



# Índice

Pre	esenta	ación	5
1.	Princ	ipales tendencias en las políticas de vivienda	7
2.	El nu	evo plan de vivienda estatal 2018-2021	15
	2.1.	Objetivos del Plan 2018-2021	15
	2.2.	Presupuesto y Financiación del Plan	16
	2.3.	Contenido	16
3.	Plane	es vivienda impulsados en 2016	23
3.1		Plan de Vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020	23
3.2		Plan para el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2020	26
4.	Nove	dades normativas en una selección de comunidades	
		nomas	31
	4.1.	Generalitat de Catalunya: novedades normativas en la lucha contra la exclusión y los programas de movilización de vivienda	
		vacía	31
	4.2.	Gobierno de Navarra: nueva Ley Foral (22/2016 de 21 de Diciembre) en materia de vivienda	33
	4.3.	Gobierno de Aragón: novedades en la lucha contra la exclusión y la pobreza energética	34
	4.4.	Baleares: primera Ley de Vivienda promulgada en las Islas	
		Baleares	36
5.	Conc	lusiones	41

**ANEXO I:** Programas de fomento de la rehabilitación y la regeneración urbana del Plan Estatal 2018-2021: resumen de los requisitos y cuantías



#### Presentación

El presente informe aborda el análisis de algunas de las principales novedades en materia de vivienda producidas en 2016, así como en los meses transcurridos durante 2017.

En el primer capítulo se ponen de relieve, de forma resumida, algunos de los principales indicadores que ilustran el **complejo contexto del mercado de la vivienda** al que han tenido que hacer frente las políticas de vivienda en este período, disponiendo, para ello, de fuertes limitaciones presupuestarias que han condicionado el potencial de las mismas.

El informe dedica una especial atención en su segundo capítulo, al análisis del borrador del Decreto del nuevo **Plan de Vivienda Estatal 2018-2021**, dada su trascendencia futura para la mayor parte de las comunidades autónomas (todas salvo las de régimen foral).

En el capítulo tercero se analizan las novedades en materia de planificación de la política de vivienda, estudiando el nuevo **Plan de Vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020**, aprobado por el Decreto 141/2016, de 2 de Agosto. Asimismo, desde la perspectiva de las políticas locales, se estudia el **Plan para el Derecho a la Vivienda en Barcelona 2016-2025** dado su especial interés al tratarse de una gran área metropolitana en la que se existe una gran presión de la demanda de vivienda y notables dificultades de acceso a la vivienda para importantes colectivos y grupos de población.

En el capítulo cuarto se analiza una selección de iniciativas y novedades normativas en materia de vivienda a nivel autonómico. En este ámbito se estudian diversas iniciativas normativas impulsadas por los gobiernos autonómicos de Cataluña, Navarra, Aragón y, más recientemente, de Baleares donde se acaba de aprobar el proyecto de Ley de Vivienda de la Comunidad. Estas iniciativas tienen en común su carácter marcadamente social, al centrarse en tratar de amortiguar el gran impacto de la crisis en los colectivos en riesgo de exclusión residencial.

Por último, en el capítulo final se presentan las principales tendencias y líneas de actuación en el impulso de políticas y programas de vivienda estudiadas a lo largo de informe.



### 1. Principales tendencias en las políticas de vivienda

A pesar de que desde 2014 los indicadores de producción y actividad de la economía estatal están evolucionando de forma positiva, en 2017 el impacto de la recesión continua presente en los grupos y colectivos de población más vulnerables.

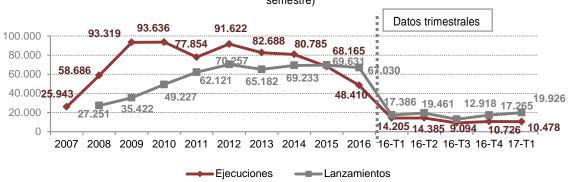
Específicamente, las dificultades para el acceso a la primera vivienda continúan siendo muy relevantes para una parte significativa de la población más joven sin emancipar. La mejora en los niveles de empleo no está beneficiando por igual al conjunto de la población (continúan siendo elevado el desempleo entre los jóvenes) mientras que el logro de un empleo no es siempre garantía de un nivel de ingresos suficiente para satisfacer las necesidades de vivienda debido al elevado nivel de precariedad laboral.

Asimismo, continúan presentes las problemáticas asociadas al sobre-endeudamiento de los hogares que adquirieron su vivienda en el momento álgido del boom inmobiliario, así como las dificultades para el pago del alquiler (especialmente tras repunte en el precio del alquiler producido en 2016 y 2017).

Así, aunque el número de ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos judiciales se ha reducido en 2015 y 2016, su impacto todavía se sitúa por encima de los años previos a la crisis. En 2016 se han producido más de 48.000 ejecuciones hipotecarias en el Estado, la mitad que en 2009 y 2010, pero el doble de la cifra registrada en 2007. En este mismo sentido, los datos correspondientes al primer trimestre de 2017 muestran un ligero descenso en el número de ejecuciones hipotecarias, hasta situarse en un total de 10.478 ejecuciones, frente a 10.726 ejecuciones hipotecarias en el trimestre anterior (último trimestre de 2016).

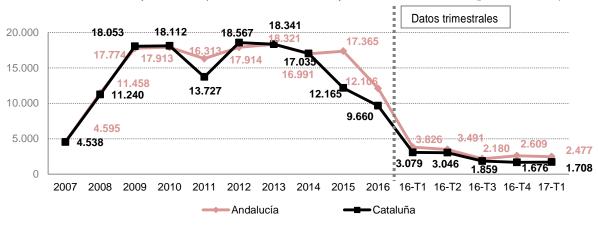
El número de lanzamientos en 2016 en el Estado se reduce ligeramente hasta la cota de 67.000, lo que supone apenas un moderado decremento respecto al máximo de su serie histórica en 2012 (70.257 lanzamientos). Sin embargo, la información del primer trimestre de 2017 apunta a un incremento en el número de lanzamientos contabilizándose un total de 19.926 lanzamientos entre Enero y Marzo de 2017, claramente por encima de los 17.265 lanzamientos en el último trimestre de 2016.

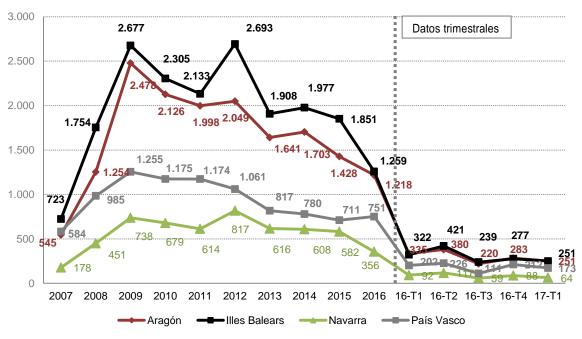
Evolución del número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos judiciales en el Estado. 2007-2017 (primer semestre)



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

Evolución del número de ejecuciones hipotecarias en las CCAA objeto de análisis. 2007-2017 (primer semestre)





Fuente: Consejo General del Poder Judicial

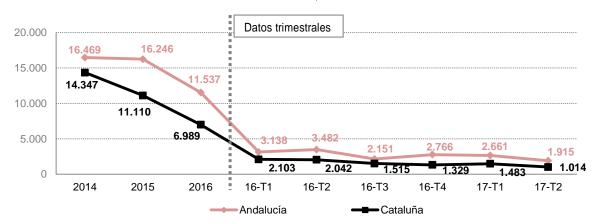
Nota: Se presentan de forma diferenciada la evolución en Cataluña y Andalucía del resto de CCAA para facilitar el análisis de la evolución en las CCAA de menor dimensión)

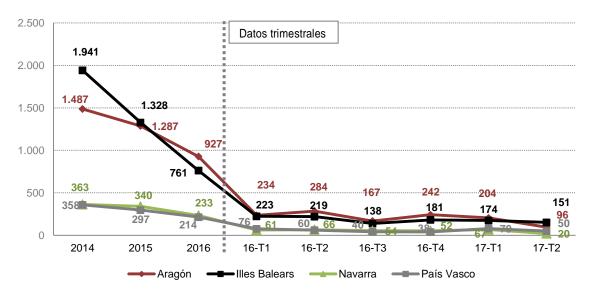


En algunas de las CCAA de mayor dimensión del Estado como Andalucía y Cataluña se advierte el considerable impacto de este tipo de problemáticas lo que explica que los gobiernos autonómicos y locales hayan situado esta problemática como central dentro de su agenda política, tal y como se detalla en el capítulo 3 y 4 de este informe.

La Estadística que publica el INE con datos desde 2014 permite analizar la evolución de las ejecuciones hipotecarias vinculadas específicamente a viviendas, al contabilizar las inscripciones de certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas sobre viviendas en los registros de la propiedad. Como puede apreciarse en el siguiente gráfico, en los últimos tres años se asiste a una caída notable de este tipo de ejecuciones hipotecarias sobre viviendas. Esta evolución decreciente ha resultado especialmente intensa durante 2016, pasando de 60.032 ejecuciones en 2015 a 41.253 ejecuciones en 2016, y manteniéndose esta tendencia en el primer semestre de 2017 en el conjunto del Estado (se contabilizan 19.090 ejecuciones en estos seis meses) y en las CCAA analizadas.

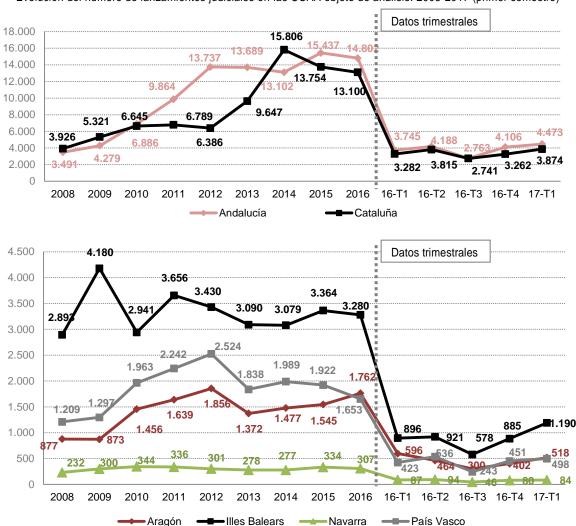
Evolución de las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en las CCAA objeto de análisis 2014-2017 (segundo semestre)





Fuente: INE

En todo caso, en otras de las CCAA para las que se analizan las iniciativas normativas y programáticas impulsadas recientemente se advierte también el considerable incremento del número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos judiciales desde el comienzo de la recesión de 2008 hasta 2011-2012.



Evolución del número de lanzamientos judiciales en las CCAA objeto de análisis. 2008-2017 (primer semestre)

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

Navarra

Aragón

En los últimos años, sobre todo desde 2014-2015 parece que se reduce, al menos parcialmente, el impacto de la crisis en términos del número de ejecuciones y lanzamientos, si bien se superan ampliamente los registros previos a la recesión.

Adicionalmente, el carácter específicamente financiero e inmobiliario de la crisis ha supuesto un notable parón en la promoción de vivienda, lo que ha dificultado considerablemente el acceso a la vivienda en este período para los grupos de población con necesidad de acceso a su primera vivienda.



La caída en el ritmo de edificación de vivienda libre que se registró en el Estado a partir de 2008 fue muy intensa, de forma que desde 2013 no se alcanza a edificar anualmente el 10% de la producción anual de los años previos a la crisis.

109.837 100.000 80.000 60.178 60.000 40.000 42.21 24.562 13.381 20.000  $25.\overline{441}$ 6.632 4.343 4.896 8.388 0 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 Andalucía Cataluña 16.000 14.189 14.000 12.000 10.726 10.000 8.139 8.000 5.851 6.000 3.994 5.171 3.611 5.811 3.364 4 000 2:560 307 1.869 3.894 2.000 1.508 1.009 1.738 1.191 0 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016

Evolución del número de viviendas libres terminadas en el Estado y las CCAA objeto de análisis. 2008-2016

Fuente: Ministerio de Fomento.

Illes Balears

Navarra

País Vasco

- Aragón

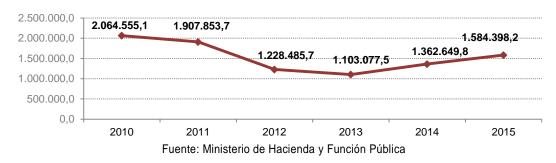
Ante esta reducida actividad de edificación residencial de vivienda libre, algunas Administraciones Públicas trataron de impulsar políticas expansivas que pudieron mantenerse presupuestariamente hasta 2010-2011, facilitando la promoción de vivienda protegida y los programas de ayudas al acceso a la vivienda.

Sin embargo, desde 2012 el potencial de gasto de las políticas públicas se encuentra fuertemente condicionado por los compromisos asociados al Tratado de Estabilidad Financiera de la UE de 2012<sup>1</sup>. Las estadísticas presupuestarias reflejan **desde 2012 una gran caída en el presupuesto de gasto en políticas de vivienda de las CCAA del Estado, suponiendo en 2016 apenas el 76% del presupuesto ejecutado en 2010.** Desde 2015 se advierte una ligera recuperación del presupuesto en materia de vivienda<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Adicionalmente, la notable dependencia y encorsetamiento para la gran mayoría de los Gobierno autonómicos del marco de actuación que suponen los Planes de Vivienda Estatales viene a condicionar la potencial aplicación de políticas de vivienda más ambiciosos. Así, el Gobierno de España ha prorrogado durante el ejercicio 2017 el Plan Estatal 2013-2016 y, como se verá en el capítulo 2, no se dispone de un análisis detallado del compromiso presupuestario para el nuevo Plan de Vivienda 2018-202121.

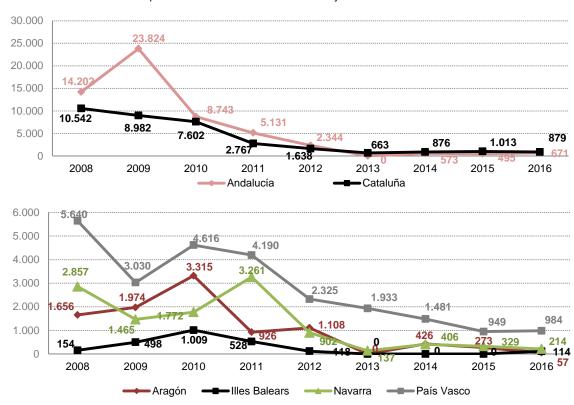
<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> De forma coherente con la reforma constitucional del artículo 135, la Ley Orgánica 3/2012, de 25 de julio, por la que se autoriza la ratificación por España del Tratado de Estabilidad, Coordinación y Gobernanza en la Unión Económica y Monetaria vigente marca la obligación de mantener el déficit público por debajo del 3% siempre del PIB, de lo contrario dará lugar a las sanciones semi-automáticas.

Evolución del Gasto consolidado en política de vivienda de los Presupuestos de las CCAA del Estado. 2010-2015



Esta notable reducción en los presupuestos de vivienda ha supuesto la ralentización en los programas de promoción de vivienda protegida, línea de actuación fundamental para garantizar el acceso a una vivienda asequible a los colectivos con mayores dificultades. En 2016, apenas se han promovido una de cada quince viviendas protegidas que se promovían en 2008 en todo el Estado. En CCAA como Aragón, Baleares o Navarra la actividad ha sido prácticamente inexistente.

Evolución número de viviendas protegidas en las CCAA objeto de análisis 2008-2016. Número de calificaciones provisionales de los Planes estatales y autonómicos



(\*) La calificación provisional corresponde al acto administrativo por el cual se otorgan provisionalmente los derechos y obligaciones derivados del régimen legal de protección

Fuente: Ministerio de Fomento



En este interés por reducir el déficit público, desde la vía de los ingresos, las deducciones generalizadas para la compra y al alquiler de la vivienda habitual en el marco del IPRF fueron eliminadas en todas las CCAA salvo en la CAE lo que suponía dificultar el acceso a la vivienda de las personas con necesidad de acceso a su primera vivienda. Las novedades que apunta el borrador del nuevo Plan de Vivienda Estatal 2018-2021 parece que tratan de paliar parcialmente esta situación.



## 2. El nuevo plan de vivienda estatal 2018-2021

Recientemente se ha publicado el Borrador del Real Decreto del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 por parte del Ministerio de Fomento del Gobierno de España. Este borrador está actualmente abierto a sugerencias por parte de las autonomías y agentes sociales, y deberá entrar en vigor el 1 de Enero de 2018 sustituyendo al Plan de Vivienda Estatal 2013-2016, que se ha prorrogado para el ejercicio 2017.

La trascendencia de este Plan es muy considerable dado que del mismo dependerán los planes de vivienda de la mayor parte de las CCAA españolas para el período 2008 -2021, tanto en lo que respecta a la dimensión económica y presupuestaria a la hora de situar el alcance de estos programas, como en lo que concierne a la propia orientación de estas políticas.

#### 2.1. Objetivos del Plan 2018-2021

El Plan plantea una **amplia diversidad de objetivos**, tratando de fomentar en mayor medida el acceso a la vivienda en régimen de alquiler, si bien es cierto que el en caso de los menores de 35 años, también se contemplan ayudas para el acceso a través de la propiedad.

Asimismo, se incorporan diversas medidas de apoyo a los colectivos en riesgo de exclusión residencial, así como otras líneas para el fomento de las actuaciones de rehabilitación, la eficiencia energética y los programas de regeneración urbana.

#### Objetivos del Plan de Vivienda Estatal 2018-2021

- El MANTENIMIENTO DE LAS AYUDAS DE SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS convenidos concedidas al amparo de planes estatales anteriores.
- 2. La concesión de nuevas SUBVENCIONES PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DE ZONAS URBANAS Y RURALES.
- 3. Facilitar el ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER A SECTORES DE POBLACIÓN CON DIFICULTADES ECONÓMICA.
- 4. Ayudar a quienes sean objeto de **DESAHUCIO** de su vivienda habitual
- 5. El fomento de la promoción o REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS DESTINADAS AL ALQUILER A PERSONAS MAYORES EN LA MODALIDAD DE VIVIENDAS TUTELADAS.
- 6. La concesión de nuevas subvenciones para ayudar a los JÓVENES en su acceso a la vivienda, ya sea en ALQUILER O MEDIANTE ADQUISICIÓN, y a LAS PERSONAS MAYORES, ya sea también para el alquiler o para contribuir a los gastos de mantenimiento de sus viviendas, en los supuestos de personas con escasos recursos económicos.

#### 2.2. Presupuesto y Financiación del Plan

El borrador del Plan no facilita información presupuestaria que permita estimar su alcance económico y potencial impacto. Tampoco se dispone de información sobre las metas previstas en términos de actuaciones, viviendas a promover, número de beneficiarios/as, etc.

En todo caso, el documento detalla el mecanismo de financiación, de forma que será el Gobierno de España el que autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las subvenciones del Plan con cargo a los Presupuestos Generales del Estado de cada año. Posteriormente, en cada convenio de colaboración con las CCAA se establecerá una distribución inicial del presupuesto desagregado por programas y años.

#### 2.3. Contenido

Con el objeto de alcanzar estos objetivos, el Plan incluye un total de **9 Programas diferentes**, que abarcan diversos colectivos, orientaciones y enfoques de política de vivienda.

#### Programas incluidos en el Borrador del Plan de Vivienda Estatal 2018-2021

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de ayuda a los desahuciados de su vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad.
- Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
- Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
- Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
- Programa de ayuda a los jóvenes.
- Programa de viviendas para personas mayores.
- Programa de ayuda a personas mayores.

Seguidamente se analiza una selección de estos programas.

#### Programas de Fomento del alquiler

Entre los diversos programas de fomento del alquiler que incluye el Plan destacan:

- **Desde el lado de la oferta** (el vinculado a la promoción del parque de vivienda protegida en alquiler), si bien se debe destacar que el parque de viviendas susceptible de subvención solamente está obligado a estar destinado al arrendamiento 25 años, pudiendo entonces pasar al régimen de compra.
- Desde la demanda (la puesta en marcha de una ayuda general al pago del alquiler) que se centra en los colectivos con menores recursos (menores de 3 veces el IPREM) sin límite de edad.



## PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER DE VIVIENDA

#### PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER

#### Objeto del programa

Facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los inquilinos.

Fomento del parque de vivienda en alquiler ya sea de titularidad pública o privada.

#### Principales requisitos de los/as Beneficiarios y viviendas

- Ser titular en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda
- Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario.
- 3.- Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tengan, en conjunto, unos ingresos iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- 4.- Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales Excepcionalmente podrán incrementar hasta 900 euros la renta máxima mensual en determinados municipios.

Requisitos de las viviendas: que se vayan a destinar por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento. Esta circunstancia deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

#### Beneficiarios de las ayudas.

- 1.- Las Administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas y privadas y sociedades públicas.
- 2.- Las fundaciones, ONGs y las asociaciones declaradas de utilidad pública.

#### Cuantía de las ayudas y Limitación del precio de alquiler

Hasta el 40% de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

#### Tipo 1.

Hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.

El precio del alquiler no podrá superar los 7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa

#### Tipo 2.

Hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.

El precio del alquiler no podrá superar los 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% en las mismas condiciones que el tipo 1.

#### Programa de Ayudas a los/as Jóvenes

Es el programa que ha tenido una mayor trascendencia mediática. El programa plantea dos tipos de ayudas (alquiler y compra) siendo incompatibles entre sí (el acceso a las mismas) para los potenciales beneficiarios. En el caso de la línea de ayudas al alquiler apenas supone una mejora significativa de las condiciones económicas del Programa de ayudas generales al alquiler ya analizado en el cuadro anterior, de forma que:

- 1. La cuantía de la ayuda se eleva al 50% de la renta, frente al 40% en el caso de la ayuda general.
- 2. Se contempla que las personas beneficiarias no sean actualmente arrendatarias de una vivienda, permitiendo acceder a la mismas las personas jóvenes que estén en condiciones de suscribir un contrato" al disponer de una "fuente regular de ingresos".

#### AYUDA PARA EL ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE

# AYUDA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE

#### Beneficiarios

- 1.- Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda en calidad de arrendatario, en un contrato de arrendamiento de vivienda y disponer de, al menos, una fuente regular de ingresos que le reporte unos ingresos anuales iguales o inferiores a 3 veces el IPREM.
- 2.- Tener **menos de 35 años** en el momento de solicitar la ayuda.
- Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario.
- 4.- Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, tengan, en conjunto, unos ingresos iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- 5.- Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales. Se podrá incrementar hasta 900 euros la renta máxima mensual en determinados municipios.

- 1.- Estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda y disponer de, al menos, una fuente regular de ingresos que le reporte unos ingresos anuales iguales o inferiores a 3 veces el IPREM.
- Que el beneficiario tenga menos de 35 años en el momento de solicitar la ayuda.
- 3.- Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente del beneficiario por un plazo mínimo de cinco años desde la fecha de ocupación de la misma que se producirá en el plazo máximo de tres meses desde su entrega por la entidad vendedora.

#### Cuantía de la ayuda

Hasta **el 50% de la renta mensual** que deba satisfacer el beneficiario por el alquiler de su vivienda habitual y permanente para los 600 primeros euros, así como del 30% del tramo comprendido entre 600 y 900 euros en los supuestos previstos.

La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda será de hasta 10.800 euros por vivienda, no pudiendo superar en ningún caso el 20% del precio de adquisición de la vivienda.



#### Programa de Ayudas a los/as personas mayores

De forma similar al caso de las personas jóvenes, el Plan incluye dos programas específicamente destinados al colectivo de las personas mayores de 65 años, como grupo de atención prioritario para el período 2018-2021, contemplando un límite en el nivel de ingresos y la cuantía de su patrimonio para poder acceder a los mismos:

- Programa de Viviendas para personas mayores: destinado al fomento de la construcción de viviendas que incorporen instalaciones y servicios comunes para ser explotadas en régimen de alquiler.
- Programa de ayudas a personas mayores: orientado a ayudar al pago del alquiler de la vivienda que ocupan en régimen de arrendamiento las personas mayores o, también, ayudar a sufragar los gastos de mantenimiento, comunidad o suministros básicos en el caso del régimen de propiedad.

#### PROGRAMA DE AYUDA A PERSONAS MAYORES

## PROGRAMA DE VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES

#### Principales requisitos de los/as Beneficiarios y viviendas

- En el supuesto de ayudas para el pago del alquiler, el beneficiario recibirá la ayuda para dicho pago del alquiler de la vivienda siempre que sea su domicilio habitual y permanente y no disponga de vivienda en propiedad, salvo que no pueda ocuparla por razones ajenas a su voluntad. Su patrimonio habrá de ser inferior a 100.000 euros.
- En el supuesto de ayudas para el pago de los gastos de mantenimiento, comunidad o suministros básicos de la vivienda en propiedad, esta, ha de ser el domicilio habitual y permanente del beneficiario y el patrimonio del beneficiario ha de ser inferior a 100.000 euros
- 3. En ambos casos, que los ingresos, considerando los de todas las personas que convivan en el domicilio, sean inferiores a 3 veces el IPREM.

#### Requisitos de las viviendas.

Promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios, que se vayan a destinar por un plazo de al menos 40 años al arrendamiento.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo, atención médica básica permanente, limpieza y mantenimiento, seguridad, restauración, actividades deportivas y culturales y terapias ocupacionales.

Los ingresos de todas las personas que accedan a estas viviendas y constituyan la unidad de convivencia no deben superar 4,5 veces el IPREM ni las personas mayores, disponer de vivienda propia y un patrimonio superior a 200.000 euros.

#### Beneficiarios de las ayudas.

- 1.- Las Administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas y privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones públicas.
- 2.- .Las fundaciones, organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

#### Cuantía de las ayudas y limitación al precio del alguiler

#### Pago del alquiler

Hasta el 50% de la renta mensual.

Pago de los gastos de mantenimiento, comunidad o suministros básicos de la vivienda en propiedad

Hasta 200 euros mensuales, sin superar en ningún caso el importe de dichos gastos.

Ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40% de la inversión de la actuación.

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

# <u>Programas de fomento de la rehabilitación y la accesibilidad, la eficiencia</u> energética y la regeneración urbanas

El Plan incluye una serie de programas orientados al fomento y financiación de actuaciones de rehabilitación, las obras de accesibilidad en los edificios y en el interior de las propias viviendas, así como las obras de mejora de la eficiencia energética. En el Anexo I se incluyen las fichas que detallan las condiciones y cuantías de estos tres programas.

Uno de los requisitos que es común a estos programas consiste en que los edificios y viviendas deban haber sido terminados antes de 1996 y que, constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios, al menos con un año de anterioridad al momento de solicitar acogerse al programa, debiendo disponer del Informe de evaluación del edificio con fecha anterior a la solicitud de la ayuda. Asimismo, un elemento especialmente interesante de estos programas, consiste en su compatibilidad de las subvenciones entre los propios programas, así como con cualesquiera otras ayudas públicas, para el mismo o similar objeto.

En primer término, el Plan incluye un programa destinado al **fomento de la regeneración y renovación urbana y rural** para la financiación de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, así como urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados.

En el caso del **Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad** en viviendas, se financian una amplia variedad de actuaciones, entre las que destacan:

- a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración.
- b) La instalación de nuevos sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes.



- c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables, así como la mejora de instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua.
- d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación.

Finalmente, el **Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas** va a financiar actuaciones de conservación consistentes en las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

- a) Las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.
- b) Las relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías.
- c) Las relativas a la adecuación interior de la vivienda a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.
- d) Se considerarán también subvencionables las actuaciones para la mejora de la accesibilidad, como son la instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas, etc.



## 3. Planes vivienda impulsados en 2016

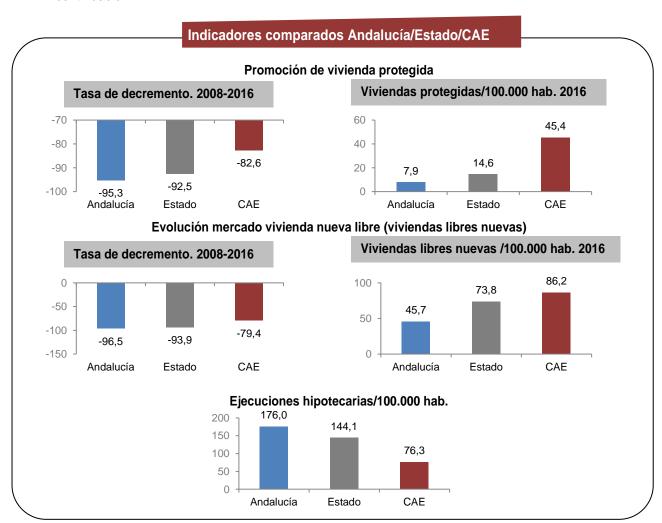
#### 3.1. Plan de Vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020

El Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020, es el primero que se articulará en el marco de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Esta Plan se orienta a lograr tres grandes objetivos:

- Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social
- Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.
- 3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible

Estos objetivos tratan de dar respuesta a las graves consecuencias de la recesión de 2008 que ha tenido un impacto especialmente virulento en la población andaluza, tal y como se ilustra a continuación.



#### Contenido del Plan

El Plan incluye **16 grandes programas** para los que se establecen una serie de objetivos para el conjunto de los 5 años de duración del mismo.

Objetivos Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

	Programa	Indicador	Total
1	Fomento de Parque Público de Vivienda en Alquiler	Nº viviendas iniciadas	750
2	Ayuda a inquilinos	Nº ayudas/viv y año	30.800
3	Programa de intermediación	Nº viv/año	750
4	Ayudas a la autoconstrucción	Nº viviendas iniciadas	90
5	Ayudas a Promotores de Viviendas en Alquiler	Nº ayudas / viv y año	41.665
6	Ayudas a adquirientes	Nº ayudas / viv y año	9.000
7	Elaboración Mapa Urbano Infravivienda		1
8	Transformación de infravivienda	Vivienda resultantes	120
9	Act. Públicas Convenidas de eliminación de infravivienda	Viviendas resultantes	1.200
10	Rehabilitación Autonómica de edificios	Viviendas rehabilitadas	15.030
11	Rehabilitación Autonómica de viviendas	Viviendas rehabilitadas	2.400
12	Adecuación funcional básica de viviendas	Viviendas rehabilitadas	3.400
13	Rehabilitación energética del Parque Público Residencial	Viviendas rehabilitadas	3.300
14	Áreas de rehabilitación integral	Viviendas rehabilitadas	6.540
15	Regeneración del espacio público	M <sup>2</sup> regenerados	62.000
16	Rehabilitación de edificios públicos	M <sup>2</sup> regenerados	11.500
Tota			188.546

Entre las diversas líneas de actuación destaca, como novedad, un programa de viviendas protegidas de precio limitado, así como la posibilidad de incorporación al parque público de viviendas para su cesión de uso. Asimismo, resulta especialmente relevante la puesta en marcha de un Sistema propio de Información a colectivos en riesgo de exclusión residencial, así como de diversos programas destinados al fomento del alquiler<sup>3</sup>.

#### Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción

El Programa más novedoso en este ámbito se asocia a la promoción de la construcción de viviendas protegidas por parte de las propias futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local.

Las viviendas realizadas al amparo del presente Programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial. Las entidades públicas cederán gratuitamente a las personas auto-constructoras, constituidas en cooperativa, la propiedad o el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación, sobre el que se llevará a cabo la promoción, y asumirán a su costa los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico, asumiendo la Junta de Andalucía el coste de redacción de los proyectos técnicos y la dirección técnica de las obras, así como del plan de seguridad y salud.

Asimismo, se contempla la concesión de ayudas económicas a la cooperativa destinadas a financiar los materiales necesarios para la ejecución de las obras, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes, hasta un máximo de 20.000 euros por vivienda.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Las principales medidas destinadas al fomento de la rehabilitación no se analizan al corresponder a instrumentos desarrollados en el Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía de Enero de 2015. Solamente se pone de relevancia la novedad asociada a la regulación de viviendas en régimen de auto-construcción.



#### a. Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de desahucios

El Plan impulsa la creación del **Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios** que asumirá las funciones de las oficinas en Defensa de la Vivienda, existentes en las Delegaciones territoriales, y que como ellas, en su triple vertiente de prevención, intermediación y protección, atenderá a las personas en riesgo de pérdida de su vivienda habitual y permanente. Adicionalmente, este Servicio atenderá a todas las personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.

La actividad del Sistema Andaluz de Información ha sido intensa a la luz de las estadísticas disponibles hasta Diciembre de 2016<sup>4</sup>, habiéndose realizado más **de 30.000 consultas, 16.000 visitas y 12.000 casos atendidos en toda Andalucía.** 

De forma complementaria, en este ámbito de actuación, el Plan contempla también una línea de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la comunidad Autónoma que, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento, que consistirán fundamentalmente en aplazamientos de compromisos de pago y aminoraciones de renta por causas tasadas.

#### b. Programas para el fomento del Alquiler

En primer lugar destaca el Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso destinado a personas y familias con recursos limitados (como máximo, ingresos hasta 2,50 veces el IPreM) y que dependen en gran medida de las ayudas del Plan Estatal de Vivienda. Adicionalmente se podrá disponer de una ayuda complementaria a la entidad promotora por un importe máximo de 15.000 euros por vivienda.

Asimismo, el **Programa de ayudas a personas inquilinas** se destina a la concesión de ayudas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados. Este Programa parece que **va a ser financiado a partes iguales entre la Junta y el futuro Plan de Vivienda Estatal.** 

	Requisitos			Cuantía	
a)	Ingresos de la unidad familiar superiores a 2,50 veces el IPreM,	no	a)	Hasta del 40 por ciento de la renta de alquiler.	
b)	No disponer de vivienda.		b)	Hasta la totalidad de la renta para las personas inquilinas incluidas en alguno de los grupos de especial protección, para asegurar que la aportación que realicen las familias destinatarias no superen el 25 por ciento de sus ingresos.	

http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/vivienda/informacion\_integral\_desahucios/docume ntos\_sistema\_informacion\_desahucios/Estadistica\_31\_diciembre\_2016.pdf

En la vertiente de la movilización de la oferta de alquiler, se incluye el Programa de intermediación destinado a facilitar la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos. En dicho Programa se integran una serie de medidas que incluyen:

- a) La gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento.
- b) La concertación, de pólizas de seguros de impago de renta y de defensa jurídica, así como multirriesgo de hogar; y la concesión de la asistencia técnica necesaria, consistente en facilitar las certificaciones energéticas de las viviendas que no cuenten con la misma.
- c) El apoyo de una red de agentes colaboradores de la Administración de la Junta de Andalucía en el desarrollo del Programa.

En esta misma vertiente se contemplan dos programas adicionales:

- El Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas para la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por las Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, que podrán percibir hasta un 5% de la renta por esta gestión. Las viviendas deberán destinarse a personas cuyos ingresos familiares no superen 2,50 veces el IPreM y la renta no podrá superar el 80 por ciento de la renta del mercado en su zona.
- El Programa de incorporación al parque público de viviendas deshabitadas procedentes de entidades de crédito y similares. La Administración suscribirá un convenio con estas entidades en el que se acordará la cesión de uso de las viviendas por un plazo limitado, así como, en su caso, la contraprestación a recibir por la entidad cedente que no podrá superar los 125 euros mensuales.

#### 3.2.- Plan para el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2020

De especial interés resulta el análisis del **Plan para el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2015-2026** recientemente elaborado. Este Plan destaca por tres motivos fundamentales:

- La apuesta presupuestaria que supone: está dotado con 1.666,2 millones de euros de aportaciones directas del Ayuntamiento, lo que supone un aumento del 77% respecto al precedente y un coste total de 2.973 millones de euros
- 2. El sólido diagnóstico integrado en el mismo, que sirve de evaluación diagnóstica sobre la que se justifican los diversos ejes del Plan.
- 3. El enfoque territorial que plantea, al incorporar un diagnóstico específico en cada uno de los diez distritos de Barcelona, así como al establecer a partir del mismo, las actuaciones que se prevé que tengan una mayor incidencia en cada distrito.



#### Retos del Plan y apuesta presupuestaria

El Plan se orienta a la consecución de **7 grandes retos** a alcanzar a lo largo de los próximos diez años.

#### Retos

- Reforzar la mediación y las ayudas al pago del alquiler para facilitar el acceso y el mantenimiento de la vivienda
- Evitar la sustitución de viviendas y proteger a los residentes
- Incrementar el parque público de vivienda
- Movilizar el parque privado hacia la vivienda asequible
- Desarrollar una política activa de rehabilitación que potencie los entornos más vulnerables
- Contribuir a la garantía de la función social de la vivienda y evitar los usos anómalos
- Preparar la ciudad para el envejecimiento de la población

El Plan prevé una **inversión pública total de 300 millones de euros en los diez años de duración**, lo que supone duplicar la inversión realizada en 2011-2015. Además, se contempla la mejora y perfeccionamiento del sistema de ayudas existente desde 1985, con el objetivo de:

- Focalizar las ayudas a las personas y las comunidades de vecinos con menos recursos, mejorando el acceso a instrumentos y mecanismos de financiación y la divulgación de las ayudas entre las personas con dificultades económicas.
- Centrar las ayudas en la resolución de problemas estructurales, de habitabilidad, de accesibilidad y de eficiencia energética.
- Extender las ayudas al interior de las viviendas, de forma que cuando sea necesaria, sea la propia Administración la que lleve a cabo tanto los proyectos como las obras.
- Vincular la política de rehabilitación a la fidelización de los residentes, estudiando la creación de una oficina de la gentrificación que haga un seguimiento de las intervenciones desarrolladas a través de subvenciones y otros programas de apoyo municipal a la rehabilitación para evaluar sus efectos en la población.

#### Selección de programas y líneas de actuación

Para el logro de estos retos el contenido del Plan se articula en torno a 4 Ejes y diversas líneas de actuación dentro de cada uno de ellos.

	Eje	Líneas de actuación
A	Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial	<ul> <li>Prevención de la exclusión residencial</li> <li>Atención a las personas en proceso de pérdida de la vivienda</li> <li>Atención a las personas que no pueden acceder a una vivienda digna</li> </ul>
В	Garantizar el buen uso de la vivienda	<ul> <li>Movilización de las viviendas vacías</li> <li>Mantenimiento del uso residencial y los residentes</li> <li>Mejora del conocimiento y la gestión del parque público</li> </ul>
C	Ampliar el parque asequible	<ul> <li>Aumento del parque público actual</li> <li>Extensión y mejora de las ayudas al alquiler</li> <li>Movilización de vivienda privada hacia la vivienda asequible</li> <li>Impulso del mercado social</li> </ul>
D	Mantener, rehabilitar y mejorar el parque actual	<ul> <li>Ampliación del conocimiento del estado del parque de viviendas privado</li> <li>Establecimiento de una política de rehabilitación con enfoque más social</li> <li>Mejora de la capacidad de intervención de la política de rehabilitación</li> </ul>

Dada la amplitud del Plan y el largo período de aplicación previsto, se realiza a continuación un análisis sintético de las actuaciones que son destacadas en el propio informe ejecutivo del Plan.

	Eje	Actuaciones destacadas
A	Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial	<ul> <li>Refuerzo del papel de las oficinas de vivienda</li> <li>Medidas relacionadas con el envejecimiento de la población</li> <li>Servicio de intermediación para casos de dificultad de pago del alquiler e hipoteca</li> <li>Ampliación de la dotación de alojamientos</li> </ul>
В	Garantizar el buen uso de la vivienda	<ul> <li>Realización de censos y sanción de las viviendas vacías</li> <li>Modificación normativa del planeamiento para evitar la sustitución del uso residencial</li> <li>Establecimiento de un índice de referencia del precio de la vivienda de alquiler libre</li> <li>Política de adjudicación de vivienda pública a los diferentes colectivos demandantes</li> <li>Acompañamiento a los residentes de viviendas públicas</li> </ul>
C	Ampliar el parque asequible	<ul> <li>Promoción de nueva vivienda con protección oficial y dotacional</li> <li>Ayudas al pago del alquiler para el mantenimiento de la vivienda</li> <li>Captación de vivienda privada para destinarla a alquiler asequible</li> <li>Impulso al modelo de cooperativas de vivienda de cesión de uso y la masovería urbana</li> </ul>
D	Mantener, rehabilitar y mejorar el parque actual	<ul> <li>Espacio virtual open data del estado del parque residencial</li> <li>Promoción de la cultura del mantenimiento y la rehabilitación de las viviendas</li> <li>Ayudas a la rehabilitación</li> <li>Establecimiento de mecanismos activos de rehabilitación</li> <li>Fomento del empleo digno a través de la rehabilitación</li> </ul>



En el marco del **Eje A** orientado a **Prevenir y Atender la Emergencia Habitacional y la Exclusión Residencial**, se ha tratado de diseñar una batería de actuaciones destinadas a los colectivos y grupos de población que han perdido su vivienda durante la crisis, así como prevenir futuras situaciones similares y las de aquellas personas que no pueden acceder a una vivienda digna.

Entre las actuaciones más destacas en este Eje se pone de relieve la mejora de los procesos y protocolos de coordinación y la transferencia de información con los Servicios Sociales en la gestión de la amplia oferta de ayudas ya existentes, así como el refuerzo y perfeccionamiento del papel a desempeñar por las Oficinas de Vivienda. En este ámbito se mejorarán los sistemas informáticos e transferencia de información y se impulsará la gestión electrónica de las ayudas existentes.

Asimismo, se plantea **reformar los equipos de trabajo del Servicio de intermediación** para atender de forma más eficaz las situaciones de incapacidad de pago antes de que se genere la deuda y, adicionalmente, poner en marcha dos medidas complementarias:

- a. Implementar un sistema de ayudas al pago del alquiler y a la cobertura de atrasos que sea flexible para responder a la diversidad de situaciones,
- b. Hacer compatible las ayudas de emergencia para cubrir pagos pendientes con las ayudas estables al alquiler.

Dentro del Eje B. Garantizar el buen uso de la vivienda, se están poniendo en marcha una serie de medidas y actuaciones de notable calado. Entre ellas, destaca la realización de un Censo de Vivienda Vacía en toda la ciudad que ya se ha puesto en marcha en una selección de barrios de Barcelona, a partir de la cual se impulsarán programas de movilización asociados a ayudas a rehabilitación, así como, en su caso, los procedimientos sancionadores legalmente establecidos.

De especial relevancia y actualidad serán las actuaciones destinadas a garantizar el mantenimiento del uso residencial del parque de vivienda ante los usos turísticos intensivos que están elevando el precio del alquiler residencial mediante la modificación de la normativa urbanística. Asimismo, en la línea de paliar el excesivo aumento de las rentas de alquiler se plantea:

- a. Impulsar un Observatorio de los precios de alquiler y la publicación de los resultados que permita establecer precios de referencia por barrios y condicionar de este modo el mercado.
- b. Establecer el **concepto de renta abusiva** para su difusión tratando de influir en el precio de las rentas de mercado como sucede en otros países europeos.
- c. La vinculación de convenios de rehabilitación al establecimiento de una limitación en los alquileres, en el caso de que las/los propietarios/as no puedan abordar la rehabilitación, de modo que el Ayuntamiento la asuma a cambio de viviendas que destinará a alquiler asequible.

El impulso presupuestario que plantea el Plan para poder lograr los objetivos del **Eje C Ampliar** el parque asequible resulta clave a la hora de lograr aumentar considerablemente el parque de vivienda social en los próximos diez años.

El objetivo es disponer en el año 2027 de un parque mínimo del 15 % de las viviendas principales destinado a políticas sociales, lo que supone un total de 100.000 viviendas frente a las 50.000 viviendas actuales.

Finalmente, el **Eje D. Mantener, rehabilitar y mejorar el parque actual,** incluye un dispositivo de medidas y actuaciones orientadas al fomento de la rehabilitación y la accesibilidad del parque de edificios y viviendas de Barcelona. Se plantea la creación de un **sistema de Big Data y optimización de las fuentes administrativas disponibles para detectar y caracterizar las necesidades de rehabilitación** de las viviendas de Barcelona, así como de la puesta en marcha del **Observatorio Metropolitano de la Vivienda** destinado a elaborar nueva información y desarrollar un trabajo de evaluación y balance que sea útil tanto para las administraciones como para la ciudadanía.



# 4. Novedades normativas en una selección de comunidades autónomas

# 4.1. Generalitat de Catalunya: novedades normativas en la lucha contra la exclusión y los programas de movilización de vivienda vacía

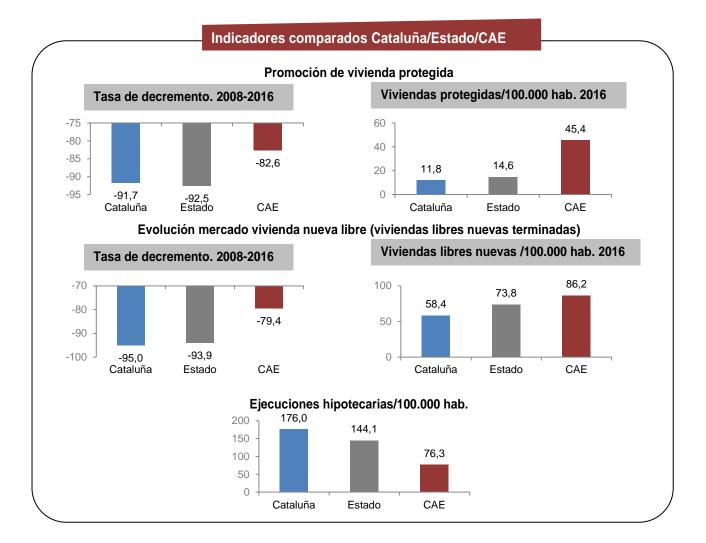
Recientemente, la Generalitat ha promulgado la *Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial* destinada a la protección del derecho a la vivienda y los servicios sociales y regular procedimientos de resolución extrajudicial vinculados a personas físicas que están en situación de exclusión residencial o que corren el riesgo de encontrarla.

Esta ley viene a priorizar las medidas de mediación entre las entidades financieras y las familias sobre-endeudadas por la vivienda, así como a aplicar diversos instrumentos para reducir el stock de viviendas vacías. Para lograr estos objetivos, esta norma incluye diversas medidas y fórmulas de actuación como las siguientes:

- a. El fomento de sistemas de mediación en el ámbito del consumo.
- b. La obligación del realojo a las familias en riesgo de exclusión en viviendas de alquiler social.
- c. La expropiación temporal de las viviendas de entidades financieras y grandes propietarios para su puesta en alquiler protegido.
- d. La concesión de ayudas económicas específicas que permitan mantener el uso de las viviendas.

En el ámbito específico de los procesos de mediación entre familias con deuda y las instituciones financieras, la nueva ley contempla la creación de comisiones territoriales en toda Catalunya, formadas por representantes de gobierno, organizaciones sociales, abogados/as, autoridades locales y las instituciones financieras, que analizará los casos de sobreendeudamiento y elaborar planes integrales para resolverlos. Las familias que se encuentren en estas situaciones pueden solicitar esta mediación para que su gestión por parte de estas comisiones territoriales.

Como se advierte a continuación, este tipo de necesidades resultan especialmente acuciantes en Cataluña donde el impacto de la recesión ha resultado muy intenso, registrando una ratio de ejecuciones hipotecarias por 100.000 habitantes (176 ejecuciones) superior a la media estatal.



En otro orden de cosas, la Generalitat ha reforzado las **políticas de comunicación y difusión** destinadas a mejorar el conocimiento de los derechos y ayudas que están a disposición de los colectivos en riesgo de exclusión residencial. De este modo, ha diseñado dos guías monográficas como son la *Guía de actuaciones para las personas con dificultades para el pago del alquiler y en riesgo de exclusión residencial*<sup>5</sup> y la *Guía destinada a las personas con dificultades para el pago de su vivienda habitual*<sup>6</sup>.

Finalmente, en relación a las medidas recientemente aplicadas, desde la Generalitat se está realizando un seguimiento del grado de avance y resultados de algunas de sus políticas. Este es el caso la Ley 14/2015 que regula el impuesto sobre viviendas vacías y que se aplica a las viviendas vacías de instituciones financieras y fondos de inversión inmobiliaria en las que se acredite su desocupación durante más de dos años sin causa justificada en poblaciones con alta demanda vivienda social se han podido recaudar 18,5 millones euros hasta mediados de 2017.

<sup>5</sup> http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/wcm/connect/d1eb88bd-7514-4c29-861e-0917debfb130/Guia L4 16 lloguer 140217 revisat 2.pdf?MOD=AJPERES 6 https://www.lsoarige.get/resdie/connect/d1eb88bd-7514-4c29-861e-0917debfb130/Guia L4 16 lloguer 140217 revisat 2.pdf?MOD=AJPERES

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> https://www.lagarriga.cat/media/repository/documents/temes/habitatge/0312141036\_queferquanhipoteca-opt1.pdf

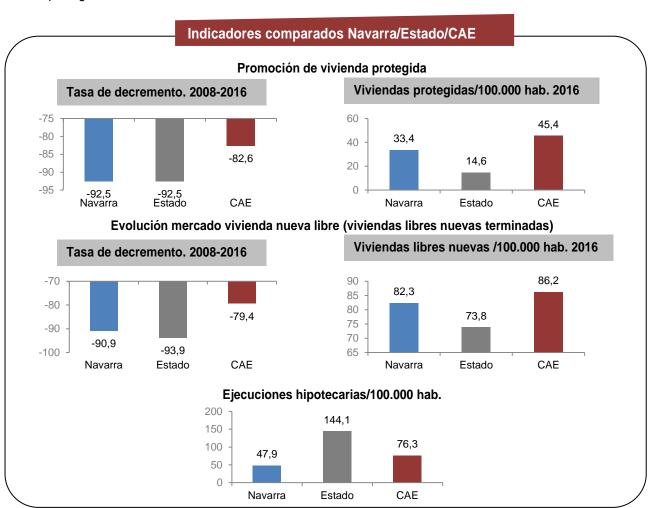


Esta recaudación se va a destinar directamente a la adquisición de viviendas asociadas a procesos de ejecuciones hipotecarias o de daciones en pago con el fin de incrementar el parque público de vivienda y evitar la especulación de fondos de inversión con la vivienda vacía. Las previsiones apuntan al incremento de la capacidad recaudatoria de este impuesto, al ampliarse el número de ciudades donde el Gobierno ha certificado que existe alta demanda de vivienda social, pasando de 72 municipios a 234 municipios.

# 4.2. Gobierno de Navarra: nueva Ley Foral (22/2016 de 21 de Diciembre) en materia de vivienda

El Gobierno Foral ha promulgado a finales de 2016 la Ley Foral 22/2016 de 21 de Diciembre, por la que adoptan medidas de apoyo a las y las ciudadanas en materia de vivienda en Navarra que supone, de hecho, la modificación de artículos especialmente relevantes de las principales leyes en materia de vivienda de la comunidad foral como son la Ley Foral 10/2010 del Derecho a la vivienda y el Decreto 61/2013 de 18 de septiembre por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Mediante esta nueva ley se va a permitir que las viviendas protegidas puedan cederse en precario para atender personas acogidas a programas de integración o ayuda social con lo que se posibilita dar respuesta a situaciones de emergencia habitacional mediante vivienda protegidas.



En esta misma línea de actuación, esta ley **amplía los supuestos en los que se puede habilitar la reserva de viviendas protegidos destinadas a los colectivos con necesidades de integración social** de forma que se va a mejorar la respuesta a situaciones sobrevenidas de necesidad, mientras que también contempla **otra serie de novedades** entre las que destacan las siguientes:

- 1. Se posibilita autorizar el arrendamiento de viviendas protegidas a entidades locales y a personas jurídicas sin ánimo de lucro para fines sociales.
- Se modifica la regulación del precio máximo de venta de las viviendas protegidas y el de renta de las viviendas protegidas en régimen de alquiler, con el objeto de limitar el excesivo aumento del precio de las mismas registrado en los últimos años.
- 3. Se recupera la subvención a los promotores de vivienda protegida en régimen de arrendamiento sin opción de compra que fue derogada en marzo de 2012 y que ha supuesto la práctica inexistencia de promoción de nuevas viviendas protegidas en régimen de alquiler.
- 4. Se establece una subvención del 75% de la renta para los colectivos más necesitados que estén renovando o prorrogando sus contratos de arrendamiento de viviendas protegidas.
- 5. Se promueve la constitución de cooperativas de vivienda para promover viviendas protegidas, incluyendo la posibilidad de que sean promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro en régimen de cesión de uso.

# 4.3. Gobierno de Aragón: novedades en la lucha contra la exclusión y la pobreza energética

En el ámbito de la lucha contra la exclusión residencial, a finales de 2016 se promulgó la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón.

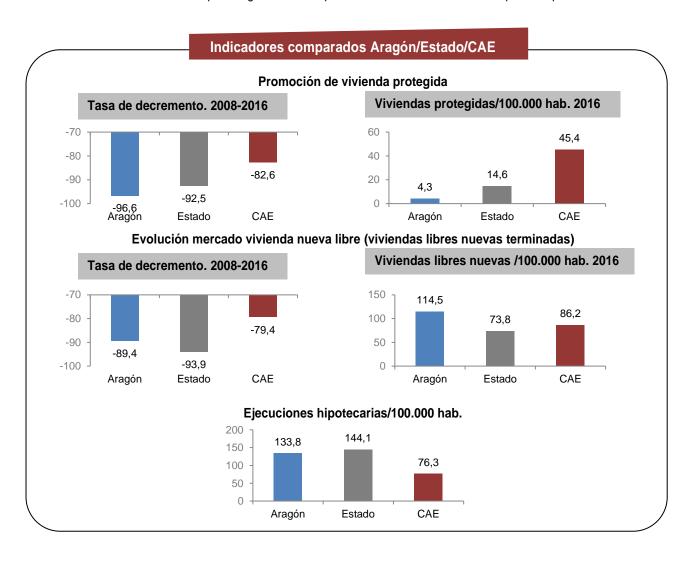
Esta Ley supone un avance considerable en la regulación del sistema de prestaciones sociales vinculadas a la vivienda y su configuración como derecho subjetivo del ciudadano/a, contemplando otra serie de medidas destinada a contra-restar la situación de emergencia habitacional. Uno de los elementos más relevantes de esta Ley consiste en la garantía del derecho a una alternativa habitacional a las personas o unidades de convivencia que se vean privadas de su vivienda habitual como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de desahucio por falta de pago de la renta.

En este orden de cosas, la norma incluye la **suspensión de los lanzamientos** derivados de esos procesos de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler en supuestos de especial vulnerabilidad, con el fin de que las personas y unidades de convivencia puedan seguir residiendo en sus hogares mientras se promueven otras medidas que les permitan renegociar sus deudas hipotecarias.



Desde la vertiente del **fomento del parque de vivienda protegido y la movilización de la vivienda vacía**, se incluyen una serie de medidas entre las que destacan las siguientes:

- a. Se contempla que las entidades financieras y los grandes propietarios pongan a disposición del Gobierno las viviendas que se encuentren vacías que provengan de procedimientos de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria.
- Se crea el Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón conformado por las viviendas en manos del sector financiero, sus entidades dependientes o grandes propietarios que están desocupadas.
- c. Se constituye formalmente el Parque Público de Vivienda Social de Aragón como instrumento para la gestión de las políticas de vivienda social de los poderes públicos.



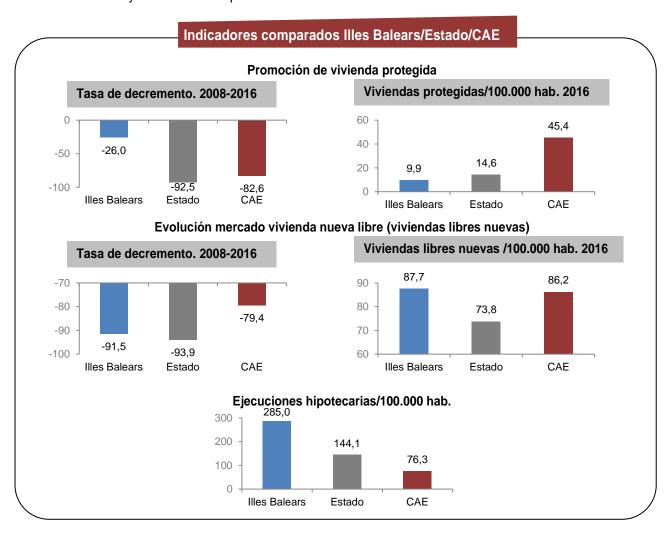
Por otro lado, en la vertiente de la lucha contra la pobreza energética el gobierno aragonés ha promulgado la Ley 9/2016, de 3 de noviembre, de reducción de la pobreza energética de Aragón. Esta ley pone en marcha una ayuda destinada a la población más vulnerable, avanzando en la definición y categorización de colectivos, para lo que se definen de forma exhaustiva las situaciones de vulnerabilidad y especial vulnerabilidad que combinan la consideración del nivel de renta de las personas o unidades de convivencia con otras circunstancias socio-familiares que justifican una mayor protección.

Estas categorías ofrecen a los servicios sociales competentes para la valoración unas condiciones objetivas para valorar el acceso a las ayudas que gestionan los Servicios Sociales y la cuantía. Así, las personas o unidades de convivencia en situación de especial vulnerabilidad que cumplan las condiciones de acceso al derecho recibirán un pago de hasta el 100 % de la factura energética que no puedan afrontar, baremándose en situaciones menos extremas el porcentaje de subvención.

Adicionalmente la ley detalla los **procedimientos a seguir para paliar estas situaciones** mediante dos vías de acceso a la ayuda, tanto a instancia de los usuarios afectados como a iniciativa de los propios servicios sociales competentes.

#### 4.4. Baleares: primera Ley de Vivienda promulgada en las Islas Baleares

En Agosto de 2017, el Gobierno de Baleares ha aprobado el proyecto de ley asociada a la **primera Ley de la Vivienda de las Islas Baleares**. Por su propia naturaleza, esta ley resulta considerablemente amplia y aborda una variedad de temáticas. Seguidamente se trata de seleccionar y sintetizar los aspectos más relevantes.





#### Especial sensibilidad con el carácter social de la política de vivienda

En un primer término, la ley desarrolla el marco general sobre el que se va a asentar las medidas y actuaciones previstas en las mismas. Para ello, se definen los **conceptos y principios rectores que van a definir la futura política de vivienda en Baleares**, poniendo el énfasis en el carácter social de la política de vivienda

#### Primero de los Principios rectores de la política de vivienda (Artículo 2)

Hacer efectivo el derecho de acceso de los ciudadanos de las Islas Baleares al disfrute de una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible, y a la mejora de su calidad de vida, con la adopción de las medidas necesarias para favorecer la equidad social y para eliminar los obstáculos que lo impiden, así como para garantizar la dimensión social que hay que otorgar a las políticas de vivienda.

La ley define en su artículo cuarto la función social de la vivienda, detallando los supuestos en los que se incumple dicha función entre los que se destacan los asociados al incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación de la vivienda, así como la propia desocupación de la vivienda.

Entre las diferentes definiciones que se regulan en la norma, destaca la definición de la figura del *gran tenedor de vivienda*, así como el de la vivienda vacía por su trascendencia en el diseño de las medidas de movilización de vivienda vacía que se detallan a continuación.

#### **Definiciones de conceptos (Artículo 2)**

#### Gran tenedores de vivienda

Se consideran grandes tenedores de vivienda a los efectos de esta Ley las personas físicas o jurídicas que, por sí mismas, de manera directa, o indirectamente a través de la participación en otras sociedades o grupos de sociedades de las que tengan el control efectivo, disponen de diez o más viviendas, en el ámbito de las Islas Baleares, en régimen de propiedad, alquiler, usufructo o cualquier otro derecho que los faculte para ceder el uso de las mismas, y que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria, la intermediación, la gestión, la inversión, la compraventa, el alquiler o la financiación de viviendas

#### Vivienda desocupada

Es la vivienda que permanece desocupada de manera continuada durante un tiempo superior a dos años, sin ninguna causa que justifique su desocupación. En todo caso, la ley prevé una amplia variedad de supuestos que justifican la desocupación en su artículo 31, incluyendo entre las mismas el supuesto de que las condiciones materiales de la vivienda no permitan ocuparla de manera inmediata por motivos de habitabilidad, así como que sea una vivienda de segunda residencia.

#### Calificación permanente del régimen de VPO

Otro de los aspectos más determinantes de esta ley, es el avance en la regulación de la vivienda protegida en Baleares. A partir de la entrada en vigor de esta ley, la duración del régimen de protección de las viviendas protegidas será permanente. Esta calificación solo será de aplicación a las nuevas viviendas que se promuevan sin afectar al parque de vivienda protegida existente.

#### Medidas para la movilización de la vivienda vacía

Asimismo, la ley prevé la puesta en marcha de un **Programa de cesión de viviendas** que deberá desarrollarse reglamentariamente, con el fin de *incentivar a los propietarios de viviendas* desocupadas a ponerlas en el mercado de alquiler a precios asequibles mediante la cesión temporal de su gestión a la Administración pública. Entre las medidas previstas para evitar la desocupación de las viviendas se incluyen las siguientes:

- a. El fomento de la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para poder ser alguiladas.
- b. Los programas de cesión de las viviendas desocupadas a la Administración pública a fin de que las gestione en régimen de alquiler mediante un acuerdo con respecto a las condiciones de la cesión y el pago de la renta.
- c. Medidas de carácter fiscal.

En el caso específico de los grandes tenedores, se incluye un dispositivo de medidas de control y sancionadoras:

- 1. La puesta en marcha de un **cuerpo de inspectores**, tanto para detectar viviendas vacías como usos irregulares de las viviendas de protección oficial y otras infracciones.
- La obligación de los "grandes poseedores" de inscribir las viviendas vacías en el Registro de Viviendas Desocupadas, bajo la advertencia de sanción en caso de que no lo cumplan<sup>7</sup>.
- 3. La **cesión temporal obligatoria** por parte de estos grandes tenedores de las viviendas vacías al gobierno balear por un plazo mínimo de 3 años, de manera que se garantice el alquiler si hay una demanda de vivienda insatisfecha en la misma población.
- 4. Los grandes tenedores recibirán una compensación económica por esta cesión temporal. Esta compensación no puede superar el precio máximo de alquiler de vivienda protegida ni el precio de alquiler de mercado que se determine. En caso de no realizar esta cesión se califica el acto como "grave" y, se prevé la aplicación de multas de 3.000 hasta 30.000 euros.

#### Creación del Servicio de Acompañamiento en materia de vivienda

Una vertiente especialmente trascendente para la mejora de los sistemas de atención a los colectivos más vulnerables, se asocia a la creación del **Servicio de Acompañamiento en materia de vivienda**, adscrito al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), de acceso universal y gratuito. Este Servicio se responsabilizará de la **provisión de asesoramiento jurídico y técnico especializado y personalizado en relación con diversas situaciones**, entre las que destacan:

38

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> De especial interés es el artículo 36 en el que se regula la Obligación de colaborar en el proceso de acreditación de la desocupación, incluyendo en el mismo a las compañías suministradoras y las entidades gestoras de los servicios de agua, gas, electricidad o telecomunicaciones en relación con los consumos anormales de los servicios suministrados



- a. La pérdida o de dificultad en el pago de las obligaciones económicas vinculadas a la vivienda habitual,
- Las obligaciones precontractuales y las posibles cláusulas abusivas en la financiación, el arrendamiento o la compraventa de viviendas, con traslado posterior de las incidencias detectadas a la Administración competente en materia de consumo.
- c. El acceso a la vivienda, en alquiler, compra y la financiación de la misma
- d. El acompañamiento, el asesoramiento y la gestión en materia de pobreza energética.

#### Pobreza energética

En este ámbito la ley establece la necesidad de desarrollar reglamentariamente las **situaciones de pobreza energética** teniendo, como mínimo, en cuenta los ingresos de la unidad de convivencia, el número de miembros y las situaciones de discapacidad También deberán establecerse los **protocolos de actuación** con el fin de coordinar las actuaciones de las familias afectadas, los servicios sociales, las empresas energéticas y otras Administraciones.

Asimismo, se prevé la puesta en marcha de un **Fondo de Atención Solidaria de Suministros Básicos** con el fin de dar apoyo a los diferentes servicios sociales que atienden las unidades familiares para hacerse cargo de los compromisos de pago de los servicios de suministro de agua, electricidad o gas, que deberá nutrirse, entre otras, de las aportaciones que hagan las empresas suministradoras y de las administraciones públicas competentes en esta materia.

#### Obligación del depósito de fianzas en los contratos de arrendamiento

Finalmente, se establece la obligación del depósito de la fianza a las personas o las entidades arrendadoras de fincas urbanas destinadas tanto a vivienda como a otros usos depositarán. El importe de las mismas será de una mensualidad en el caso de arrendamientos destinados a vivienda y dos mensualidades en contratos de arrendamiento para usos diferentes.

El depósito tiene la consideración de ingreso de derecho público y se destinará a inversiones para la promoción, la construcción y la rehabilitación de viviendas protegidas, así como a otras medidas semejantes.



#### 5. Conclusiones

En un contexto económico y presupuestario marcado por los techos de gasto impuestos por la firma del Tratado de Estabilidad de la UE en 2012, la capacidad de actuación de las Administraciones Públicas se encuentra muy limitada. En 2016, el presupuesto de las CCAA del Estado en materia de Vivienda supone apenas un 76% del disponible en 2010.

Las iniciativas legislativas y novedades programáticas en materia de vivienda en 2016 y 2017 se encuentran fuertemente condicionadas por estas restricciones presupuestarias y difícilmente pueden hacer frente al complejo contexto socio-económico generado por la recesión de 2008.

En este orden de cosas, las políticas de vivienda e iniciativas analizadas se han centrado en tratar de paliar y hacer frente a las necesidades de vivienda de los grupos de población más vulnerables, priorizando a los colectivos afectados por los procesos de ejecución hipotecaria y a los colectivos en riesgo de exclusión.

Asimismo, se constata cómo la recuperación económica que se atisba desde 2014, no ha supuesto una mejora significativa del acceso a un empleo de calidad para buena parte de los colectivos que demandan una primera vivienda (especialmente entre la población joven). Este es uno de los factores clave que explican que la demanda efectiva de primera vivienda no acabe de consolidarse en el conjunto del Estado.

Ante ello, la actividad de promoción de vivienda se encuentra en niveles muy reducidos y alejados de los años previos a la recesión. Así, en 2016 se edificaron en todo el Estado 34.000 viviendas libres y 6.700 protegidas, apenas, el 6% y 7% respectivamente de los registros previos a la recesión de 2008. Del mismo modo, la promoción de vivienda protegida, principal línea de actuación para responder a las necesidades de acceso a la vivienda a un precio asequible, se sitúa en niveles de actividad muy alejados de los años previos a la recesión.

En este contexto, el Gobierno de España ha prorrogado durante 2017 el Plan de Vivienda Estatal 2013-2016 lo que ha supuesto la práctica inexistencia de novedades en materia de planificación de vivienda en el conjunto de Comunidades Autónomas del Estado, dada la considerable dependencia presupuestaria autonómica respecto a esta financiación estatal.

Para 2018-2021, se ha elaborado el borrador del nuevo **Plan de Vivienda Estatal 2018-2021** que incorpora una diversidad de programas y líneas de actuación, **destacando las ayudas al acceso a la vivienda que se centran en hogares con un nivel de ingresos limitado** (en la mayor parte de los casos 3 veces el IPREM).

Aunque el objetivo prioritario de este nuevo Plan parece ser el **fomento del alquiler**, la atención mediática se ha centrado en la puesta en marcha de las **ayudas a la compra** para las personas menores de 35 años. Hasta que no se disponga de la información detallada sobre las dotaciones presupuestarias para cada tipo de programa, no se podrá concluir la intensidad de la apuesta por el fomento de cada tipo de régimen de acceso.

A nivel autonómico solamente se ha identificado como novedad la puesta en marcha del **Plan** de **Vivienda de Andalucía para el período 2018-2020** que incluye diversas medidas para el fomento del alquiler, entre las que se incluyen programas de movilización de vivienda vacía, así como ayudas al pago del alquiler de los grupos de población con menores ingresos a partir del stock de vivienda vacía de las entidades financieras.

Asimismo, en esta lógica de responder a las necesidades sociales prioritarias generadas por la recesión del 2008, algunos gobiernos autonómicos han avanzado en el desarrollo de iniciativas normativas destinadas a luchas contra le exclusión residencial. Así, a pesar de que ya han transcurrido más de 8 años desde el comienzo de la recesión, su impacto continúa presente en muchos hogares españoles.

El número de ejecuciones y lanzamientos judiciales registrados todavía se sitúa muy por encima de los niveles previos a la crisis, a pesar de la mejora registrada en los últimos años. **Desde 2008 hasta el primer trimestre de 2017 se contabilizan 705.000 ejecuciones hipotecarias en todo el Estado**, lo que ha llevado a las Administraciones a tener que **centrar buena parte de los escasos recursos económicos disponibles en tratar de mitigar las situaciones de exclusión residencial más extremas**, impulsando medidas como las siguientes:

- La creación e impulso de servicios de atención y asesoramiento a estos colectivos (Gobierno de Baleares y Ayuntamiento de Barcelona).
- La implementación de medidas específicas como la suspensión de los lanzamientos (Gobierno de Aragón)
- La mejora de los sistemas de información y del conocimiento de las personas y familias que se encuentran en este tipo de situaciones, así como el diseño de dispositivos institucionales para favorecer la mediación y evitar los lanzamientos (Generalitat de Catalunya).

Otra de las iniciativas impulsadas se asocia a la puesta en marcha de programas y medidas de lucha contra la pobreza energética. La Ley de Vivienda de Baleares, y otras leyes específicas impulsadas por la Generalitat de Catalunya abordan la puesta en marcha de protocolos y ayudas novedosas en este ámbito, que tratan de prevenir situaciones extremas ante la interrupción del suministro eléctrico como las que produjeron una gran alarma social tras su difusión en los medios de comunicación en el Invierno de 2016-2017.

Finalmente, con el fin de tratar de impulsar la oferta de vivienda en el mercado de alquiler algunos gobierno autonómicos como el de Baleares y el de Aragón **están incorporado a medidas de movilización de vivienda vacías** que incluyen medidas sancionadoras **centradas exclusivamente en los grandes propietarios**. En esta línea de actuación, la reciente experiencia de la Generalitat de Cataluña ha supuesto la recaudación de más de 18 millones de euros a través del impuesto sobre las viviendas vacías puesto en marcha mediante Ley 14/2015.



#### **ANEXO I:**

PROGRAMAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN Y LA REGENERACIÓN URBANA DEL PLAN ESTATAL 2018-2021: RESUMEN DE LOS REQUISITOS Y CUANTÍAS



#### Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas La financiación de obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria, tanto en Objeto del programa edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, como en las viviendas unifamiliares. Cuantía general: La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda unifamiliar no podrá superar los 12.000 euros ni el 40% de la inversión. Colectivos de especial atención: en aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad familiar del residente sean inferiores a 3 veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá alcanzar hasta el 75%de la inversión. Límites máximos: la cuantía máxima de la subvención total a conceder por edificio, incluidas las intervenciones en el interior de sus viviendas, que se acoja a las ayudas de este programa en ningún caso podrá superar el Cuantía de las ayudas importe de multiplicar 8.000 euros por cada vivienda y 80 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles. No podrá superar, por otra parte, el 40% de la inversión de la actuación. Compatibilidad con otros programas: cuando estas ayudas se compatibilicen con las del programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad, se mantendrán los importes totales máximos subvencionables para el conjunto de las actuaciones, si bien los porcentajes máximos de subvención podrán alcanzar el 60% de la inversión con carácter general y el 75% cuando se acometan ayudas para garantizar la accesibilidad universal o residan en la vivienda personas con discapacidad o movilidad reducida acreditada o mayores de 65 años.

#### Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas La financiación de la ejecución de obras para la conservación y mejora de la accesibilidad en: viviendas unifamiliares ya sean urbanas o rurales, Objeto del programa edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda, así como viviendas aisladas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva Cuantía general: La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda deberá atenerse a los siguientes límites: cuando se solicita solo para actuaciones correspondientes actuaciones de conservación no podrá superar los 2.000 euros por vivienda, ni los 6.000 euros por vivienda cuando se solicite para actuaciones para la mejora de la accesibilidad o conjuntamente para ambos apartados, no pudiendo superar con carácter general el 40% la inversión. Colectivos de especial atención: En aquellas viviendas en que los Cuantía de las ayudas ingresos de la unidad familiar del residente sean inferiores a 3 veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá alcanzar hasta el 75% de la inversión. **Límites máximos:** Asimismo se podrá alcanzar hasta este porcentaje del 75% cuando se acometan ayudas para garantizar la accesibilidad universal y residan en la vivienda personas con discapacidad o movilidad reducida acreditada o mayores de 65 años.

#### Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

#### Objeto del programa

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

Se incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo

La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo la inversión de la actuación, que incluirá, en su caso, los costes desglosados según los tipos de actuaciones subvencionables y no podrá exceder del 40% la inversión de la actuación en cada tipo de actuación, salvo para el realojo de las familias y para la financiación del coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social en los que no operará este límite porcentual.

La cuantía máxima de las ayudas se calculará multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

# 1. La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, en ningún caso podrá superar 12.000 euros y en caso de edificios adicionalmente 120 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos. No se podrá superar el 40% de la inversión de la actuación, salvo en aquellos casos en que se alcancen los objetivos de eficiencia energética establecidos en el artículo 35, en los que se podrá alcanzar hasta el60%.

#### Cuantía de las ayudas

- 2. En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad familiar del residente sean inferiores a 3 veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente a esa vivienda sobre la inversión correspondiente a la misma vivienda podrá alcanzar hasta el 75%. Así mismo cuando se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad y en el edificio o vivienda residan personas con discapacidad o movilidad reducida acreditadas o mayores de 65 años el referido porcentaje de ayuda podrá también alcanzar el 75%
- 3. Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida o construida en los casos de infravivienda y chabolismo.
- 4. Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (obras de urbanización o reurbanización del área), hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida.
- 5. Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años, para las actuaciones de realojo temporal.
- 6. Hasta 1.000 euros por vivienda rehabilitada o construida para financiar el coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social.