

## **Plan Nacional de Vivienda para 2005-2008**

**Antonio J. ALONSO TIMÓN**  
Real Centro Universitario  
«Escorial-María Cristina»  
San Lorenzo del Escorial

**Resumen:** La política de vivienda se ha convertido en una de las apuestas más importantes de las Administraciones Públicas de nuestro país en los últimos meses por la alarma social que ha producido el enorme incremento del precio de la misma. La creación de un Ministerio de la Vivienda ha propiciado una cruenta lucha entre Administraciones para ofrecer soluciones nuevas a un mercado de importantes externalidades positivas y de potencial rendimiento político en forma de votos. Las apuestas han ido en el sentido de incrementar la oferta de VPO y de viviendas en alquiler para jóvenes. El Real Decreto que se analiza es la norma marco a través de la cual deben desarrollarse todas estas nuevas políticas de vivienda.

**Abstract:** Housing Policy has become one of the most important issues for the Spanish Administrations in the last few months, due to the significant increase the prices have got and the social alarm this fact has produced. The decision of the Prime Minister of creating a new Housing Minister has had an effect on all the Public Administrations, that are trying in the last few months of discovering new politics that can help to those citizens who has an important problem to access to a house in Spain, in a great competition to get more support not only from those who will get the house in a better condition thanks to the public intervention but from all the colectivity. The bet is to increase the Public Protection Housing and the letting market for the youth.

**Palabras clave:** Vivienda, Urbanismo, Construcción.

**Keywords:** Housing Policy, Town Planning, Construction.

### **Sumario:**

#### **I. Introducción.**

#### **II. Ámbito de aplicación.**

##### *2.1. Subjetivo.*

##### *2.1.1. Familia.*

##### *2.1.2. Compradores.*

2.1.3. Promotores.

2.2. *Objetivo. (Las Actuaciones Protegidas).*

### **III. Tipos de ayudas.**

3.1. *Ayudas no financieras.*

3.2. *Ayudas financieras.*

3.3. *Determinación del Precio Básico Nacional.*

### **IV. Fomento del arrendamiento.**

4.1. *Subvenciones a inquilinos.*

4.2. *Viviendas en arrendamiento, protegidas y libres, con rentas limitadas.*

### **V. Fomento del acceso a la vivienda en propiedad.**

5.1. *Viviendas de nueva construcción en propiedad.*

5.2. *Viviendas usadas en propiedad.*

### **VI. Fomento de las promociones de VPO.**

### **VII. Medidas para el impulso de la rehabilitación.**

7.1. *Ámbito y condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación.*

7.2. *Condiciones generales que deben reunir los edificios para beneficiarse de las medidas de rehabilitación.*

7.3. *Financiación de actuaciones de rehabilitación.*

7.4. *Áreas de rehabilitación integral.*

7.5. *Áreas de rehabilitación de centros históricos.*

7.6. *Medidas para impulsar la rehabilitación aislada de edificios y viviendas.*

### **VIII. Programa para la mejora de la calidad, la innovación y la sostenibilidad de la edificación.**

### **IX. Fomento del acceso a la vivienda para los jóvenes.**

9.1. *Vivienda joven en alquiler.*

9.2. *Vivienda joven en propiedad.*

### **X. Relaciones interadministrativas en materia de vivienda pública.**

10.1. *Convenios de Colaboración.*

10.2. *Ventanillas únicas de vivienda.*

10.3. *Consejo del Plan de Vivienda.*

10.4. *Comisión Multilateral de Seguimiento del Plan.*

### **XI. Dotación financiera para la ejecución del Plan Nacional de Vivienda 2005-2008.**

### **XII. Conclusiones.**

## I. INTRODUCCIÓN

El pasado mes de julio se aprobó por el Ministerio de la Vivienda el Plan Nacional de Vivienda 2005-2008 mediante la promulgación del Real Decreto 801/2005. Con esta norma se sustituye el anterior Plan Nacional de Vivienda 2002-2005, aprobado por Real Decreto 1/2002, de 11 de enero. Pero este cambio normativo no pretendía ser sólo eso.

Esta vez no se trataba de una simple sustitución de una norma por otra. El objetivo era más ambicioso. Se pretendía que este Plan de Vivienda fuese el impulso que el nuevo Gobierno surgido de las urnas en marzo de 2004 debía dar a la vivienda de protección pública, como manera de encauzar una de las apuestas más arriesgadas que el ejecutivo, con el propio Presidente del Gobierno a la cabeza, hiciera para esta legislatura al crear un Ministerio dedicado única y exclusivamente a este menester, a pesar de que las competencias directas en materia de vivienda la tienen atribuida *ex constitutione* las Comunidades Autónomas (artículo 148.1.3).

La alarma social que ha creado el brutal incremento del precio de la vivienda libre en los últimos años en nuestro país, con ratios hasta ahora no conocidos, y la dificultad en el acceso que para determinados colectivos, cada vez mayores en número, ha supuesto la tensión de precios al alza que vivimos, ha sido el caldo de cultivo ideal para que las Administraciones Públicas, impulsadas por la arriesgada apuesta estatal, se hayan lanzado a una carrera desenfrenada por ofrecer soluciones ingeniosas, o cuanto menos novedosas, a la hora de intentar crear un mercado alternativo, más asequible a esos colectivos para los que es casi imposible acceder al mercado de la vivienda libre.

Estamos, pues, en tiempos donde la doctrina del “y yo más” se ha apoderado de las actuaciones públicas en materia de vivienda, sin que, al menos hasta el momento, se haya demostrado la eficacia de unas

medidas adoptadas, en la mayoría de los supuestos, sin la necesaria reflexión y consenso con los distintos sectores afectados (ciudadanos, otras administraciones públicas y, primordialmente, promotores). Asistimos, desgraciadamente, a un nuevo ejemplo de lo que tantas veces se ha de explicar en las aulas para avisar a descuidados navegantes que se adentran sin brújula, GPS hoy, en el sórdido mundo de las relaciones interadministrativas: el incumplimiento de los principios legales que dice nuestro ordenamiento que deben regir en dichas relaciones, con especial referencia a los de lealtad constitucional (recogido en la exposición de motivos de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), buena fe y confianza legítima (recogidos estos dos en el artículo 3.1 del mismo texto normativo).

Existe una terrible desconfianza entre las diferentes Administraciones Públicas a la hora de elaborar medidas que sirvan para solucionar la difícil papeleta en la que muchos ciudadanos de este país, para los que acceder a una vivienda digna es prácticamente imposible, se encuentran. Los intereses políticos y de partido se anteponen a los intereses generales y la carrera por encontrar la solución mágica con la que poder colgarse la medalla a la hora de acudir a una cita electoral se ha convertido en frenética.

Ejemplo de todo lo que se viene comentando son algunas de las apuestas recogidas en el Plan Nacional de Vivienda que seguidamente se pasará a estudiar, donde la creación de una Sociedad Pública de Alquiler podría tener un lugar destacado en el olimpo de los ingenios destinados al fracaso.

Será esta parte introductoria y la parte final de las conclusiones las que mayor calado valorativo tengan, ya que el objetivo del presente trabajo es presentar al lector un esquema descriptivo del Plan aprobado con el objeto de servirle de guía en su posible consulta o aproximación. Es por ello, que se huirá, en la medida de lo posible de valoraciones personales en la parte central del mismo.

## II. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La primera cuestión que parece aconsejable abordar cuando uno se acerca a una norma jurídica es la de los sujetos y/o objetos a los que va destinada. El artículo 1 del Real Decreto 851/2005 hace alusión al ámbito de aplicación del mismo, sin que de la lectura de dicho precep-

to se averigüe con certeza cual sea el tal ámbito de aplicación de la norma, pues se limita a decir cosas muy genéricas sin entrar en detalle. Más aclaratorio en este sentido es el artículo 2, que sí entra ya en el detalle de los sujetos y objetos sobre los que va a recaer dicha norma, utilizando definiciones que se remiten a otras normas, en algunos casos, o abordando directamente el concepto. Así, nos encontramos que el ámbito de aplicación de la norma tiene una vertiente subjetiva, porque va destinada a determinadas categorías de sujetos, y una vertiente objetiva, porque también está dirigida a la realización de determinadas actuaciones sobre los objetos inmuebles que son las viviendas.

## 2.1. *Subjetivo*

### 2.1.1. Familia

El colectivo principalmente destinatario de esta norma son las familias a las que les resulte difícil el acceso a la vivienda libre. A estos efectos, la norma, en su artículo 2.1, se remite a la Ley reguladora del IRPF para la definición del concepto de unidad familiar, añadiendo al que en aquella norma se maneja las personas individuales que no están encuadradas en una unidad familiar así como las parejas de hecho que estén inscritas en los correspondientes Registros Públicos.

### 2.1.2. Compradores

El artículo 2.2 del Real Decreto entiende por compradores a las personas físicas o jurídicas, los adjudicatarios miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en el que se les adjudique una vivienda individualizada y los promotores individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

Por último, se entenderán compradores las entidades sin ánimo de lucro que adquieran las viviendas para arrendar o para cederlas a personas físicas que cumplan las condiciones generales de acceso a las viviendas protegidas. Es esta una de las novedades más destacables del Real Decreto, la de no sólo permitir, sino fomentar la existencia de este tipo de entidades sin ánimo de lucro que adquieran viviendas para alquilarlas o cederlas a beneficiarios de VPO.

### 2.1.3. Promotores

El artículo 2.3 del Real Decreto entiende por promotores las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen o financien, con recursos propios o ajenos, la ejecución de las actuaciones protegidas relativas a la construcción de nuevas viviendas, a la adquisición de viviendas usadas para su cesión en arrendamiento, a la rehabilitación de edificios y viviendas o a la urbanización de suelo.

Además, se entenderá por promotores aquellos que ya habían sido enunciados en el apartado 2 como compradores, lo cual, desde el punto de vista de la técnica legislativa en aras a la mayor claridad de la norma, supone una duplicidad de regulación nada deseable. Me estoy refiriendo a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, hasta el momento de la calificación definitiva de su vivienda.

Finalmente, también se considerará promotor al que rehabilite edificios o viviendas, ya se trate de su propietario o de su inquilino, cuando, conforme a la legislación vigente, puedan estos realizar las obras protegidas.

### 2.2. Objetivo. (Las Actuaciones Protegidas)

El apartado 4 del artículo 2 del Real Decreto se dedica a decirnos el que es el verdadero objetivo específico del mismo, enunciado de modo genérico en el artículo 1. Este objetivo no es otro que desarrollar acciones encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y familias enunciadas en el artículo 2.1, que se traducen en toda una serie de ayudas, de diferente naturaleza, que se desarrollan exhaustivamente en el articulado de la norma.

## III. TIPOS DE AYUDAS

La definición de las ayudas que se regulan en este Real Decreto se contiene en el artículo 2.5, que distingue entre ayudas no financieras y financieras.

### 3.1. *Ayudas no financieras*

Son ayudas no directas, que se clasifican en:

- a) El establecimiento de precios máximos de venta y de adjudicación de las viviendas protegidas.
- b) El establecimiento de precios máximos de renta de las viviendas en régimen de arrendamiento.
- c) La generación de suelo edificable, con unos precios máximos de repercusión que permitan la promoción y existencia de viviendas protegidas de nueva construcción.
- d) La fijación de aranceles notariales y registrales reducidos para la transmisión de las viviendas protegidas conforme al Real Decreto 851/2005.

### 3.2. *Ayudas financieras*

Son ayudas directas y económicamente tangibles para los destinatarios de las mismas. Se clasifican de la siguiente manera:

- a) Los préstamos convenidos entre el Ministerio de la Vivienda y las entidades de crédito colaboradoras del Plan Estatal 2005-2008.
- b) Las ayudas económicas estatales directas mediante la aportación de recursos presupuestarios estatales, en forma de subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas, que son compatibles con los beneficios fiscales a los que pudieran tener derecho los destinatarios de las mismas.

### 3.3. *Determinación de un Precio Básico Nacional*

La determinación de un precio básico nacional es un elemento crucial para todas las actuaciones sobre vivienda protegida en régimen de propiedad, ya que es la base sobre la que se calcula el precio a pagar por los beneficiarios de estas actuaciones.

La polémica en torno al cálculo de este precio ha sido una constante en los últimos tiempos. Incluso, fue objeto de una importante modificación en enero de 2003, al ser uno de los puntos del Acuerdo de la Mesa Sectorial del Suelo. Ese punto del Acuerdo permitía la posibilidad de que se flexibilizase el cálculo de dicho precio, incre-

mentándolo para los municipios que se denominaron *singulares* hasta en un 60 por 100.

La importancia en la fijación de este precio se comprende si se tiene en cuenta que al ser la cantidad de referencia para fijar el precio que definitivamente van a pagar por una vivienda protegida los beneficiarios, los costes de construcción deberán ajustarse a los ingresos que, una vez fijado el precio del módulo, se prevean. Es por ello que en los últimos años el precio de dicho módulo a experimentado un sensible aumento, debido en gran parte al enorme diferencial entre el precio que paga el comprador de una vivienda libre y el de una vivienda protegida, lo que supone un importante coste de oportunidad para los promotores de vivienda protegida, los cuales se han venido quejando constantemente de que no les salían las cuentas a la hora de promover vivienda protegida debido al incremento de los costes de construcción por simpatía con el resto de incrementos vividos en el ámbito del urbanismo y la vivienda.

La regulación de la fijación del precio básico nacional se regula en el nuevo Real Decreto por el que se aprueba el Plan Nacional de Vivienda en el artículo 6. Dicho precio se determinará mediante Acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en el mes de diciembre de 2005, 2006 y 2007. Dicho Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial del Estado. Los criterios que han de tenerse en cuenta para la fijación de dicho precio deben ser los siguientes:

- Evolución del Plan Estatal 2005-2008.
- Indicadores del precio de la vivienda libre.
- Costes de edificación residencial.
- Evolución de los tipos de interés.
- Situación de la economía y previsión futura.

Una vez fijado por el Estado el precio básico a nivel nacional, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar, por encima o por debajo, las cuantías máximas de los precios de venta y de renta de las viviendas de protección incluidas en el Real Decreto 801/2005. Los incrementos sobre el precio básico sólo se pueden acordar cuando estemos en presencia de un municipio declarado *singular*. La declaración de estos municipios lo efectuará el Ministerio de la Vivienda durante el primer trimes-



tre de los años 2006, 2007 y 2008, a propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla. El Precio Básico Nacional queda fijado por la disposición adicional primera del Real Decreto 801/2005 en 695,19 euros por metro cuadrado de superficie útil.

El incremento de precios en estos municipios puede realizarse en los siguientes porcentajes:

- a) Municipios del Grupo A: se podrá incrementar el precio básico nacional en un 60 por 100 para las viviendas de nueva construcción y hasta un 90 por 100 para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.
- b) Municipios del Grupo B: se podrá incrementar el precio básico nacional en un 30 por 100 para las viviendas de nueva construcción y hasta un 40 por 100 para las viviendas libres usadas.
- c) Municipios del Grupo C: se podrá incrementar el precio básico nacional en un 15 por 100 para las viviendas de nueva construcción y hasta un 20 por 100 para las viviendas libres usadas.

#### **IV. FOMENTO DEL ARRENDAMIENTO**

El fomento del arrendamiento es, sin duda, una de las grandes apuestas del Ministerio de la Vivienda para esta legislatura. No en vano, el fomento del arrendamiento, junto con la potenciación de la VPO, son las dos medidas que pueden justificar la creación de este Ministerio.

Las medidas que las Administraciones públicas han adoptado en los últimos años en este terreno se han demostrado ineficientes por varios motivos:

1. Por la mentalidad de nuestro país, más propenso siempre a comprar que a alquilar. De hecho, la obtención de una vivienda en propiedad es la primera aspiración de la inmensa mayoría de nuestra Sociedad, que dedica a ello el esfuerzo más importante de su vida, pensando que es la mejor opción para garantizarse un futuro mejor, en el que el pago de un alquiler se ve cómo una pérdida neta mensual de patrimonio.
2. La ratio de los tipos de interés que tenemos en los últimos años es la más baja jamás conocida, lo que ha hecho que la financiación

mensual de una vivienda en propiedad resulte en muchos casos igual o más barato que la mensualidad de un alquiler, con lo que la mayoría de las familias, especialmente las parejas jóvenes, han preferido apostar por la compra y no por el alquiler ante la escasa diferencia de coste.

3. Las medidas adoptadas por las Administraciones públicas no se han dirigido hacia el núcleo gordiano de la cuestión, limitándose a regular cuestiones menores sin tocar las dos normas fundamentales que podría hacer crecer el índice de alquileres, como son la LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos) y la LEC (Ley de Enjuiciamiento Civil).

Una de las últimas medidas adoptadas para el fomento del alquiler ha sido la creación, por parte del Ministerio de la Vivienda, de la Sociedad Pública del Alquiler a finales del mes de julio de 2005, sin el necesario reposo, sin la necesaria negociación ni consenso con los sectores afectados y sin que, de momento, haya dado los resultados esperados, más allá de los “espectaculares” datos proporcionados por el propio Ministerio de en torno a más de 25 llamadas al teléfono de información de la Sociedad al día y la celebración ya, en sus tres primeros meses de vida de unos 2.000 contratos.

Las condiciones para obtener una subvención por parte de los inquilinos, se regulan en el artículo 15 del Plan, que exige las siguientes:

a) Estar encuadrado en alguno de los siguientes colectivos:

1. Tener una edad no superior a 35 años.
2. Ser víctima del terrorismo o de la violencia de género.
3. Ser familia numerosa o monoparental.
4. Estar discapacitado, con reconocimiento oficial.

Pertenecer a un colectivo en situación o riesgo de exclusión social.

Estar inserto en otros grupos de protección preferente, según la normativa propia de las CCAA y de las ciudades de Ceuta y Melilla.

b) Tener unos ingresos, toda la unidad familiar, que no excedan de 2.5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, es decir, el salario mínimo interprofesional de toda la vida.

c) Que la vivienda no tenga una superficie útil de más de 90 m<sup>2</sup>.

Para la consecución de las ayudas será necesario que el solicitante presente el contrato de arrendamiento para su visado por el órgano competente en materia de vivienda de las CCAA o de las ciudades de Ceuta y Melilla.

#### *Cuantía de las ayudas*

1. No superará el 40 % de la renta anual del alquiler, con un máximo de 2880 ?.
2. Podrá ser hecha efectiva al inquilino o al arrendador, bien por las CCAA o ciudades de Ceuta y Melilla o por la Sociedad Pública de Alquiler.
3. La duración máxima de estas ayudas es de 24 meses.
4. No se podrá volver a obtener esta ayuda hasta transcurridos cinco años desde el disfrute de la primera.

### **V. FOMENTO DEL ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD**

*Condiciones de acceso en general, tanto para vivienda nueva como usada*

- a) Tener unos ingresos que no excedan de:
  - i. De 6.5 veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples si se trata de viviendas de precio concertado.
  - ii. De 5.5 veces si se trata de viviendas protegidas de precio general o de viviendas usadas.
  - iii. De 2.5 veces si se trata de viviendas protegidas de régimen especial.
- b) No ser titulares de otra vivienda sujeta a protección pública.
- c) No ser titulares de una vivienda libre cuyo precio exceda el 40 % del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de protección. Este valor se incrementa hasta el 60 % para las familias numerosas y las personas mayores de 65 años, personas con discapacidad o víctimas de violencia de género o terrorismo.

*Condiciones para acceder a las ayudas financieras, tanto para vivienda nueva como usada*

- a) Tener unos ingresos familiares que no excedan 6.5 veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples, para poder acceder a préstamos convenidos.

- b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 3.5 veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples para ser beneficiarios de ayudas estatales financieras directas y acogerse al sistema específico de ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.
- c) No haber obtenido ayudas públicas para acceso a la vivienda en propiedad durante los 10 años anteriores a la solicitud, salvo por cambio de residencia, por adquisición de nueva vivienda más grande en caso de familias que hayan visto incrementado su número de miembros o necesidad de una nueva vivienda por incapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar solicitante. En estas tres excepciones es necesario, para el acceso a las nuevas ayudas, cancelar el préstamo convenido anterior.

Las CCAA y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer límites mínimos de ingresos familiares u otras condiciones sobre la naturaleza u origen de los mismos.

### 5.1. *Viviendas de nueva construcción en propiedad*

Se clasifican del siguiente modo, si bien las CCAA o las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla pueden establecer otras denominaciones en su planes o programas propios.

#### a) Viviendas de protección oficial de régimen especial

Son las destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,40 veces el Precio Básico Nacional.

#### b) Viviendas protegidas de precio general

Son las de nueva construcción así calificadas o declaradas por las CCAA y por las ciudades de Ceuta y Melilla, cuyo precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,60 veces el Precio Básico Nacional.

#### c) Viviendas protegidas de precio concertado

Son aquellas cuyo precio máximo de venta no exceda, por metro cuadrado útil de superficie, de 1,80 veces el Precio Básico Nacional.

En los tres tipos de vivienda, el precio máximo se calcula independientemente del incremento adicional que pudiera tener el precio por estar ubicada la vivienda en un municipio singular en el que se permitiese un precio básico superior.

El precio máximo de venta por metro cuadrado útil en segundas y posteriores transmisiones será fijado por las CCAA o por las ciudades de Ceuta y Melilla, con un límite de hasta 2 veces el precio de venta inicial de la vivienda actualizado mediante la aplicación de la variación que haya experimentado durante el tiempo transcurrido el IPC.

Las ayudas públicas para la adquisición de estas viviendas consisten en ayudas indirectas a través de la concesión de préstamos privilegiados y de ayudas directas en forma de dinero líquido para la entrada de la vivienda. Las primeras se regulan en los artículos 21 a 23 del Real Decreto 801/2005 y las segundas en los artículos 24 a 26 del mismo texto normativo.

### *5.2. Viviendas usadas en propiedad*

Se trata de adquisición de viviendas protegidas en segunda o posteriores transmisiones. Las modalidades de viviendas que pueden acceder a estas ayudas son las siguientes:

- a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión, incluidas las que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento, salvo que la normativa propia de las CCAA o de las ciudades de Ceuta y Melilla disponga lo contrario.
- b) Viviendas adquiridas en primera transmisión, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, que no hubieran sido adquiridas en el plazo de un año por las familias numerosas a las que iban destinadas.
- c) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de dos años como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.
- d) Viviendas rurales usadas, de superficie útil menor a 120 metros cuadrados, que sean adquiridas en municipios que no superen los

10.000 habitantes de derecho y que cumplan los requisitos adicionales que, en su caso, establezca la normativa de las CCAA.

El precio máximo de venta de este tipo de viviendas será de 1,60 veces el Precio Básico Nacional, con independencia del incremento adicional que pudiera corresponder al ser un municipio singular.

El tipo de ayudas para la adquisición de este tipo de viviendas se divide, igual que para las nuevas, en indirectas, mediante mejora de los préstamos hipotecarios concertados con los adquirentes, y directas, mediante el otorgamiento de cantidades líquidas para la entrada. Unas y otras están reguladas en los artículos 29 y 30 del Real Decreto 801/2005.

## VI. FOMENTO DE LAS PROMOCIONES DE VPO

Son ayudas directas o indirectas que las Administraciones Públicas, individual o conjuntamente, ofrecen a los promotores inmobiliarios para la construcción de viviendas de protección oficial.

Los requisitos a cumplir por los promotores para acceder a estas ayudas son los siguientes:

- a) Acreditar, por cualquier medio, la titularidad del suelo destinado a VPO.
- b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de 3 años, por sí o por terceros, la construcción de, al menos, un 50 % de las viviendas protegidas de nueva construcción, que suponga, al menos, el 50 % de la edificabilidad residencial del ámbito de la urbanización. El *dies a quo* para el cómputo de este plazo es aquel en el que el Ministerio de la Vivienda diera su conformidad para la concesión de las subvenciones.
- c) Adjuntar a la solicitud de ayudas financieras una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto y una memoria con la programación temporal y pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos del suelo, el desarrollo financiero de la operación y los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización.
- d) Formalizar un Convenio de Colaboración con las Administraciones Públicas actuantes, en el marco de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, en el que están presentes el Ministerio de la Vivienda, las CCAA y las ciudades de Ceuta y Melilla, y en el que

debe participar el Ayuntamiento en cuyo término municipal se lleve a cabo la actuación. En dicho Convenio se establecerán las condiciones de financiación y los compromisos financieros asumidos por la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de que se trate, sin perjuicio de las subvenciones que el Ministerio de la Vivienda otorgará al promotor, de acuerdo con lo previsto en el artículo 47 del Real Decreto 801/2005.

- e) Inscribir en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo objeto de financiación a la finalidad establecida, sobre todo por lo que se refiere al número de viviendas protegidas que se van a construir.

## **VII. MEDIDAS PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN**

### *7.1. Ámbito y condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación*

Las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación deberán estar incluidas en uno de los ámbitos siguientes:

- a) Áreas de rehabilitación integral.
- b) Áreas de rehabilitación de centros históricos.
- c) Actuaciones aisladas de rehabilitación de edificios y viviendas que tengan por objeto:
  - Mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad o mayores de 65 años.
  - Garantizar la seguridad estructural y la estanqueidad frente a la lluvia.

### *7.2. Condiciones generales que deben reunir los edificios para beneficiarse de las medidas de rehabilitación*

- a) Tener una antigüedad de más de 15 años, salvo que la normativa de las CCAA o de las ciudades de Ceuta y Melilla establezcan un plazo superior. No será preciso cumplir dicha condición en los siguientes casos:
  - a. Cuando se trate de obras de adecuación funcional de los edificios que tengan por finalidad suprimir barreras de todo tipo y promover la accesibilidad de las personas con discapacidad o mayores de 65 años.

- b. Cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable, cuando esta última hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación del edificio.
  - c. Cuando las obras a realizar tengan por objeto la reducción del consumo energético.
- a) Tener, al menos, un 50 % de su superficie útil existente o resultante de las obras destinada al uso de vivienda y carecer de alguna de las siguientes condiciones:
- a. Acceso adecuado para las personas con discapacidad.
  - b. Adecuadas condiciones de ornato y salubridad.
  - c. Estanqueidad frente a la lluvia.
  - d. Seguridad estructural.
  - e. Sistemas adecuados de evacuación del agua de lluvia y saneamiento.
  - f. Sistemas de ahorro energético.
- b) Ajustarse a la normativa del planeamiento urbanístico vigente.
- c) Preservar el uso residencial de las viviendas y edificios objeto de actuación.
- d) Asegurar la diversidad social y el realojamiento, en su caso, de la población residente.

### *7.3. Financiación de actuaciones de rehabilitación*

Concepto de presupuesto protegible: el coste real de las obras determinado por la suma del presupuesto total del contrato de ejecución de las obras, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

Concepto de presupuesto protegido: dependerá de que estemos en presencia de rehabilitación de viviendas o de edificios.

Para rehabilitación de viviendas, será el que corresponde a la superficie útil de la vivienda objeto o resultado de la actuación de rehabilitación, computando como máximo 120 metros cuadrados útiles por vivienda.

Para rehabilitación de edificios, será el que corresponde a la superficie útil total del edificio, incluidos espacios comunes, vivien-



das y locales comerciales, computando como máximo 120 metros cuadrados útiles por vivienda o local.

Las obras de rehabilitación de una vivienda podrán extenderse a una plaza de garaje y a un trastero cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación.

En ambos casos, la cuantía máxima del presupuesto protegido será del 70 % del Precio Básico Nacional vigente en el momento de la calificación o declaración de la actuación de rehabilitación como protegida. Las CCAA o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar una cuantía mínima del presupuesto protegido como condición adicional para incluir estas actuaciones en el ámbito de la protección estatal.

#### *7.4. Áreas de rehabilitación integral*

Concepto de rehabilitación integral: se entenderán como áreas de rehabilitación integral los tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, así declarados por las CCAA o ciudades de Ceuta y Melilla y acogidas a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, con participación del Ayuntamiento correspondiente.

En dichas áreas podrán ser protegidas las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas y si fuera necesario, las de ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, comprendiendo, en su caso, las obras de demolición.

El acuerdo sobre financiación del área podrá incluir la posibilidad de que las CCAA o las ciudades de Ceuta y Melilla eximan a los promotores de actuaciones de rehabilitación en dicha área de cumplir las limitaciones establecidas relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras y antigüedad mínima del edificio.

Las ayudas financieras para este tipo de rehabilitaciones consisten en subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, que se abonan a través de las CCAA o ciudades de Ceuta y Melilla, previo acuerdo en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

La cuantía máxima de las subvenciones serán las siguientes:

- a) El importe máximo de la subvención será del 40 % del presupuesto total de la obra de rehabilitación, con una cuantía media por vivienda subvencionada que no puede superar los 4500 ?.
- b) También se otorgará una subvención máxima del 20 % del presupuesto de las obras para la urbanización y reurbanización del área rehabilitada, si fuese necesario.
- c) En las actuaciones destinadas a la eliminación de infraviviendas, la cuantía máxima puede elevarse al 50 % del presupuesto de la rehabilitación y la cuantía media por vivienda puede elevarse hasta los 5500 ?.

#### *7.5. Áreas de rehabilitación de centros históricos*

En los centros históricos podrán ser protegibles las siguientes actuaciones:

- a) Rehabilitación de edificios y viviendas.
- b) Ejecución de la urbanización.
- x) Ejecución de la reurbanización.

Las ayudas financieras para este tipo de actuaciones consisten en subvenciones a los promotores de dichas actuaciones, que se abonarán a través de las CCAA o de las ciudades de Ceuta y Melilla. Dichas subvenciones serán las siguientes:

- a) Un importe máximo del 50 % del presupuesto protegido de las obras de rehabilitación de edificios y viviendas, con una cuantía máxima de 6000 ?.
- b) La cuantía máxima de la financiación para las obras de urbanización y reurbanización será de un 30 % del presupuesto protegido, con un límite del 30 % del importe total de las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas que se contiene en el apartado anterior.

#### *7.6. Medidas para impulsar la rehabilitación aislada de edificios y viviendas*

Las condiciones que hay que reunir para poder acceder a estas ayudas son las siguientes:

- a) Que la actuación de rehabilitación haya sido calificada o declarada como protegida por la Comunidad Autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.
- b) Que el edificio o vivienda objeto de la actuación no se encuentre incluido dentro de un área de rehabilitación integral o de centro histórico.
- c) Que se cumplan los requisitos exigidos por el Real Decreto 801/2005 para acceder a las ayudas financieras que se contemplan para este tipo de rehabilitaciones, las cuales consisten en subsidia-ción de préstamos y concesión de subvenciones y varían depen-diendo de la finalidad que tenga la rehabilitación. Dichas ayudas se regulan en los artículos 63 a 70 de ese Real Decreto.

### **VIII. PROGRAMA PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD, LA INNOVACIÓN Y LA SOSTENIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

Estas medidas están dirigidas a los promotores de viviendas cali-ficadas o declaradas protegidas de nueva construcción que incorpo-ren mejoras en la calidad, por encima de los mínimos obligatorios, que contribuyan a mejorar el grado de sostenibilidad de la edifica-ción y consisten en subvenciones otorgadas con cargo a los Presu-puestos del Ministerio para la Vivienda.

Las ayudas se aprueban por el Consejo de Ministros mediante Real Decreto y la cuantía de las mismas depende del grado de mejo-ra que se produzca, tomando como referencia para tal medición el Código Técnico de la Edificación.

### **IX. FOMENTO DEL ACCESO A LA VIVIENDA PARA LOS JÓVENES**

#### *9.1. Vivienda joven en alquiler*

Podrán acogerse a estas ayudas las viviendas declaradas protegi-das, de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edi-ficios, y destinadas a arrendamientos, especialmente para jóvenes u otros colectivos, como personas mayores, inmigrantes y otros posi-bles ocupantes para los que las características de estas viviendas resulten adecuadas.

La superficie útil de estas viviendas deberá ser de entre 30 y 45 metros cuadrados, incluyendo, en su caso, la superficie destinada a servicios comunes.

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán cuando la vivienda estuviera situada en un municipio singular, donde el Precio Básico Nacional sea superior.

Las subvenciones a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento variarán, dependiendo del período de amortización del préstamo hipotecario, e irán desde los 10200 ? si el período de amortización es de 10 años a los 13200 ? si el período es de 25 años.

Las subvenciones a los inquilinos jóvenes se limitan por edad a los 35 años y se exigirá que cumplan los requisitos que para el otorgamiento de las mismas se regulan en el artículo 15 del Real Decreto 801/2005.

Asimismo, tal y como se prevé en el artículo 77 del Real Decreto 801/2005, el Ministerio de la Vivienda podrá cofinanciar, en los términos previstos en los Convenios celebrados con las CCAA y con las ciudades de Ceuta y Melilla, el coste de las promociones de viviendas destinadas a arrendamiento por un tiempo mínimo de 25 años y cuya superficie útil máxima no supere los 70 metros cuadrados, o los 90 metros cuadrados cuando la unidad familiar conste de 4 o más miembros, siempre que dichas viviendas se destinen a jóvenes o a experiencias de convivencia intergeneracional. La cuantía máxima de la cofinanciación no podrá superar el 40 ? del precio de la promoción.

Por último, el Ministerio de la Vivienda, en los términos previstos en los Convenios celebrados con instituciones públicas o privadas y siempre con la participación de la Comunidad Autónoma correspondiente, puede cofinanciar las promociones de viviendas destinadas a alquiler para jóvenes en situaciones específicas por tiempo no inferior a 25 años y cuya superficie útil máxima no sea superior a 70 metros cuadrados.

## 9.2. *Vivienda joven en propiedad*

Las ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes que se regulan en el artículo 75 del Real Decreto 801/2005 consisten en ayudas

directas estatales a la entrada, siempre que los jóvenes aporten la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares y cumplan los siguientes requisitos:

- a) No tener unos ingresos superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.. En este caso, la ayuda directa a la entrada es de 10.000 ?.
- b) No tener unos ingresos superiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional. En este caso, la ayuda es de 7.000 ?.

Estas ayudas se incrementarán en 1.000 ? si los jóvenes solicitantes incurren en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 25.4 del Real Decreto 801/2005.

En el caso de antiguos compradores, en primer acceso a la vivienda en propiedad, de hasta 35 años, cuyas viviendas no excedieran de 70 metros cuadrados útiles, que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar, dichos compradores se asimilarán a las familias numerosas a efectos de las excepciones favorables contempladas en los artículos 13.5.a), 17.3.a) y 18.2.b) del Real Decreto 801/2005.

## **X. RELACIONES INTERADMINISTRATIVAS EN MATERIA DE VIVIENDA PÚBLICA**

### *10.1. Convenios de Colaboración*

Un aspecto muy importante en la aplicación del Plan Nacional de Vivienda 2005-2008 es la actuación conjunta de todas las Administraciones públicas para poder llevarlo a cabo. Recordemos que las competencias directas en materia de vivienda las tienen atribuidas *ex constitutione* las CCAA. Es por ello que desde las instancias estatales se necesita contar con el apoyo de ellas para poder desarrollar de manera eficaz el Plan en orden a la consecución de los objetivos planteados en el mismo. El instrumento elegido por este Real Decreto 801/2005 para estrechar la colaboración entre las distintas Administraciones públicas es el Convenio de colaboración, regulado en el artículo 6 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. El artículo 78 del Real Decreto 801/2005 especifica

los objetivos concretos que para este ámbito deben cumplir dichos Convenios. Son los siguientes:

- a) Objetivos totales que las CCAA y las ciudades de Ceuta y Melilla han convenido con el Ministerio de la Vivienda, con el desglose, por modalidades de actuaciones previstas y por distribución estimada de las mismas por años.
- b) Mecanismos de seguimiento y control respecto al cumplimiento de los objetivos, incluyendo, en su caso, la eventual implantación de sistemas informáticos que faciliten a las Administraciones implicadas una información actualizada del cumplimiento del Plan.
- c) La creación de Comisiones Bilaterales de Seguimiento, presididas, respectivamente, por el Titular del Ministerio de la Vivienda y el Titular de la Consejería competente de la Comunidad Autónoma de que se trate o de la ciudad de Ceuta y Melilla.

En el seno de dichas Comisiones Bilaterales de Seguimiento se establecerá la financiación específica de las áreas prioritarias de urbanización de suelo y las áreas de rehabilitación.

Excepcionalmente se podrán establecer reajustes de los objetivos por parte de la Comisión Bilateral de Seguimiento, siempre que no se infrinjan los objetivos globales del Convenio.

- d) Compromisos presupuestarios a asumir por cada Administración actuante.
- e) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su correcta ejecución, incluyendo la creación de ventanillas únicas de vivienda para información y gestión de las actuaciones protegidas, así como para la prevención del fraude en esta materia.
- f) Protocolos de información y comunicación a los ciudadanos sobre la participación de las Administraciones en la financiación de las actuaciones protegidas del Plan 2005-2008.
- g) El suministro de la información sobre el Plan de Vivienda para su incorporación al Registro de Viviendas Protegidas.

Asimismo, el Ministerio de la Vivienda podrá celebrar Convenios de colaboración con entidades de crédito públicas y privadas con el objetivo de garantizar las ayudas contenidas en el Plan Nacional de Vivienda 2005-2008 en los términos establecidos en el artículo 79 del Real Decreto 801/2005 por el que se aprueba dicho Plan.

### 10.2. *Ventanillas únicas de vivienda*

Es una de las previsiones que puede contener el Convenio de colaboración que celebre el Ministerio de la Vivienda con las CCAA o las ciudades de Ceuta y Melilla. El objetivo de estas ventanillas es informar y apoyar a la gestión de las actuaciones protegidas, así como prevenir los fraudes en materia de vivienda. Asimismo, las ventanillas únicas de vivienda podrán constituir registros públicos de demandantes de vivienda de protección oficial. En definitiva, lo que se pretende con la creación de estas ventanillas es que la información otorgada por las Administraciones públicas a los ciudadanos sea lo más ágil, transparente y coherente posible.

La financiación de la creación de estas ventanillas únicas correrá a cargo del Ministerio de la Vivienda y las cuantías de las subvenciones otorgadas para su creación se determinarán en los correspondientes Convenios de colaboración celebrados por dicho Ministerio con la correspondiente Comunidad Autónoma.

### 10.3. *Consejo del Plan de Vivienda*

El objetivo que se persigue con la creación de este Consejo es favorecer la participación social en la aplicación práctica del Plan Nacional de Vivienda 2005-2008.

El Consejo está presidido por el Titular del Ministerio de la Vivienda y en él participan representantes de las Administraciones públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con dicho Plan y el Consejo de Consumidores y Usuarios. Es, por tanto, un órgano colegiado de carácter representativo. Su concreta composición y su funcionamiento se establece por Orden Ministerial.

### 10.4. *Comisión Multilateral de Seguimiento del Plan*

Dice el artículo 82 del Real Decreto 801/2005 que además de la convocatoria y celebración de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, que se regirá por sus normas (véase artículo 5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, se convocarán comisiones multilaterales de seguimiento del Plan, que podrán ser presididas por el Secretario General de Vivienda del Ministerio de la Vivienda

o, por delegación, por el Director General de Arquitectura y Política de Vivienda, con asistencia de los Directores Generales responsables de la gestión de los planes de vivienda de cada una de las CCAA y ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el Plan Estatal 2005-2008 con el Ministerio.

## **XI. DOTACIÓN FINANCIERA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN NACIONAL DE VIVIENDA 2005-2008**

Establece el artículo 83 del Real Decreto 801/2005 que el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará las cuantías máximas de los siguientes recursos financieros:

El gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las ayudas económicas estatales directas, esto es, los subsidios de préstamos, las subvenciones y las ayudas estatales directas a la entrada...

El volumen máximo de recursos a convenir por el Ministerio de Vivienda con entidades financieras para la concesión de préstamos convenidos por parte de las mismas para financiar las actuaciones protegidas del Plan en su conjunto.

Además, el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará la firma, para el conjunto del Plan, de convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA y las ciudades de Ceuta y Melilla, así como de convenios de colaboración con entidades financieras de crédito para ejecutar y desarrollar los convenios de colaboración con dichas CCAA y con las ciudades de Ceuta y Melilla.

Las competencias para el resto de cuestiones económicas derivadas del manejo de fondos para la ejecución del Plan están otorgadas al Titular del Ministerio de Vivienda.

En cualquier caso, el manejo de estos recursos financieros tiene como límite el respeto a las partidas presupuestarias fijadas en los Presupuestos Generales del Estado.

## **XII. CONCLUSIONES**

1. Las medidas que se adoptan en este Real Decreto deben ser consensuadas con las CCAA para que puedan ponerse en práctica, al



ser éstas quienes tienen atribuidas importantes competencias en la materia.

2. Las principales apuestas en materia de vivienda que se contienen en este Real Decreto se refieren al alquiler y a facilitar el acceso a la vivienda por parte de los jóvenes.
3. Respecto del alquiler, las medidas que se contienen en este Real Decreto son insuficientes y, en algunos casos, ineficaces, como el supuesto de la creación de una Sociedad Pública del Alquiler. Estas medidas para fomentar el alquiler en España deberían ir acompañadas de una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC). La primera, reduciendo el período máximo de cinco años y la segunda, regulando unos juicios rápidos de desahucio para favorecer la confianza del propietario. El bajo porcentaje de vivienda en alquiler en España es, en buena medida, un problema más de oferta que de demanda, generado en la desconfianza del propietario para sacar su vivienda en alquiler ante la inseguridad jurídica que ello supone por los riesgos excesivos que debe asumir.
4. Respecto del acceso a la vivienda por parte de los jóvenes, es loable el esfuerzo por otorgar ayudas directas e indirectas a los mismos para favorecer su entrada en el mercado de la vivienda, pero se echa de menos la inclusión en este Plan de Vivienda de algunas soluciones más imaginativas que ya están ensayando algunas CCAA, como por ejemplo la de Madrid, en el sentido de otorgar viviendas de precio máximo en alquiler a los jóvenes de menos de 35 años durante un período de tiempo con opción de compra transcurrido dicho plazo.
5. La política de vivienda de protección oficial debe experimentar un giro copernicano en nuestro país para que sea creíble y, sobre todo, eficaz. Y este es, precisamente, un buen momento para el debate acerca de este profundo cambio que debe traer planteamientos nuevos, ya que es ahora cuando las diferentes administraciones públicas se han lanzado a una carrera competitiva para ver quién es la que se preocupa más por hacer VPO ante la alarma social que el incremento de los precios de la vivienda libre ha generado en los últimos años.

La propuesta más interesante que cabe efectuar en este momento es la defensa de la calificación de una vivienda de protección pública a perpetuidad, sin que el beneficiario de la misma pueda disponer

de ella en ningún momento. Ello tendría dos efectos beneficiosos para el ámbito de la VPO. Primero, acabaría con el enorme fraude que se produce en las segundas transmisiones por parte de los beneficiarios, a los que la concesión de una vivienda de protección pública les supone una lotería a la que no están muy dispuestos a renunciar ante los precarios mecanismos que el ordenamiento jurídico prevé para la fiscalización de la utilización posterior que de la misma efectúen. Segundo, no se perdería un parque público de viviendas que se necesita para abordar problemas de acceso de los ciudadanos en diferentes momentos determinados. El parque de VPO debería estar siempre en manos de las diferentes administraciones públicas, para que, con la actualización y las reformas debidas y razonables, se pusiese a disposición de los que realmente lo necesitasen en cada momento, y no ser entregado a las manos de unos particulares cuyo objetivo supremo es especular con dichas viviendas. En definitiva, se apuesta por una VPO mucho más en alquiler que en propiedad.