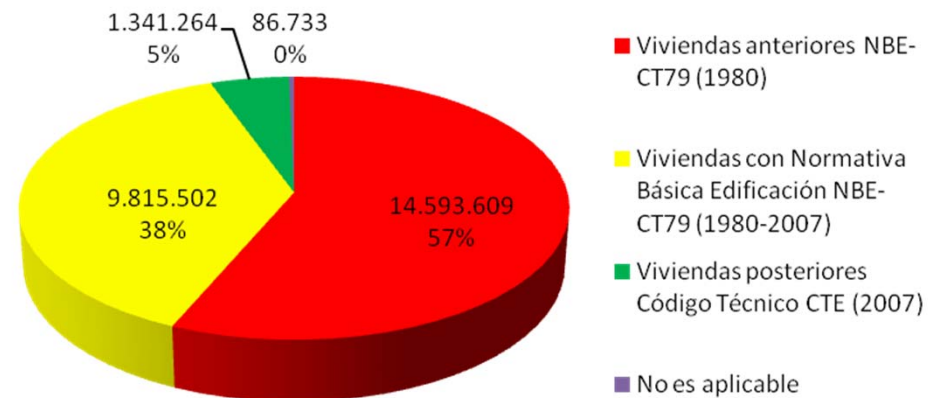
- Según el Censo de 2011 solo el 23% de los edificios destinados a vivienda es calificado como accesible



# 1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

## ...de eficiencia energética ...

- El **57%** de las viviendas españolas se **construyeron sin ninguna normativa mínima de eficiencia energética** (la primera es de 1979).
- Las viviendas **consumen el 17%** de toda la energía del país. **Las emisiones de gases de efecto invernadero** causadas por los edificios **han crecido más de un 20%** desde 1990 (según datos del Instituto de Diversificación y Ahorro de la Energía).
- El **38%** de los españoles están **poco o nada satisfechos con el aislamiento contra el calor y el frío de sus viviendas** y el 42% con el aislamiento contra el ruido (CIS septiembre de 2005)

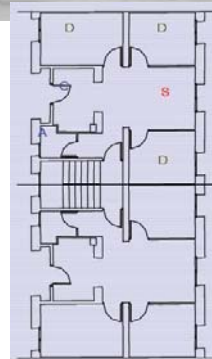




# 1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

## y de estado de conservación de los edificios.

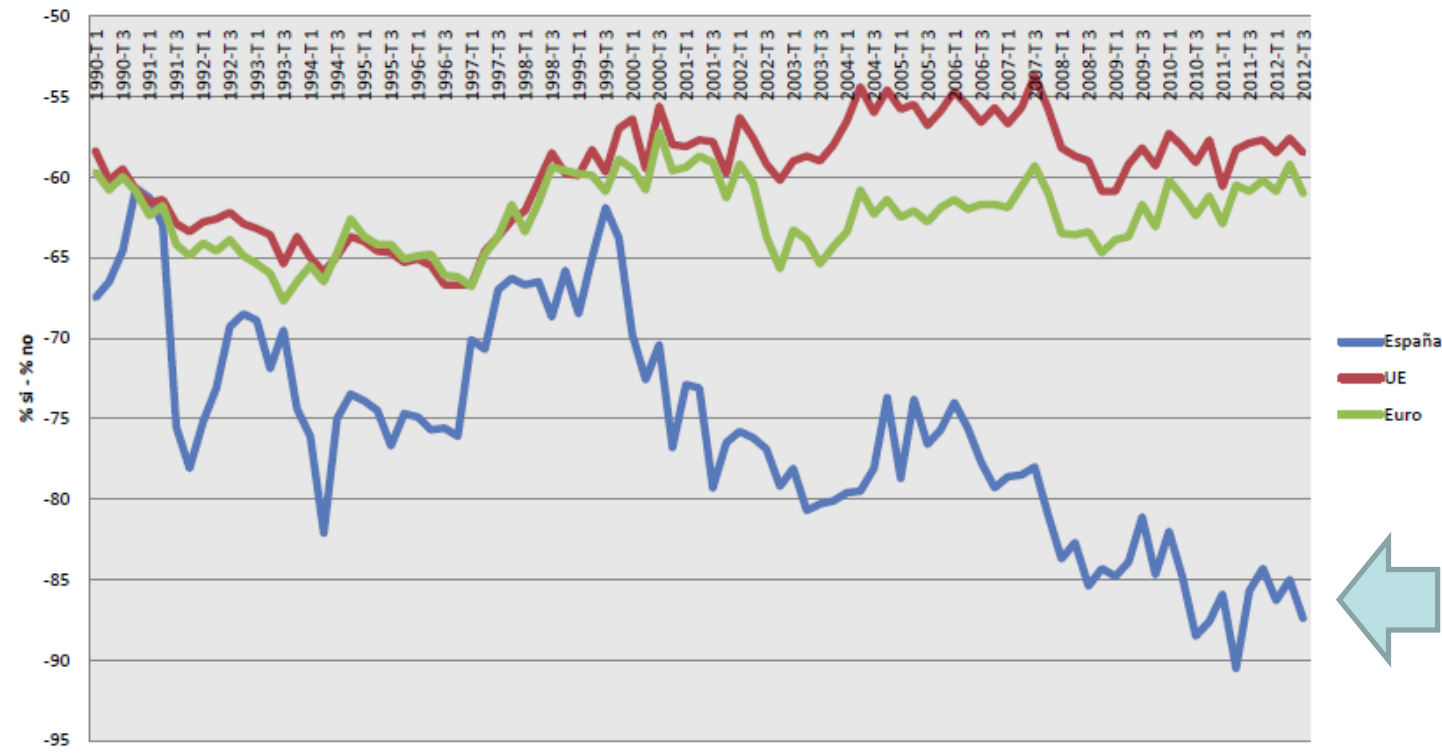
- Hay **83.532 viviendas en edificios ruinosos**, **265.788 en mal estado** y **1.380.531 en estado deficiente** (datos del Censo de 2011).
- En las ciudades con más de 20.000 habitantes, hay **624 barrios vulnerables** (malas condiciones de calidad de vida y habitabilidad), en los que viven casi **4,5 millones de habitantes** (Según los datos del anterior censo de 2001, pendiente de actualizar por el Observatorio de Barrios Vulnerables del Ministerio de Fomento)



# 1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

Los españoles mantienen una disposición muy baja para emprender reformas en sus viviendas.

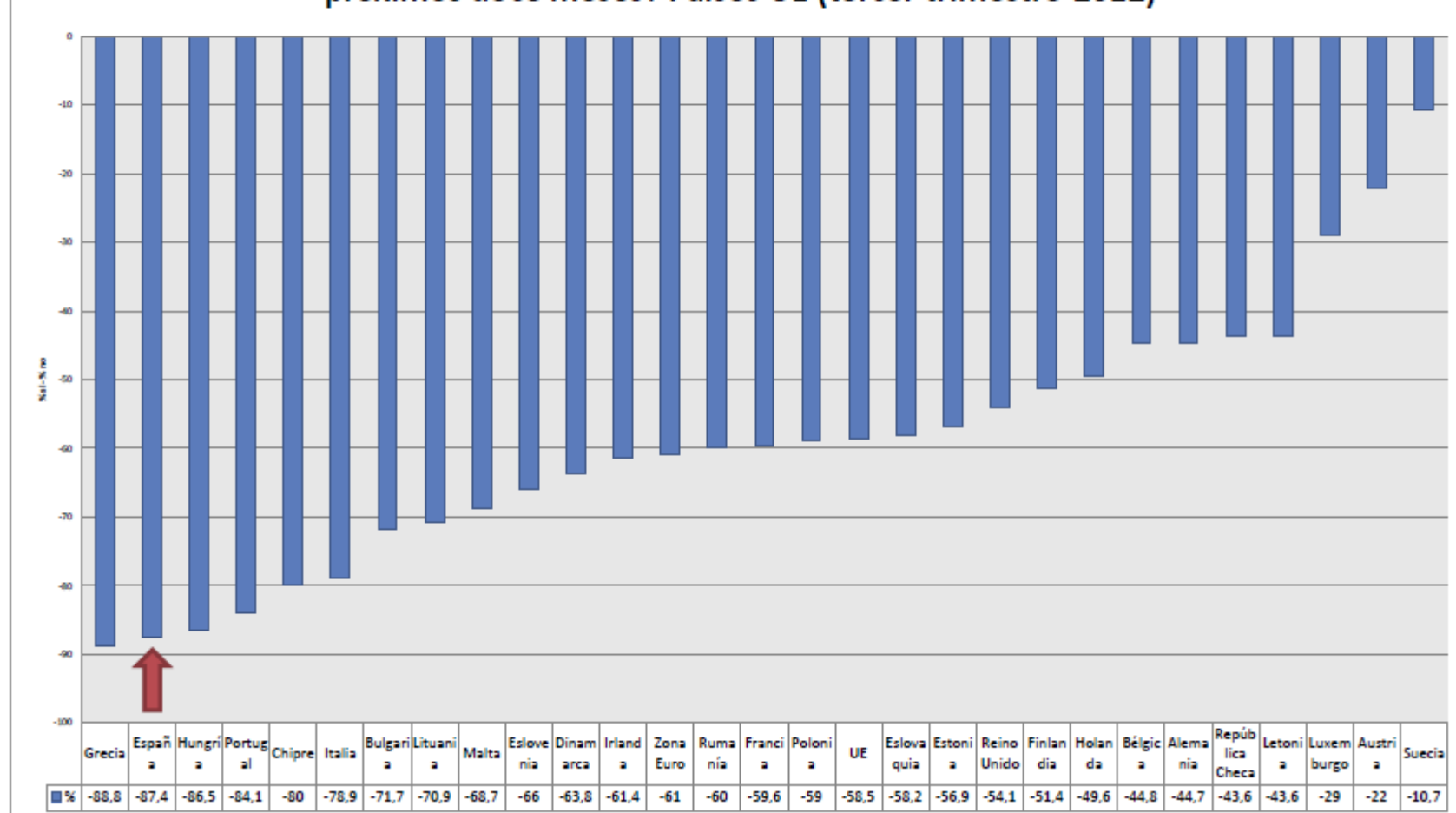
2.31. ¿En qué media está considerando emplear grandes cantidades de dinero para llevar a cabo mejoras o reformas en vivienda durante los próximos doce meses? España, UE, Zona Euro (% si - % no)



# 1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

La intención de rehabilitar es de las más bajas de la Unión Europea.

2.33. ¿En qué media está considerando emplear grandes cantidades de dinero para llevar a cabo mejoras o reformas en vivienda durante los próximos doce meses? Países UE (tercer trimestre-2012)



## 2. OBJETIVOS DE LA REFORMA

La nueva Ley se enmarca dentro del Programa Nacional de Reformas dentro de aquellas medidas que promueven el crecimiento y la competitividad...



|                              |  |
|------------------------------|--|
| CRECIMIENTO Y COMPETITIVIDAD | ELIMINACIÓN DE BARRERAS ADMINISTRATIVAS, UNIDAD DE MERCADO Y FOMENTO DE LA COMPETENCIA                             |
|                              | APOYO A LOS EMPRENDEDORES E IMPULSO A LA MEJORA DE LA COMPETITIVIDAD INDUSTRIAL<br>ACTUACIONES EN MATERIA DE I+D+i |
|                              | ACTUACIONES EN EL ÁMBITO DE VIVIENDA Y SUELO   |

Ley de Regeneración Urbana y Fomento del Alquiler.  
Plan Estatal para la Regeneración Urbana y el Alquiler.

Contribuir a la reconversión y reactivación del sector de la construcción

## 2. OBJETIVOS DE LA REFORMA

... forma parte de una política de vivienda dirigida a

mejorar el estado de conservación, la accesibilidad, la calidad, la sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas

... y de una política de suelo

que diseña y establece **un marco específico que permita realizar operaciones de:**

- **rehabilitación edificatoria:** cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones.
- **regeneración y renovación urbanas:** cuando afecten tanto a edificios como a tejidos urbanos en los que existan problemas de obsolescencia, vulnerabilidad, degradación o deterioro, así como situaciones graves de pobreza energética, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

### 3. LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

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

#### LEGISLACIÓN ANTERIOR

- La actual Ley del Suelo de 2008 **impone** a las actuaciones en **suelo urbano** casi las mismas cargas que al suelo urbanizable: entregas de suelos para rescatar plusvalías, con destino a zonas verdes, equipamientos, etc. Además, las plusvalías deben dedicarse prioritariamente a la **construcción de nueva vivienda protegida**.
- Esta legislación no responde a la realidad de las actuaciones necesarias sobre la ciudad ya existente en las que el equilibrio entre cargas y beneficios es más complicado y donde encontrar nuevos suelos para equipamientos y dotaciones no siempre es posible.

#### NUEVA LEY

- ❑ Se amplían las actuaciones de transformación urbanística y se complementan con las actuaciones edificatorias.
- ❑ Se incorpora a la documentación de los instrumentos de ordenación y gestión la Memoria de viabilidad económica, para justificar que las cargas se compensan con los beneficios.
- ❑ Se establece un régimen de deberes urbanísticos acorde con la realidad del suelo ya transformado, más flexible que el derivado de las actuaciones de transformación urbanística.

### 3. LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

## Facilita la realización de obras de ACCESIBILIDAD

#### LEGISLACIÓN ANTERIOR

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

#### NUEVA LEY

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

### 3. LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

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

#### LEGISLACIÓN ANTERIOR

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

#### NUEVA LEY

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



### 3. LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

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

#### LEGISLACIÓN ANTERIOR

- **Los propietarios tienen el deber** de mantener sus inmuebles en condiciones de **seguridad, habitabilidad, salubridad y ornato**. Este deber, de conformidad con la legislación urbanística autonómica está limitado para el propietario en un 50% del valor de reposición del inmueble (descontando el suelo), límite económico de la ruina, y juega también en las obras que se ordenen por motivos turísticos y culturales.
- La Ley de Economía Sostenible de 2011 incluyó como un nivel más de la conservación, la **mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano**.
- **NUEVA LEY**
  - ❑ No existen nuevos deberes de conservación que no se exijan ya, de conformidad con la legislación vigente. Se busca, por tanto, facilitar el cumplimiento de estos deberes, mediante alicientes derivados de posibles modificaciones urbanísticas (edificabilidad, densidad, cambios de uso), la aplicación de economías de escala, la entrada de **iniciativa privada ajena a la propiedad**, con recursos propios, etc.
  - ❑ La **Memoria de Viabilidad Económica** para cada actuación permitirá equilibrar los beneficios y las cargas, así como reinvertir en la propia operación las posibles plusvalías.

### 3. LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

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

#### LEGISLACIÓN ANTERIOR

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

#### NUEVA LEY

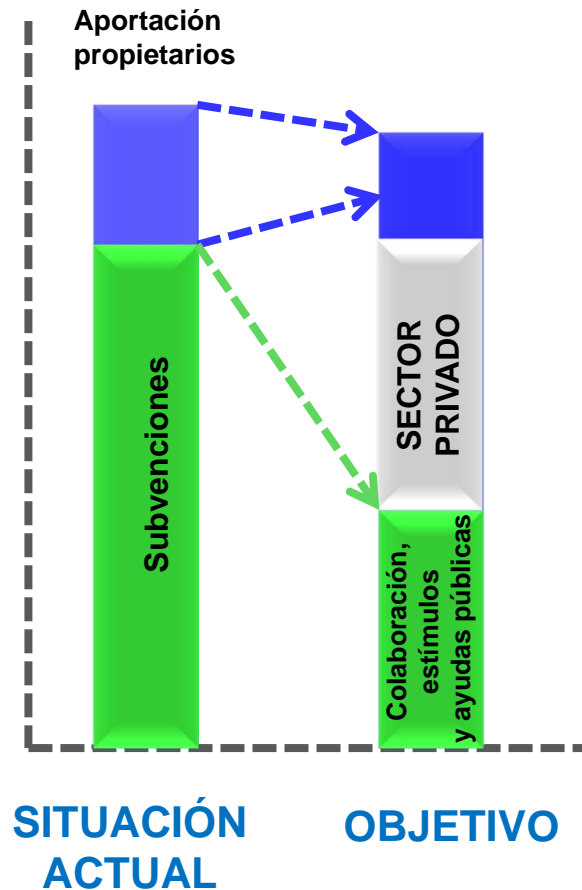
- ❑ **Se deroga la ITE del RDL 8/2011 y se sustituye por un Informe de Evaluación del Edificio (IEE)** que será obligatorio para edificios de tipología residencial colectiva, con más de **50 años, en el plazo de 5 años**
- ❑ **El IEE es más completo:** analiza, además del estado de conservación, **la accesibilidad y la eficiencia energética** del edificio, a efectos informativos. No produce duplicidades: si la ITE de un edificio ya se ha pasado, sigue siendo válida y sólo cuando deba volverse a pasar, se incluirá la información sobre accesibilidad y eficiencia energética.

### 3. LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

Permite la introducción de nuevos modelos de financiación que hagan viable económicamente la rehabilitación.

#### Situación actual

- Hoy es muy difícil hacer **operaciones grandes** de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por manzanas o barrios.
- Se hace básicamente **rehabilitación de viviendas** y no de edificios.
- La rehabilitación se financia sólo **con aportaciones de los propietarios y subvenciones** de las Administraciones Públicas.



#### Cambios en el modelo de financiación, para lograr:

- **Reducir las aportaciones de los propietarios y de las Administraciones Públicas.**
- **Buscar la economía de escala, con operaciones grandes,** para incentivar a las empresas privadas a participar y disminuir, en más de un 10% el coste de la rehabilitación.
- **Poner medios para que las operaciones de rehabilitación sean rentables,** puedan generar sus propios recursos y atraigan al capital privado.

#### 1º.- EFECTOS SOCIO-ECONÓMICOS

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

#### 2º.- EFECTOS URBANÍSTICOS Y MEDIOAMBIENTALES

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

#### 3º.- EFECTOS JURÍDICOS

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

## 4. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA (2013-2016)

### *Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas*

**2.311.320.000 € de presupuesto**

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

### 4. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACION EDIFICATORIA

#### ❖ OBJETO

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

#### ❖ BENEFICIARIOS

Comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de viviendas.

#### ❖ AYUDAS

- Hasta 4.000 € por vivienda para conservación
- Hasta 2.000 € por vivienda para mejora de la eficiencia energética (5.000 € si se reduce en un 50% la demanda energética del edificio)
- Hasta 4.000 € por vivienda para mejora de accesibilidad
- Límite: la cuantía no podrá superar el 35% del presupuesto; excepcionalmente en el caso de mejora de la accesibilidad el 50% y en todo caso 11.000 € como máximo por vivienda.

### 5. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN URBANA

#### ❖ OBJETO

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

#### ❖ BENEFICIARIOS

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

#### ❖ AYUDAS

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

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

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

#### ❖ OBJETO

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

#### ❖ BENEFICIARIOS

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

#### ❖ AYUDAS

20 euros por vivienda, con un coste máximo de 500 euros por informe o el 50% del coste del informe del edificio.



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

#### ❖ OBJETO

Financiación de la ejecución de proyectos de especial transcendencia:

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

#### ❖ BENEFICIARIOS

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

#### ❖ AYUDAS

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

## 5. OTRAS MEDIDAS ADICIONALES

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

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

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

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

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

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

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

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

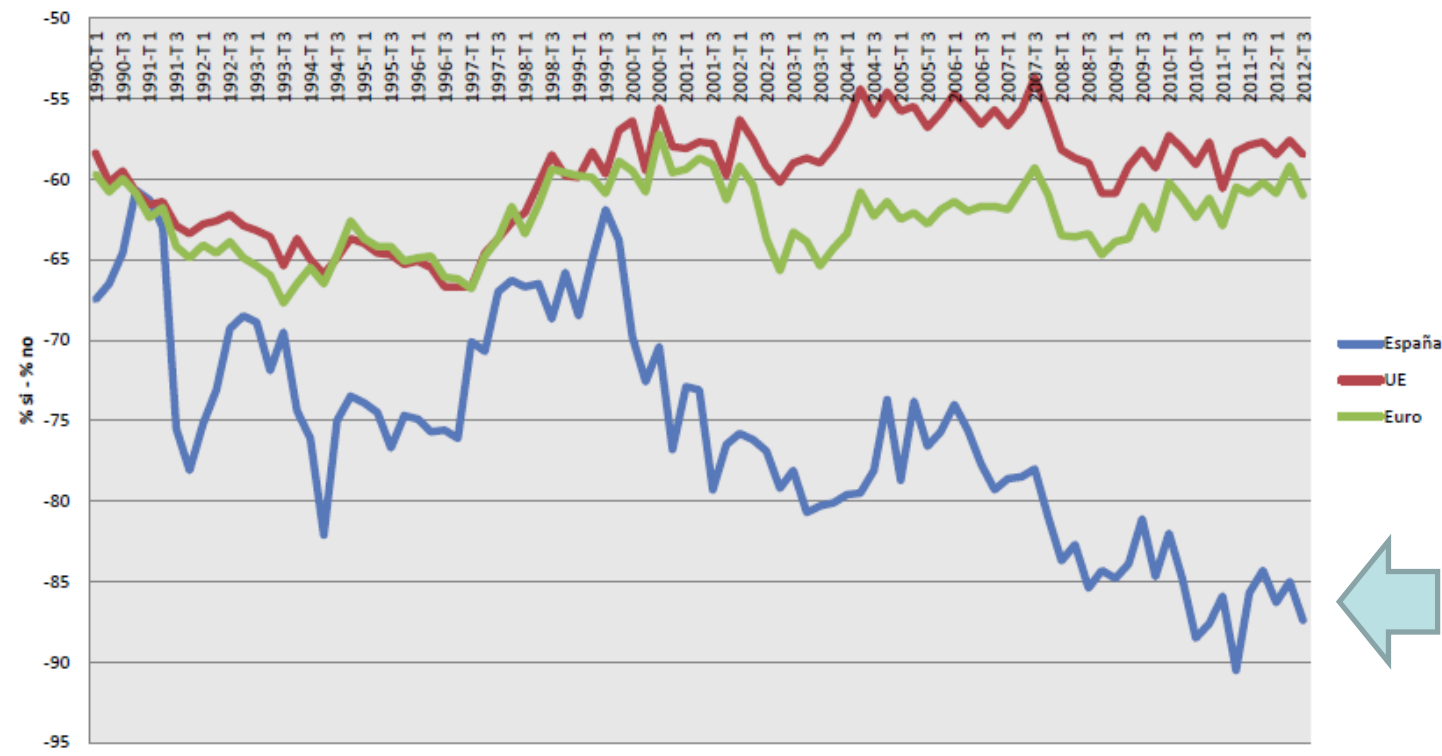
- ❖ **PROYECTO CLIMA- Impulsa una economía baja en carbono. Convocada 15 marzo 2013**  
**10 M€ para la compra de reducciones de CO<sub>2</sub> en el sector residencial, para proyectos que afecten a energías renovables, medidas de reducción de consumo de energía fósil, etc..**

- ❖ **CERTIFICADO ENERGÉTICO PARA COMPRAR O ALQUILAR-** obligatorio a partir del 1 de junio de 2013

# EL PRINCIPAL PROBLEMA DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

Los españoles mantienen una disposición muy baja para emprender reformas en sus viviendas.

2.31. ¿En qué media está considerando emplear grandes cantidades de dinero para llevar a cabo mejoras o reformas en vivienda durante los próximos doce meses? España, UE, Zona Euro (% si - % no)



**Las administraciones, los profesionales y las empresas tendrán que estimular y/o facilitar las decisiones y acciones que han de adoptar las comunidades de propietarios**

- Las comunidades de propietarios:
  - Tienen que tomar conciencia del estado en que se encuentra su edificio y sobre cuáles son las obligaciones legales que tienen al respecto.
  - Han de recabar información sobre las posibles vías para afrontar los problemas que tenga su edificio, incluida la elaboración de proyectos de intervención, la determinación de los costes y beneficios que les suponga la rehabilitación, etc.
  - Adoptan la decisión de llevar a cabo o no la rehabilitación y el modo en que decidan hacerlo, incluida la elección del proyecto de obra, la elección de contratista y la forma de financiación del proceso, etc.
  - Solicitarán las autorizaciones urbanísticas pertinentes y, en su caso, las ayudas de la administración para llevar a cabo las obras y/u obtener financiación privada y pública que haga viable la rehabilitación.
  - Suscribirán los contratos con las empresas que desarrollen el proyecto de rehabilitación y supervisarán la correcta ejecución de los mismos y las obligaciones asumidas por las partes.

## Las administraciones públicas

- Proporcionar estímulos para que las comunidades de propietarios recaben información sobre el estado en que se encuentra su edificio y sobre las obligaciones legales que deben asumir.
- Establecer procedimientos ágiles para que las comunidades de propietarios obtengan las autorizaciones urbanísticas que hagan viable las obras de rehabilitación, incluidas, en su caso, aquellas que permitan una financiación privada de las obras.
- Proporcionar recursos para la rehabilitación, ya sean subvenciones, ventajas fiscales o mecanismos para el acceso a créditos baratos.

### Los profesionales del sector: administradores de fincas, arquitectos, ingenieros, registradores de la propiedad, etc...

- Asesorar a las comunidades en lo relativo a sus obligaciones legales de conservación, accesibilidad y eficiencia energética, los plazos para el cumplimiento de las normas, los beneficios que se siguen de su atención y, en su caso, las sanciones y/o las desventajas que para la comunidad y los propietarios individuales pueda acarrear su incumplimiento.
- Realizar los informes de evaluación de los edificios, ayudando a las comunidades a interpretar sus resultados.
- Orientar a las comunidades de propietarios hacia los organismos públicos y las entidades colaboradoras pertinentes para que amplíen información sobre cómo afrontar los problemas detectados en el informe de evaluación, las oportunidades dispuestas desde la administración, etc.
- Explicar el sistema de adopción de decisiones --sistema de mayorías-- en el seno de las comunidades y los cambios introducidos en la normativa al respecto y su funcionamiento, ayudando a su aplicación responsable.
- Elaborar los proyectos de rehabilitación que aborden los problemas y mejoras detectados en el informe de evaluación de los edificios.
- Realizar los cambios oportunos en el registro de la propiedad que se puedan derivar de las obras de rehabilitación.
- Informar a las comunidades de las posibles ventajas fiscales a las que puedan acogerse los propietarios que realicen las obras de rehabilitación caso de que así se llegaran a establecer.

## Las empresas

- Proporcionen a las comunidades modelos de intervención sobre su edificio, ejemplos resueltos, simulaciones y experiencias atractivas que ayuden a entender el resultado final de la intervención y sus beneficios.
- Provean a las comunidades de ofertas para realizar el proyecto de rehabilitación en términos competitivos y con un esquema financiero apropiado, que distinga las aportaciones directas de la comunidad, los incentivos públicos que pudieran existir, el acceso a productos financieros apropiados, los ahorros energéticos y su capitalización y, en su caso, la generación de recursos vía aprovechamientos urbanísticos.
- Provean a las comunidades de ofertas que incluyan la propia gestión del proceso de rehabilitación al completo, incluidas las relaciones con la administración, las entidades de crédito y el conjunto de contratistas que hayan de intervenir para realizar el proyecto.
- Llevar a cabo las obras de conservación, mejora de la eficiencia y de la accesibilidad, según corresponda, atendiendo las previsiones de los proyectos y lo establecido en los contratos con la comunidad de propietarios.
- Aplicar los contratos de explotación de los ahorros energéticos, de los aprovechamientos urbanísticos, etc., en los plazos y las condiciones previstas en los contratos con las comunidades.
- Las entidades financieras: proporcionar la financiación necesaria para que los proyectos puedan llevarse a cabo, incluido el diseño de productos financieros ad hoc para la rehabilitación.

**BORRADOR DE INTERVENCIÓN**

**RETOS NACIONALES DEL SECTOR DE LA  
REHABILITACIÓN: LA LEY DE  
REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y  
RENOVACIÓN URBANAS Y EL PLAN  
ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER  
DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN  
EDIFICATORIA Y LA REGENERACIÓN Y  
RENOVACIÓN URBANAS**

[D0] El propósito de mi intervención es presentarles el nuevo marco normativo en materia de rehabilitación, concretamente la *Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas*. Asimismo, me gustaría exponerles de forma muy sintética los programas sobre rehabilitación recogidos en el nuevo *Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas*. Ahora bien, antes de abordar estas cuestiones quisiera hacer un diagnóstico sobre la situación actual de la rehabilitación. Asimismo, me gustaría concluir con una reflexión sobre cuáles son algunos de los principales desafíos que el sector en su conjunto, no solo el de los promotores públicos de vivienda y suelo, deberá abordar para aprovechar las oportunidades que ofrece el cambio normativo, de modo que se pueda alcanzar



una rápida difusión de los procesos de rehabilitación edificatoria.

Antes de entrar en materia, no quisiera dejar pasar la oportunidad para agradecer públicamente las valiosísimas aportaciones que la AVS ha realizado tanto al Plan Estatal como a la nueva Ley. Para quienes creemos en el valor del pluralismo y el consenso es una suerte disponer como interlocutores con entidades como la AVS que nos ayudan a mejorar la calidad de las normas y de las políticas, planes y programas.

**[La situación actual de la rehabilitación residencial].**

**(D1)** Empecemos por el diagnóstico. La rehabilitación residencial representa la primera rama de actividad de la construcción en Europa en volumen de producción.

**(D2)** A diferencia de otras ramas de la construcción, que con la crisis han sufrido una importante caída de la actividad, la rehabilitación residencial en Europa parece mantener e incrementar levemente su actividad productiva. Además, las proyecciones apuntan a que la rehabilitación residencial será la rama que mejor se comporte a medio plazo en la construcción europea.

**(D3)** En España, sin embargo, la rehabilitación residencial está infradimensionada y su debilidad constituye una de las principales anomalías estructurales del sector de la construcción y de la vivienda en España. Estaba infradimensionada antes de la crisis y lo sigue estando hoy en día. Siempre hemos estado por debajo de la media europea y aunque ahora nos hemos acercado a la media **(D4)** es más por el desplome de la construcción de viviendas nuevas en nuestro país que por el crecimiento de la rehabilitación. De hecho, la rehabilitación residencial en España, a diferencia de la europea, ha reducido su volumen de producción con la crisis.

**(D5)** A pesar de estos datos, la rehabilitación residencial cuenta con un gran potencial de desarrollo pues el parque edificado español resulta especialmente apropiado para optimizar la rehabilitación residencial a gran escala, por cuanto tenemos un peso muy importante de vivienda colectiva frente a la media europea y esta vivienda se sitúa mayoritariamente en municipios de carácter urbano. Pero sobre todo, su capacidad de crecimiento tiene que ver con que la rehabilitación permite abordar algunos de los principales problemas de la vivienda en España.

**(D6)** Así, tenemos problemas de accesibilidad universal en los edificios de viviendas.

- Según el Censo de 2011 solo el 23% de los edificios destinados a vivienda es calificado como accesible, esto es, una persona en silla de ruedas solo podía acceder desde la calle por si sola en este porcentaje. Como saben hasta la fecha la decisión de si en un edificio se ponía o no un ascensor la toma la Comunidad de Propietarios por acuerdo de las 3/5 partes.

**(D7)** Problemas de eficiencia energética.

- El 57% de las viviendas españolas se construyeron sin ninguna normativa mínima de eficiencia energética (la primera es de 1979).
- Las viviendas consumen en España el 17% de toda la energía del país y las emisiones de gases de efecto invernadero causadas por los edificios han crecido más de un 20% desde 1990.
- El 38% de los españoles está poco o nada satisfecho con el aislamiento contra el calor y el frío de sus viviendas y el 42% con el aislamiento contra el ruido.
- Hasta el 5 de abril pasado España no había traspuesto las directivas europeas que exigen el certificado de eficiencia energética para vender o

alquilar una vivienda, formando parte hasta entonces de un pequeño grupo de estados que todavía no las había incorporado a su derecho interno.

**(D8)** Y tenemos también problemas de estado de conservación de los edificios. Conforme a los datos del Censo de 2011

- En España hay 83.532 viviendas en edificios ruinosos (apuntalados, declarados oficialmente en ruina o con declaración de ruina en tramitación), 265.788 en mal estado (tienen grietas acusadas, abombamientos en fachada, hundimientos o falta de horizontalidad en techos, suelos o escaleras, o ha cedido la sustentación del edificio) y 1.380.531 en estado deficiente (con bajantes de pluviales o evacuación de aguas residuales en mal estado, humedades en la parte baja del edificio o filtraciones en los tejados o cubiertas).
- En las ciudades con más de 20.000 habitantes, había en el año 2001 624 barrios vulnerables (malas condiciones de calidad de vida y habitabilidad), en los que vivían casi 4,5 millones de habitantes.

**(D9)** A pesar de esta situación los españoles mantienen una disposición muy baja para emprender reformas en sus edificios de viviendas, con

independencia del ciclo económico, alejándonos cada vez más de la media europea, (D10) siendo la intención de rehabilitar de los españoles una de las más bajas de la Unión Europea.

Esta actitud de los ciudadanos se debe, entre otros factores, a:

- La falta de información directa para su edificio sobre las obligaciones que establece la legalidad vigente en materia de accesibilidad universal y conservación de los edificios, sus posibles ineficiencias energéticas, y los considerables ahorros que podrían obtener en su factura energética llevando a cabo, en su caso, las obras adecuadas.
- Los elevados costes que supone para los hogares financiar las reformas con los actuales modelos de financiación de la rehabilitación y ello a pesar de las ayudas de las administraciones públicas.
- La existencia de barreras legales difíciles de superar.

La Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana pretende contribuir a remover todos esos obstáculos facilitando la viabilidad de las actuaciones de rehabilitación.

## [Objetivos de la reforma]

**(D11)** Esta Ley junto con la nueva *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas* y el nuevo Plan Estatal de Vivienda al que luego me referiré, forma parte del *Programa Nacional de Reformas* impulsado por el Gobierno con objeto de promover el crecimiento y la competitividad, concretamente en este caso en el área de vivienda y suelo.

Nos preocupa, como no puede ser de otra manera, contribuir a la reconversión y reactivación del sector de la construcción. Como todos ustedes saben la construcción ha perdido 1.638.000 de puestos de trabajo entre 2007-2012. La formación bruta de capital fijo en construcción en relación con el PIB, pasó del 22,1%, en el primer trimestre de 2007, al 11,4% en el tercer trimestre de 2012.

En este sentido, impulsar la rehabilitación mediante nuevas regulaciones, ayudas públicas y líneas de

crédito oficiales, supone contribuir a la generación de empleo y ello por cuanto la rehabilitación residencial es más intensiva en fuerza de trabajo que la construcción de nuevas viviendas. Por otra parte, el desarrollo del subsector de la rehabilitación ofrece nuevas oportunidades para reactivar el sector inmobiliario, de la construcción y sus industrias auxiliares, ayudando específicamente a las PYMES.

**(D12)** La *Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas* forma parte también de una política de vivienda dirigida a mejorar el estado de conservación, la accesibilidad, la calidad, la sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas. En este sentido, pretende resolver los problemas de accesibilidad universal en los edificios, reducir en la mayor medida posible la factura energética de los hogares y se propone también tratar la cuestión de las edificaciones en mal estado de conservación afectando a la seguridad, habitabilidad y salubridad de las viviendas.

Se integra también en una política urbanística que permita hacer una mejor gestión del suelo urbano

consolidado. Por ello, diseña y establece un marco específico que permita realizar operaciones de:

- rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones,
- y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten tanto a edificios como a tejidos urbanos en los que existan problemas de obsolescencia, vulnerabilidad, degradación o deterioro, así como situaciones graves de pobreza energética, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria.

### **[La Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana]**

El punto crítico que aborda la reforma es facilitar la viabilidad de las actuaciones de rehabilitación. Para



ello flexibiliza las regulaciones existentes y contribuye a proporcionar información directa y completa a los propietarios de las viviendas sobre el estado de los edificios con objeto de que puedan cumplir mejor la legalidad vigente --sin establecer obligaciones legales adicionales-- y, en su caso, puedan disminuir su factura energética. Paralelamente, posibilita nuevas fórmulas de financiación privada que hagan viable financieramente la rehabilitación, minimizando las aportaciones de las familias beneficiadas por esta política pública y las del conjunto de los contribuyentes a través de las ayudas públicas.

**(D13) Cambios que introduce la Ley: flexibiliza la legislación vigente para favorecer y hacer viable la rehabilitación.**

La Ley de Suelo de 2008 modificó la Ley estatal aprobada en 1998, para imponer al suelo urbanizado casi las mismas cargas que al urbanizable, es decir, ceder suelo en concepto de rescate de plusvalías y para zonas verdes, infraestructuras, etc. Cuando esta cesión no es posible porque el suelo ya está transformado, la cesión se monetariza y las operaciones se vuelven

económicamente ruinosas o, sencillamente, inviables. Y no gana nadie, porque si las cargas son superiores a los beneficios, sencillamente no se hacen. Además, las plusvalías que se rescatan en el suelo urbano no se invierten en el propio suelo urbano, sino en la construcción de nueva vivienda (protegida) en suelos por transformar o en transformación.

Frente a este modelo, la nueva Ley flexibiliza el régimen jurídico aplicable al suelo ya urbanizado y, además, lo orienta a las actuaciones que realmente se desarrollarán en él: rehabilitación, regeneración o renovación. Se permite a las Administraciones urbanísticas diseñar operaciones en las que pueden vincular posibles aumentos de edificabilidad o de densidad, o cambios de uso más lucrativos, para compensar las cargas que las propias operaciones conlleven. La Memoria de Viabilidad Económica de cada una de ellas justificará el equilibrio entre los beneficios y las cargas, y en tales casos, no se entenderá que existen plusvalías rescatables. Todo ello en el marco del estatuto jurídico básico de la propiedad del suelo que sólo al legislador estatal compete establecer.

Además, cuando las señaladas modificaciones de carácter urbanístico requieran la transformación de un edificio y ello afecte a su título constitutivo, no será precisa la unanimidad en la correspondiente Comunidad de Propietarios, tal y como hasta ahora establecía la Ley de Propiedad Horizontal, ya que tal decisión competirá a la Administración urbanística. Sí se requerirá el acuerdo para la nueva distribución de las cuotas de participación que resulten.

**(D14) Cambios que introduce la Ley para facilitar las obras de accesibilidad.**

Estas obras ya son obligatorias de acuerdo con la Ley 26/2011 sobre derechos de las personas con discapacidad, que exige garantizar la accesibilidad mediante “ajustes razonables” en todas las edificaciones existentes, antes del 1 de enero de 2016. Por su parte, la Ley de Propiedad Horizontal establece la obligatoriedad de instalación de un ascensor cuando cualquier discapacitado o persona mayor de 70 años que viva en una Comunidad de Propietarios, o preste en ella servicios de voluntariado, así lo reclame, cuando su coste no supere 12 mensualidades de gastos

corrientes (a las que se unirán, en su caso, las ayudas públicas que pudieran obtenerse). Para facilitar el cumplimiento de estas obligaciones, la Ley de Economía Sostenible permitió que se ocupara dominio público y espacios comunes del edificio para instalar dicho ascensor, siempre que no exista otra solución técnica posible.

En este punto, y dada la regulación ya vigente, la nueva Ley se limita a acotar lo que debe entenderse por “ajustes razonables” y lo hace teniendo en cuenta los costes de la medida a adoptar, los efectos discriminatorios que su no adopción pudiera causar, la estructura y características de la persona que haya de hacer la obra y su posibilidad de obtener ayudas públicas o cualquier otra, de tal manera que no se exija una carga desproporcionada o indebida. También se permite que las Comunidades de Propietarios decidan voluntariamente instalar un ascensor por acuerdo de la mayoría.

**(D15) Cambios que introduce la Ley para facilitar las obras para la mejora de la eficiencia energética.**

En la actualidad, a favor de la eficiencia energética está el Certificado de Eficiencia Energética, de carácter puramente informativo, que se exige a los propietarios cuando venden o alquilan su vivienda, según las directivas comunitarias; y por otra parte, el Código Técnico de la Edificación que exige garantizar la eficiencia energética cuando se renueva la fachada o cubierta de un edificio en más de un 25%. En contra está la prohibición de realizar obras de aislamiento térmico por el exterior de los edificios, o cerrar terrazas y balcones si se supera la edificabilidad ya permitida, lo que ocurre en la inmensa mayoría de los casos.

Con la nueva ley la eficiencia energética en los edificios existentes es voluntaria, salvo en los supuestos ya exigidos; los propietarios podrán aumentar la edificabilidad de sus viviendas cerrando terrazas y balcones, siempre que con ello consigan mejorar la eficiencia energética en más de un 30%; y se podrá ocupar superficies de espacios libres o de dominio público para hacer obras de aislamiento térmico por el exterior del edificio, instalar captadores solares en la cubierta y centralizar instalaciones energéticas.

Asimismo uno de los avances más significativos en la reforma del CTE para facilitar las obras de rehabilitación es su mayor flexibilización, de manera que será el juicio responsable del proyectista el que determine en cada caso hasta dónde puede llegar la rehabilitación de un edificio en términos de seguridad, riesgo de incendio, ocupación, habitabilidad o ahorro energético. En todo caso se deberá justificar que la solución propuesta supone el mayor grado de adecuación técnica posible y que es económicamente viable y compatible con los condicionantes arquitectónicos y urbanísticos. Para apoyar el ejercicio profesional de dicha responsabilidad, estamos trabajando en la preparación de documentos de apoyo como los que ya existen en otros países de nuestro entorno. Este proceso evolutivo continuo de la normativa significará tener en todo momento un CTE actualizado, versátil y aplicable a procesos distintos como resultan ser los de rehabilitación o nueva edificación.

**(D16) Cambios que introduce la nueva Ley para hacer viables las reformas que mejoran del estado de conservación de los edificios.**

Sobre la base del deber que ya tienen todos los propietarios de mantener sus inmuebles en un adecuado estado de seguridad, habitabilidad, salubridad e higiene, hasta un coste no superior al 50% del valor del mismo, descontando el valor del suelo (deber que puede exigir cualquier Ayuntamiento de España en cualquier momento), la nueva Ley facilita su cumplimiento permitiendo el diseño de operaciones que, a cambio de nuevos aprovechamientos y una buena economía de escala, puedan interesar a empresas privadas. Tales empresas participarían en las operaciones de rehabilitación con recursos propios que no se exigirían a los propietarios, a cambio de aquellos aprovechamientos o, en cualquier caso, con costes inferiores a la realización de las obras con carácter aislado.

### **(D17) Cambios que introduce la Ley: el Informe de Evaluación del Edificio.**

Uno de los temas más importantes que atiende la Ley es el de la información, con objeto de facilitar tanto a las Administraciones Públicas como a los propietarios

un instrumento con información completa sobre los edificios: el Informe de Evaluación del Edificio.

Este informe, cuyo coste no se prevé que exceda en más de un 20% el coste actual de una ITE (Inspección Técnica de Edificios) supera las deficiencias de la exigencia de dicha ITE, contenida en el Real Decreto-ley 8/2011, por diversos motivos:

- Es un instrumento que sólo evalúa los edificios residenciales colectivos, y lo hace con carácter uniforme en toda España, con un calendario realista de implantación. Se exigirá para los edificios con más de 50 años de antigüedad en un plazo de 5 años desde que alcancen la misma. Para el resto, más modernos en el plazo que fijen las Comunidades Autónomas.
- Rentabiliza la inspección que hace el técnico, y permite a los propietarios, con un coste asequible, contar con una evaluación completa del edificio y a las Administraciones Públicas, tener información sobre el parque inmobiliario para orientar y dirigir sus políticas en la materia. En efecto, el Informe no sólo evalúa el estado de conservación, sino también la accesibilidad, e informa acerca del nivel de eficiencia energética del edificio.



- No supone una duplicación de la ITE, sino un nuevo informe que irá sustituyendo a ésta poco a poco, conforme se vaya cumpliendo el calendario previsto para su implementación y que, en todo caso, integrará la ITE.
- Y responde realmente a las competencias estatales en materia de garantía de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

**(D18)** La nueva Ley permite la introducción de nuevos modelos de financiación que hagan viable económicamente las operaciones de rehabilitación.

Para dar impulso verdadero a la rehabilitación, una de las claves está en el partenariado público-privado. En la actualidad, la rehabilitación de viviendas es una responsabilidad que corre a cargo del Estado y las familias. Para avanzar realmente en los procesos de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, esa responsabilidad hay que compartirla también con las empresas, mediante fórmulas de partenariado. Se trata de que en estas acciones las aportaciones que hacen el Estado y los hogares se reduzcan, aumentando la financiación privada. El desarrollo de la rehabilitación no puede descansar exclusivamente, y menos en

épocas de dificultades presupuestarias y económicas, en subvenciones públicas y aportaciones de las familias, todo lo contrario, se trata de que las intervenciones generen recursos propios, sean viables económica y financieramente.

La nueva Ley establece mecanismos que permitirán obtener financiación externa para que la rehabilitación sea más accesible y se encuentre más al alcance, tanto de las Administraciones Públicas, como de los particulares interesados. De manera especial, se introduce la figura de “la memoria de viabilidad económica” que acompañará a cada actuación, que podría legitimar la aplicación de reglas excepcionales para asegurar su viabilidad económica (incrementos de edificabilidad o densidad, así como cambios de uso, vinculados específicamente a la operación de rehabilitación, regeneración y/o renovación urbanas, a la erradicación de la infravivienda, etc.).

La cuestión de la financiación es un aspecto básico en la rehabilitación ya que, por lo general, las intervenciones suelen tener un coste elevado y periodos de amortización dilatados, lo que en muchos casos puede suponer un freno para los usuarios a la

hora de emprender operaciones de conservación y mejora en sus edificios. Teniendo esto en cuenta, la nueva ley facilita, como les decía, nuevos modelos de negocio con aportación de capital privado, desarrolla mecanismos de colaboración público-privado, amplía la escala de las intervenciones, etc., lo que dará lugar a fórmulas de financiación que permitan a los usuarios abordar este tipo de proyectos reduciendo su esfuerzo económico y que generen, a la vez, márgenes de beneficio atractivos para el sector.

Para ello, como ha quedado dicho, hay que remover barreras legales, eliminar cargas injustas, y dar lugar a modelos de gestión de la rehabilitación innovadores que aseguren la viabilidad económica de los proyectos, creando con ello un espacio de negocio que apoye la reconversión del sector.

### **[Efectos previstos del proyecto de Ley]**

**(D19)** En síntesis, la *Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas* producirá tanto efectos directos como indirectos beneficiosos, especialmente en

materia económica y, sobre todo, de generación de empleo, así como de carácter medioambiental.

a) **Efectos socio-económicos:** Pese a la inexistencia de una experiencia consolidada en España en materia de rehabilitación, todos los expertos coinciden en señalar que por cada 100 millones de € públicos que se invierten en rehabilitación, se recuperan 96,5 millones de € por los retornos vía impuestos (IVA, IRPF, IBI, etc.) y por reducción de subsidios de desempleo y cotizaciones a la seguridad social. Ello es así porque también se deduce de los estudios especializados en materia de rehabilitación que, por cada millón de euros públicos que se destine a la rehabilitación (con el factor multiplicador de entre 3 y 4 que produce en relación con la inversión previa), se crean entre 52 y 56 empleos. De ahí que la reforma emprendida se acompañe del nuevo Plan Estatal de fomento del alquiler y la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

b) **Efectos urbanísticos y medioambientales:** Se conservará el parque ya edificado en adecuadas condiciones, se fomentará la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación como en el

suelo, y aproximaremos nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en lo que respecta a la eficiencia y el ahorro energéticos. Además, se contribuirá a aumentar la eficiencia energética, disminuyendo el consumo de energía, la factura energética de las familias y, en conjunto, de España.

c) **Efectos jurídicos:** Se logrará el adecuado equilibrio entre los derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano, se reunirá en una única norma la dispersión hoy existente en materia de rehabilitación (Ley de Suelo, Ley de Economía Sostenible, Real Decreto-ley 8/2011 y Ley de Propiedad Horizontal, entre otras) y las Administraciones Públicas podrán velar por la calidad y la sostenibilidad del parque edificado y de la ciudad, de manera más eficaz, evitando que el deterioro de ambos caiga bajo su responsabilidad.

## **[Ayudas del Plan Estatal]**

(D20) Hasta ahora les he hablado de un cambio en la regulación que favorecerá las actuaciones de

rehabilitación. Pero junto al cambio normativo se han diseñado, dentro del *Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas*, diversos programas de ayudas.

El Plan consta de siete programas que deben operar como dinero semilla, sobre el que se adicionen recursos provenientes de las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos. En el caso de los programas de rehabilitación además habrán de sumarse a los fondos públicos las aportaciones que hagan los propietarios de edificios a rehabilitar y los provenientes de la iniciativa privada que puedan añadirse a partir de las oportunidades que abre la ley. Ese dinero semilla debería operar como una bola de nieve que crezca conforme llegue al territorio y a proyectos concretos de rehabilitación.

Les expongo a continuación de forma muy sintética los cuatro últimos programas que son los relativos a la rehabilitación.

**(D21)** Todos ustedes los conocen perfectamente estos programas, tienen una ficha sintética en el material que les estoy proyectando. El primer programa es el relativo al FOMENTO DE LA REHABILITACION

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

**(D22)** El PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN URBANA. Tiene por objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización del espacio público o de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de un ámbito delimitado: mínimo 100 viviendas, salvo excepciones, como puedan ser los cascos históricos o núcleos rurales.

**(D23)** El PROGRAMA DE APOYO A LA IMPLANTACION DEL INFORME DE EVALUACION DE LOS EDIFICIOS. Tiene por objeto el impulso a la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios (IEE) que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de los honorarios profesionales por su emisión.

**(D24)** EL PROGRAMA PARA EL FOMENTO DE CIUDADES SOSTENIBLES Y COMPETITIVAS. Tiene por objeto la financiación de la ejecución de proyectos de especial transcendencia: mejora de barrios, centros y cascos históricos, sustitución de infraviviendas, eco-barrios y zonas turísticas

### **[Otras medidas adicionales]**

**(D25)** En el Consejo de Ministros del pasado 5 de abril también se aprobaron otras medidas que han de contribuir a fomentar la rehabilitación como son:

- La LINEA ICO REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS 2013. Con una dotación de 1.000 millones de euros.
- La LINEA IDEA. Programa de ayudas a proyectos integrales de ahorro y eficiencia energética en edificios de viviendas con una dotación de 100 millones de euros.
- El PROYECTO CLIMA de impulso a una economía baja en carbono. Dotado con 10 millones de euros.

A ello habría que añadir también a la trasposición a la normativa española del procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios. La norma establece que a partir de 1 de junio de 2013 será obligatorio poner a disposición de los



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

### **[La responsabilidad del sector]**

Como les comentaba al inicio de mi exposición, me gustaría concluir con una reflexión sobre cuáles son algunos de los principales desafíos que el sector en su conjunto, no solo el de los promotores públicos de vivienda y suelo, deberá abordar para aprovechar las oportunidades que ofrece el cambio normativo, de modo que se pueda alcanzar una rápida difusión de los procesos de rehabilitación edificatoria.

En mi opinión el principal obstáculo con el que choca la rehabilitación residencial es este **D26**. Se lo comentaba al inicio de mi exposición. Los españoles tienen una escasísima disposición para emprender reformas en sus viviendas.

La inmensa mayoría de los españoles viven en edificios de dos o más viviendas en casas que por lo general lo son en propiedad familiar formando comunidades de propietarios.

Nuestro problema es cómo convencer a las comunidades de propietarios para que en todos esos millones de edificios que tengan problemas de conservación, accesibilidad y eficiencia energética, emprendan las operaciones de rehabilitación que necesiten, las cuales en algunos casos tendrán que ser operaciones de rehabilitación profundas.

Para ello se lo decía en mi exposición hay que cambiar el modelo de financiación, especialmente para las renovaciones profundas de los edificios. La financiación no puede basarse principalmente en subvenciones y aportaciones de las comunidades de propietarios, sino que debe abrirse la posibilidad de que se introduzcan nuevas vías de financiación privada. La ley ha desbrozado el camino para introducir nuevas fórmulas, pero no basta con este cambio normativo. El plan estatal ha creado estímulos,

pero no basta con esos estímulos. Hace falta una cooperación amplia de todo el sector: de los profesionales, de las empresas y de las administraciones públicas.

**(D27)** El éxito o fracaso de la política de rehabilitación va a depender de las decisiones que tomen a lo largo del tiempo varios millones de comunidades de propietarios que, por uno u otro motivo, tendrán que afrontar obras de rehabilitación en sus edificios.

Las comunidades intervienen en un proceso de la rehabilitación decidiendo o llevando a cabo acciones en los siguientes momentos críticos:

- Tienen que tomar conciencia del estado en que se encuentra su edificio y sobre cuáles son las obligaciones legales que tienen al respecto.
- Han de recabar información sobre las posibles vías para afrontar los problemas que tenga su edificio, incluida la elaboración de proyectos de intervención, la determinación de los costes y beneficios que les suponga la rehabilitación, etc.
- Adoptan la decisión de llevar a cabo o no la rehabilitación y el modo en que decidan hacerlo, incluida la elección del proyecto de obra, la elección de contratista y la forma de financiación del proceso, etc.

- Solicitarán las autorizaciones urbanísticas pertinentes y, en su caso, las ayudas de la administración para llevar a cabo las obras y/u obtener financiación privada y pública que haga viable la rehabilitación.
- Suscribirán los contratos con las empresas que desarrollen el proyecto de rehabilitación y supervisarán la correcta ejecución de los mismos y las obligaciones asumidas por las partes.

Si las decisiones que adopten las comunidades de propietarios son el asunto central para garantizar el éxito de la política, entonces habrá que hacer girar a todo el sector en torno a ellas. Tendremos que impulsar un **modelo de rehabilitación orientado hacia las comunidades de propietarios**. En este sentido, entre todos --administración, profesionales, empresas-- tendremos que estimular y/o facilitar las decisiones y acciones que han de adoptar las comunidades de propietarios. Tendremos que diseñar estrategias que sirvan para establecer mecanismos que faciliten las relaciones e intercambios entre el sector y las comunidades de propietarios.

**(D28)** Así, en lo que respecta a las administraciones públicas su papel fundamental será, por una parte estimular la demanda y, por otra, facilitar el proceso y su financiación una vez que las comunidades de

propietarios se han embarcado en una actuación rehabilitadora.

Para ello deberían:

- Proporcionar estímulos para que las comunidades de propietarios recaben información sobre el estado en que se encuentra su edificio y sobre las obligaciones legales que deben asumir. Lo mejor a este respecto sería conseguir una amplia difusión del Informe de Evaluación de los Edificios así como una política de reforzamiento del Estado de Derecho velando por el cumplimiento efectivo de las leyes en este ámbito.
- Establecer procedimientos ágiles para que las comunidades de propietarios obtengan las autorizaciones urbanísticas que hagan viable las obras de rehabilitación, incluidas, en su caso, aquellas que permitan una financiación privada de las obras.
- Proporcionar recursos para la rehabilitación, ya sean subvenciones, ventajas fiscales o mecanismos para el acceso a créditos baratos.

**(D29)** Los profesionales del sector tendrán que estructurar la demanda, informando a la comunidad de propietarios y transformando las inquietudes de la

comunidad en proyectos de rehabilitación viables, ajustados a las normas y económicamente factibles.

Desde este punto de vista los profesionales deberían:

- Asesorar a las comunidades en lo relativo a sus obligaciones legales de conservación, accesibilidad y eficiencia energética, los plazos para el cumplimiento de las normas, los beneficios que se siguen de su atención y, en su caso, las sanciones y/o las desventajas que para la comunidad y los propietarios individuales pueda acarrear su incumplimiento.
- Realizar los informes de evaluación de los edificios, ayudando a las comunidades a interpretar sus resultados.
- Orientar a las comunidades de propietarios hacia los organismos públicos y las entidades colaboradoras pertinentes para que amplíen información sobre cómo afrontar los problemas detectados en el informe de evaluación, las oportunidades dispuestas desde la administración, etc.
- Explicar el sistema de adopción de decisiones -- sistema de mayorías-- en el seno de las comunidades y los cambios introducidos en la

normativa al respecto y su funcionamiento, ayudando a su aplicación responsable.

- Elaborar los proyectos de rehabilitación que aborden los problemas y mejoras detectados en el informe de evaluación de los edificios.
- Realizar los cambios oportunos en el registro de la propiedad que se puedan derivar de las obras de rehabilitación.
- Informar a las comunidades de las posibles ventajas fiscales a las que puedan acogerse los propietarios que realicen las obras de rehabilitación caso de que así se llegaran a establecer.

**(D30)** El papel de las empresas del mercado es organizar eficientemente la oferta proporcionando los inputs necesarios para que los proyectos de rehabilitación se lleven a cabo de forma efectiva de modo que:

- Proporcionen a las comunidades modelos de intervención sobre su edificio, ejemplos resueltos, simulaciones y experiencias atractivas que ayuden a entender el resultado final de la intervención y sus beneficios.
- Provean a las comunidades de ofertas para realizar el proyecto de rehabilitación en términos

competitivos y con un esquema financiero apropiado, que distinga las aportaciones directas de la comunidad, los incentivos públicos que pudieran existir, el acceso a productos financieros apropiados, los ahorros energéticos y su capitalización y, en su caso, la generación de recursos vía aprovechamientos urbanísticos.

- Provean a las comunidades de ofertas que incluyan la propia gestión del proceso de rehabilitación al completo, incluidas las relaciones con la administración, las entidades de crédito y el conjunto de contratistas que hayan de intervenir para realizar el proyecto.
- Llevar a cabo las obras de conservación, mejora de la eficiencia y de la accesibilidad, según corresponda, atendiendo las previsiones de los proyectos y lo establecido en los contratos con la comunidad de propietarios.
- Aplicar los contratos de explotación de los ahorros energéticos, de los aprovechamientos urbanísticos, etc., en los plazos y las condiciones previstas en los contratos con las comunidades.
- Las entidades financieras: proporcionar la financiación necesaria para que los proyectos puedan llevarse a cabo, incluido el diseño de productos financieros ad hoc para la rehabilitación.



## **[Colofón]**

El Gobierno remitió a las Cortes Generales un marco jurídico claro y apropiado que allana el camino para el desarrollo de la rehabilitación y, con ella, la reconversión del sector de la construcción en el país, con el consiguiente beneficio social, económico y ambiental. El Gobierno además, ha aprobado un plan estatal de vivienda 2013-2016 y otras medidas de estímulo, en perfecta sintonía con las nuevas regulaciones, que las apoya y sirve de complemento a este cambio regulativo estableciendo diversos programas.

Pero por mucho que este gobierno, y los que le sucedan apuesten por la rehabilitación, sin el compromiso de las comunidades de propietarios y del sector, el fomento de esta actividad será lento y poco eficiente. La reactivación del sector depende sobre todo de él mismo, de su capacidad y habilidad para desarrollar todo el potencial que encierra el subsector de la rehabilitación edificatoria y la renovación y la regeneración urbana. Esto es válido para el sector en su conjunto, incluidos todos los socios de Asociación

Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo. El Gobierno, sobre todo a través de las reformas legislativas a las que me he referido, ha dado el primer paso creando condiciones favorables para ello, pero toca ahora al sector aprovechar las oportunidades que se abren, y créanme que son muchas. Si el sector las aprovecha los trabajadores, las empresas, los profesionales y la sociedad en su conjunto saldrán ganando.

Muchas gracias y buena suerte.