



# LA ADMINISTRACIÓN ANTE LA REHABILITACIÓN

Zaragoza, 12 de marzo de 2015

María Isabel Badía  
Coordinadora de Área/Subdirectora General Adjunta  
SG. de Política y Ayudas a la Vivienda  
DG. Arquitectura, Vivienda y Suelo



## COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA:

- El **artículo 148.1.3ª Constitución Española** atribuye a las CC.AA. la competencia en materia de *“ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”*.
  - Todas las CCAA han asumido la competencia en materia de vivienda en sus distintos Estatutos de Autonomía. La CCAA de Aragón en su Estatuto de Autonomía reformado por la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, artículo 27. La competencia en materia de vivienda es exclusiva de las CCAA.
- El **artículo 149.1.13ª CE** atribuye al Estado la competencia sobre las *“bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica”*, lo que justifica la competencia en la regulación de un marco general y de fórmulas de financiación con recursos estatales.



## DATOS DE PARTIDA:

- **3,5 Millones de viviendas vacías.** Más de 670.000 son viviendas nuevas sin vender.
- De los 26 millones de viviendas que tenemos en España:
  - ❑ **15 millones tienen más de 30 años.**
  - ❑ **Casi 6 millones tienen más de 50 años.**
- **El mercado del alquiler es muy débil:** el 17% frente al 83% de la propiedad. En Europa, el alquiler representa el 38% frente al 62% de vivienda en propiedad.
- Los **sectores más vulnerables** de la sociedad tienen **dificultades para acceder** a una **vivienda**, la precariedad y debilidad del mercado de trabajo y la restricción de financiación.



# DATOS DE PARTIDA

- **Estado de conservación**

- Alrededor de **2 millones** de viviendas en **mal** estado de conservación.

- **Accesibilidad**

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

- **Eficiencia Energética**

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



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



- 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**.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.



- **SUBSIDIACIÓN**

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

- **ALQUILER**

2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

3. Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler. (ACB)

- **REHABILITACIÓN**

4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.

5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas. (ACB)

6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.

7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas. (ACB)



- Acuerdo de Consejo de Ministros, de 5 de diciembre de 2013, de 13 de diciembre de 2013, de 18 de julio de 2014, por el que se autoriza la

Suscripción de Convenios para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 con las CCAA y Ciudades de Ceuta y Melilla (artículo 3.2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril).

- El **Convenio de colaboración** entre el Ministerio de Fomento y la CCAA de Aragón fue suscrito el 28 de agosto de 2014.
  - Normas de desarrollo y las Órdenes de convocatorias de cada una de las ayudas que considere la Comunidad Autónoma de Aragón que son objeto de financiación.





- **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.**



- **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 (máximo 3 años) por unidad de convivencia a realojar.

### INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

- El IEE es un informe regulado en la Ley 8/2013, de 26 de junio, que analiza el estado de conservación, accesibilidad y la eficiencia energética del edificio.

#### • 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

- Ayuda de 20€ por vivienda con un máximo de 500€ por edificio y del 50% del coste del informe del edificio.



## LEY 8/2013. IDEAS BÁSICAS

- Se amplían las **actuaciones de transformación urbanística** y se complementan con las **actuaciones edificatorias**.
- Se sistematiza la **regulación del deber de conservación**, con carácter uniforme para todo el territorio nacional.
- 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 si el coste es menor de 12 mensualidades.
- Cuando la decisión de hacer **ajustes de accesibilidad** es voluntaria, la **mayoría exigible** en comunidades de propietarios pasa **de 3/5 partes a la mayoría simple**.
- Se reconoce que las obras necesarias para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad **mantienen su condición de obligatorias**, de tal manera que quién solicite la realización de la obra puede conseguir que ésta se haga, corriendo con el resto de los gastos pendientes, es decir, deduciendo siempre la cantidad correspondiente a 12 mensualidades.

## LEY 8/2013. IDEAS BÁSICAS

- **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 desde que alcancen tal antigüedad.**
- El IEE analiza la **conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética del edificio**, a efectos informativos y no produce duplicidades con las ITEs reguladas por CC.AA. Y Ayuntamientos. Efectos informativos.



**iiii GRACIAS POR VUESTRA  
ATENCIÓN!!!!**