

Asunto:

RECIENTE NORMATIVA

Contenido:

Estimad@ asociad@:

NOMBRAMIENTO DE D^a RAQUEL SÁNCHEZ JIMÉNEZ. MINISTRA DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

El BOE de 12 de julio ha publicado el Real Decreto 528/2021, de 10 de julio, por el que se nombra Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a D^a Raquel Sánchez Jiménez.

Desde AVS se le ha remitido un carta de felicitación y de puesta a su disposición para todas aquellas “cuestiones en relación a los distintos aspectos de nuestra amplia actividad, como entes públicos instrumentales dedicados a la vivienda de nueva construcción y rehabilitada, suelo y la gestión de todo tipo de equipamientos y servicios”.

Desde la última circular se ha publicado distinta normativa, siendo la más destacada la referida a continuación:

- **Ley Orgánica 9/2021, de 1 de julio, de aplicación del Reglamento (UE) 2017/1939 del Consejo, de 12 de octubre de 2017, por el que se establece una cooperación reforzada para la creación de la Fiscalía Europea.**
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-10957-consolidado.pdf>
- **Real Decreto-ley 14/2021, de 6 de julio, de medidas urgentes para la reducción de la temporalidad en el empleo público.**
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-11233-consolidado.pdf>
- **Ley 10/2021, de 9 de julio, de trabajo a distancia.**
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-11472-consolidado.pdf>
- **Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego.**
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-11473-consolidado.pdf>
- **Real Decreto 636/2021, de 27 de julio, por el que se aprueba la oferta de empleo público para el año 2021.**
<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/28/pdfs/BOE-A-2021-12608.pdf>

Otras resoluciones:

- **Orden JUS/793/2021, de 22 de julio, por la que se aprueban los modelos de presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales consolidadas de los**



sujetos obligados a su publicación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12436.pdf>

- **Orden JUS/794/2021, de 22 de julio, por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación.**

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12437.pdf>

Se acompañan a esta circular en el Apartado 6 (págs. 11-45) las **Propuestas de la AVS al Proyecto de Real Decreto por el que se regula los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.**

Noticias de interés:

PLAN DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DEL PRTR

El Gobierno autoriza el reparto de 1.631 millones de euros para rehabilitación de viviendas y edificios públicos entre las Comunidades Autónomas, Ceuta y Melilla.

<https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mar-13072021-1452>

APROBACIÓN DEL TECHO DE GASTO

El Consejo de Ministros aprobó el martes 27 de julio el Acuerdo que fija el límite de gasto no financiero del Estado para 2022, que asciende a 196.142 millones de euros.

<https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/Paginas/2021/refc20210727.aspx#gasto>

1. LEY ORGÁNICA 9/2021, DE 1 DE JULIO, DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO (UE) 2017/1939 DEL CONSEJO, DE 12 DE OCTUBRE DE 2017, POR EL QUE SE ESTABLECE UNA COOPERACIÓN REFORZADA PARA LA CREACIÓN DE LA FISCALÍA EUROPEA

Publicado en el BOE número 157, de 2 de julio, contiene las **normas de aplicación al ordenamiento jurídico español del Reglamento (UE) 2017/1939 del Consejo, de 12 de octubre de 2017, por el que se establece una cooperación reforzada para la creación de la Fiscalía Europea.**

Establece una cláusula general de supletoriedad que reconduce a las normas procedimentales de la vigente Ley de Enjuiciamiento Criminal para todo lo no regulado expresamente por esta ley orgánica, en particular a las normas del procedimiento abreviado.

Plasma las funciones y principios de actuación de la Fiscalía Europea en el territorio nacional. El título I marca las líneas básicas diseñadas por el Reglamento y su concreción nacional al nuevo procedimiento de investigación que precisa ser diseñado.

Establece la independencia de los Fiscales europeos delegados en el desempeño de sus obligaciones, la obligación de velar por el respeto de los derechos consagrados en la Carta de los Derechos Fundamentales de la UE, la legalidad, la proporcionalidad y la imparcialidad en todas sus actividades.

Se sistematizan las competencias compartidas entre la Fiscalía Europea y las autoridades nacionales mediante el cual cuando los Fiscales europeos delegados ejercen su competencia en relación con las infracciones que perjudiquen a los intereses financieros de la Unión y, por tanto, asumen el papel que en otro caso correspondería a las autoridades nacionales, estas están obligadas a abstenerse de ejercer dicha competencia.

Se reflejan las especificidades propias de aquellas diligencias de investigación y de aseguramiento y medidas cautelares respecto de las que el Reglamento incide en orden a garantizar la eficacia de estos procedimientos.



Con el fin de adecuar la legislación a la presente norma se modificación las siguientes Leyes: Ley 50/1981, de 30 de diciembre, por la que se regula el Estatuto Orgánico del Ministerio Fiscal, Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, Ley Orgánica 5/1995, de 22 de mayo, del Tribunal del Jurado, Ley 23/2014, de 20 de noviembre, de reconocimiento mutuo de resoluciones penales en la Unión Europea.

2. REAL DECRETO 14/2021, DE 6 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA REDUCCIÓN DE LA TEMPORALIDAD EN EL EMPLEO PÚBLICO

Con fecha 7 de julio de 2021, se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-ley 14/2021, entrando en vigor desde el día siguiente al de su publicación, **modifica el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, añadiendo a su vez una nueva disposición adicional con el objetivo de regular un proceso de estabilización de empleo temporal.**

1. MODIFICACIÓN DEL ART. 10 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL ESTATUTO BÁSICO DEL EMPLEADO PÚBLICO

Según la nueva redacción del citado artículo, se consideran funcionarios interinos a aquellos que son nombrados como tal con carácter temporal para el desempeño de funciones propias de funcionarios de carrera, por razones que sean expresamente justificadas de necesidad y urgencia, en el caso de que converjan alguna de las circunstancias a continuación descritas:

- Existencia de plazas vacantes, en caso de que no sea posible ser cubiertas por funcionarios de carrera, **por un periodo máximo de 3 años.**
- Sustitución transitoria de los titulares, durante el tiempo que sea estrictamente necesario.
- Ejecución de programas que tengan **carácter temporal**, en cuyo caso la duración **no puede exceder de 3 años ampliables en 12 meses.**
- Exceso o acumulación de tareas **en un periodo de referencia de 18 meses por el plazo máximo de 9 meses.**

La finalización de la relación de interinidad la Administración debe formalizarla de oficio, **no generando compensación** en los casos siguientes:

- Finalización de la causa que ocasionó el nombramiento.
- Finalización del plazo que se ha autorizado y que se recoge en el nombramiento.
- Razones organizativas que den lugar a la supresión o a la amortización del puesto que se ha asignado.
- Cobertura reglada del puesto por personal que sea funcionario de carrera.

No obstante, según el artículo 1.4 del citado Estatuto dispone que, se producirá el fin de la relación de interinidad, **una vez transcurridos 3 años desde el nombramiento del personal funcionario interino**, solo pudiendo ser la vacante ocupada por personal funcionario de carrera. El personal funcionario interino podrá permanecer en la plaza que ocupe temporalmente, de manera excepcional, en el caso que haya sido publicada la correspondiente convocatoria **dentro del plazo de los 3 años**. En ese caso, hasta la resolución de la convocatoria, podrá permanecer en dicha plaza sin que su cese origine compensación alguna.

2. CONTROL DE LA TEMPORALIDAD EN EL EMPLEO PÚBLICO

Con el Real Decreto-ley que se analiza en la presente circular, se añade a la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público una disposición adicional (concretamente la disposición adicional decimoséptima), la cual dispone que las Administraciones Públicas serán las responsables del cumplimiento de las previsiones que se contienen en la norma, en particular, con el objetivo de evitar irregularidades en la contratación de personal laboral temporal así como los nombramientos de personal funcionario interino.



En el caso de que se incumpla el plazo máximo de permanencia, ésta dará lugar a una compensación económica para el personal funcionario interino que se vea afectado, la cual será **equivalente a 20 días de sus retribuciones fijas por año de servicio, prorrateándose por meses los periodos inferiores al año, con hasta un máximo de 12 mensualidades**. El derecho a percibir la citada compensación nace desde la fecha del cese efectivo. Sin embargo, no habrá derecho a compensación alguna en caso de producirse la finalización de la relación por causas disciplinarias o en caso de renuncia voluntaria.

El incumplimiento de los plazos máximos de permanencia, sin perjuicio de la indemnización que pudiera corresponder por vulneración de la normativa laboral, dará derecho a percibir la compensación económica que consistirá en **la diferencia entre el máximo de 20 días de su salario fijo por año de servicio, con un máximo de 12 mensualidades**, mientras que la indemnización será **la que correspondiese percibir por la extinción del contrato, prorrateándose por meses los periodos de tiempo inferiores a un año**.

El derecho a percibir la compensación descrita nace a partir de la fecha del cese efectivo y la **cuantía** estará referida de manera exclusiva al contrato del que traiga causa el incumplimiento. De ser reconocida en vía judicial la citada indemnización, se debe proceder a la compensación de cantidades. Mientras que, en caso de despido disciplinario procedente o baja voluntaria, no habrá derecho a compensación económica.

3. ESTABILIZACIÓN DE EMPLEO TEMPORAL

El Real Decreto-ley analizado, con el objetivo de la estabilización de empleo temporal, autoriza una tasa adicional que incluirá las plazas de naturaleza estructural las cuales hayan estado ocupadas de forma temporal además de manera ininterrumpida, **al menos en los 3 años anteriores al 31 de diciembre de 2020**.

El sistema del proceso selectivo será el de **concurso-oposición**, con una valoración en la fase de concurso de un 40% de la puntuación total, en la que se tendrá en cuenta mayoritariamente, la experiencia en el cuerpo, escala, categoría o equivalente.

Antes del 31 de diciembre de 2021, deberán aprobarse y publicarse en los respectivos diarios oficiales, **las ofertas de empleo que articulen los procesos de estabilización, así como los nuevos procesos de estabilización**.

Antes del 31 de diciembre de 2022, deberán publicarse las **convocatorias de los procesos selectivos para la cobertura de las plazas incluidas en las ofertas de empleo público**.

Antes del 31 de diciembre de 2024, deberá finalizar la resolución de los **procesos selectivos además de la tasa de cobertura** que deberá situarse por debajo del 8% de las plazas estructurales.

Finalmente, en el presente Real Decreto-ley analizado, se establece dos medidas que están de manera específica orientadas a atender la **situación del personal temporal que se encuentre afectado por los procesos de estabilización que no logren superar los mismos**. Estas medidas son:

- La persona que ocupe el puesto o plaza objeto de estabilización que no supere el proceso selectivo, percibirá una compensación económica de 20 días de sus retribuciones fijas por año trabajado, hasta un máximo de 12 mensualidades, teniendo presente que no se compensará económicamente a quien no participe en el proceso selectivo.
- Las convocatorias podrán prever para aquellas personas que no superen el proceso selectivo, pero que sí hayan obtenido una determinada puntuación que se considere suficiente, su inclusión en bolsas de interinos específicas o ya existentes (*Disposición adicional cuarta*).



4. CUADRO COMPARATIVO DE LA REDACCIÓN ORIGINAL Y FINAL EN EL ESTATUTO BÁSICO DEL EMPLEADO PÚBLICO

	Redacción original en el Estatuto del Empleado Público	Redacción final con el RD-ley 14/2021
Art. 10	<p>1. Son funcionarios interinos los que, por razones expresamente justificadas de necesidad y urgencia, son nombrados como tales para el desempeño de funciones propias de funcionarios de carrera, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:</p> <p>a) La existencia de plazas vacantes cuando no sea posible su cobertura por funcionarios de carrera.</p> <p>b) La sustitución transitoria de los titulares.</p> <p>c) La ejecución de programas de carácter temporal, que no podrán tener una duración superior a tres años, ampliable hasta doce meses más por las leyes de Función Pública que se dicten en desarrollo de este Estatuto.</p> <p>d) El exceso o acumulación de tareas por plazo máximo de seis meses, dentro de un periodo de doce meses.</p> <p>2. La selección de funcionarios interinos habrá de realizarse mediante procedimientos ágiles que respetarán en todo caso los principios de igualdad, mérito, capacidad y publicidad.</p> <p>3. El cese de los funcionarios interinos se producirá, además de por las causas previstas en el artículo 63, cuando finalice la causa que dio lugar a su nombramiento.</p> <p>4. En el supuesto previsto en la letra a) del apartado 1 de este artículo, las plazas vacantes desempeñadas por funcionarios interinos deberán incluirse en la oferta de empleo correspondiente al ejercicio en que se produce su nombramiento y, si no fuera posible, en la siguiente, salvo que se decida su amortización.</p> <p>5. A los funcionarios interinos les será aplicable, en cuanto sea adecuado a la naturaleza de su condición, el régimen general de los funcionarios de carrera.</p> <p>6. El personal interino cuya designación sea consecuencia de la ejecución de programas de carácter temporal o del exceso o acumulación de tareas por plazo máximo de seis meses, dentro de un período de doce meses, podrá prestar los servicios que se le encomienden en la unidad administrativa en la que se produzca su nombramiento o en otras unidades administrativas en las que desempeñe funciones análogas, siempre que, respectivamente, dichas unidades participen en el ámbito de aplicación del citado programa de carácter temporal, con el límite de duración señalado en este artículo, o estén afectadas por la mencionada acumulación de tareas.</p>	<p>1. Son funcionarios interinos los que, por razones expresamente justificadas de necesidad y urgencia, son nombrados como tales con carácter temporal para el desempeño de funciones propias de funcionarios de carrera, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:</p> <p>a) La existencia de plazas vacantes, cuando no sea posible su cobertura por funcionarios de carrera, por un máximo de tres años, en los términos previstos en el apartado 4.</p> <p>b) La sustitución transitoria de los titulares, durante el tiempo estrictamente necesario.</p> <p>c) La ejecución de programas de carácter temporal, que no podrán tener una duración superior a tres años, ampliable hasta doce meses más por las leyes de Función Pública que se dicten en desarrollo de este Estatuto.</p> <p>d) El exceso o acumulación de tareas por plazo máximo de nueve meses, dentro de un periodo de dieciocho meses.</p> <p>2. Los procedimientos de selección del personal funcionario interino serán públicos, rigiéndose en todo caso por los principios de igualdad, mérito, capacidad y celeridad, y tendrán por finalidad la cobertura inmediata del puesto. El nombramiento derivado de estos procedimientos de selección en ningún caso dará lugar al reconocimiento de la condición de funcionario de carrera.</p> <p>3. En todo caso, la Administración formalizará de oficio la finalización de la relación de interinidad por cualquiera de las siguientes causas, además de por las previstas en el artículo 63, sin derecho a compensación alguna:</p> <p>a) Por la cobertura reglada del puesto por personal funcionario de carrera a través de cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos.</p> <p>b) Por razones organizativas que den lugar a la supresión o a la amortización de los puestos asignados.</p> <p>c) Por la finalización del plazo autorizado expresamente recogido en su nombramiento.</p> <p>d) Por la finalización de la causa que dio lugar a su nombramiento.</p> <p>4. En el supuesto previsto en el apartado 1.a), las plazas vacantes desempeñadas por personal funcionario interino deberán ser objeto de cobertura mediante cualquiera de los mecanismos de provisión o movilidad previstos en la normativa de cada Administración Pública. No obstante, transcurridos tres años desde el nombramiento del personal funcionario interino se producirá el fin de la relación de interinidad, y la vacante solo podrá ser ocupada por personal funcionario de carrera, salvo que el correspondiente proceso selectivo quede desierto, en cuyo caso se podrá efectuar otro nombramiento de personal funcionario interino. Excepcionalmente, el personal funcionario interino podrá permanecer en la plaza que ocupe temporalmente, siempre que se haya publicado la correspondiente convocatoria dentro del plazo de los tres años, a contar desde la fecha del nombramiento del funcionario interino. En este supuesto podrá permanecer hasta la resolución de la convocatoria, sin que su cese dé lugar a compensación económica.</p> <p>5. Al personal funcionario interino le será aplicable el régimen general del personal funcionario de carrera en</p>



		cuanto sea adecuado a la naturaleza de su condición temporal y al carácter extraordinario y urgente de su nombramiento, salvo aquellos derechos inherentes a la condición de funcionario de carrera.
--	--	---

	Redacción original en el Estatuto del Empleado Público	Nueva redacción con el RD-ley 14/2021
Art. 11 apart. 3	SIN REDACCIÓN (nueva redacción)	3. Los procedimientos de selección del personal laboral serán públicos, rigiéndose en todo caso por los principios de igualdad, mérito y capacidad. En el caso del personal laboral temporal se regirá igualmente por el principio de celeridad, teniendo por finalidad atender razones expresamente justificadas de necesidad y urgencia.

	Redacción original en el Estatuto del Empleado Público	Nueva redacción con el RD-ley 14/2021
Disposición adicional decimoséptima Medidas dirigidas al control de la temporalidad en el empleo público	SIN REDACCIÓN (nueva redacción)	<p>1. Las Administraciones Públicas serán responsables del cumplimiento de las previsiones contenidas en la presente norma y, en especial, velarán por evitar cualquier tipo de irregularidad en la contratación laboral temporal y los nombramientos de personal funcionario interino. Asimismo, las Administraciones Públicas promoverán, en sus ámbitos respectivos, el desarrollo de criterios de actuación que permitan asegurar el cumplimiento de esta disposición, así como una actuación coordinada de los distintos órganos con competencia en materia de personal.</p> <p>2. Las actuaciones irregulares en la presente materia darán lugar a la exigencia de las responsabilidades que procedan de conformidad con la normativa vigente en cada una de las Administraciones Públicas.</p> <p>3. Todo acto, pacto, acuerdo o disposición reglamentaria, así como las medidas que se adopten en su cumplimiento o desarrollo, cuyo contenido directa o indirectamente suponga el incumplimiento por parte de la Administración de los plazos máximos de permanencia como personal temporal será nulo de pleno derecho.</p> <p>4. El incumplimiento del plazo máximo de permanencia dará lugar a una compensación económica para el personal funcionario interino afectado, que será equivalente a veinte días de sus retribuciones fijas por año de servicio, prorrateándose por meses los períodos de tiempo inferiores a un año, hasta un máximo de doce mensualidades. El derecho a esta compensación nacerá a partir de la fecha del cese efectivo y la cuantía estará referida exclusivamente al nombramiento del que traiga causa el incumplimiento. No habrá derecho a compensación en caso de que la finalización de la relación de servicio sea por causas disciplinarias ni por renuncia voluntaria.</p> <p>5. En el caso del personal laboral temporal, el incumplimiento de los plazos máximos de permanencia dará derecho a percibir la compensación económica prevista en este apartado, sin perjuicio de la indemnización que pudiera corresponder por vulneración de la normativa laboral específica. Dicha compensación consistirá, en su caso, en la diferencia entre el máximo de veinte días de su salario fijo por año de servicio, con un máximo de doce mensualidades, y la indemnización que le correspondiera percibir por la extinción de su contrato, prorrateándose por meses los períodos de tiempo inferiores a un año. El derecho a esta compensación nacerá a partir de la fecha del cese efectivo, y la cuantía estará referida exclusivamente al contrato del que traiga causa el incumplimiento. En caso de que la citada indemnización fuere reconocida en vía judicial, se procederá a la compensación de cantidades.</p> <p>No habrá derecho a la compensación descrita en caso de que la finalización de la relación de servicio sea por despido disciplinario declarado procedente o por renuncia voluntaria.</p>
Disposición adicional decimoséptima Medidas dirigidas al control de la temporalidad en el empleo público	SIN REDACCIÓN (nueva redacción)	

3. LEY 10/2021, DE 9 DE JULIO, DE TRABAJO A DISTANCIA

Publicada en el BOE número 164, de 10 de julio el texto definitivo de la **Ley 10/2021, de 9 de julio, de trabajo a distancia**. La Ley entró en vigor el día 11 de julio, excepto el apartado dos de la DF primera, que modifica el artículo 40 del texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, que entrará en vigor el próximo 1 de octubre.



La Ley tiene origen en el Decreto Ley aprobado por el consejo de Ministros en septiembre del año pasado, Decreto Ley que tratamos en la Circular informativa 36/2020 de AVS, posteriormente fue convalidado por el Pleno del Congreso así como su tramitación como proyecto de Ley para introducir enmiendas.

En el texto definitivo se considera trabajo a distancia, regular aquel que se preste en un periodo de referencia de tres meses, un mínimo del 30% de la jornada o el porcentaje proporcional equivalente en función de la duración del contrato de empleo.

Esta modalidad de trabajo es voluntaria y reversible tanto para la persona trabajadora como para la empleadora.

Los empleados que trabajen a distancia tendrán los mismos derechos que los presenciales.

Esta nueva Ley es de aplicación a las relaciones laborales vigentes que estuvieran reguladas, con anterioridad a su publicación, por acuerdos o convenios colectivos desde el momento en el que éstos perdieran su vigencia.

La aplicación de la norma no podrá tener como consecuencia la compensación, absorción o desaparición de los derechos o condiciones más beneficiosas que vinieran disfrutando las personas que trabajan a distancia antes de la nueva ley.

4. LEY 11/2021, DE 9 DE JULIO, DE MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL, DE TRANSPOSICIÓN DE LA DIRECTIVA (UE) 2016/1164, DEL CONSEJO, DE 12 DE JULIO DE 2016, POR LA QUE SE ESTABLECEN NORMAS CONTRA LAS PRACTICAS DE ELUSIÓN FISCAL QUE INCIDEN DIRECTAMENTE EN EL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO INTERIOR, DE MODIFICACIÓN DE DIVERSAS NORMAS TRIBUTARIAS Y EN MATERIA DE REGULACIÓN DEL JUEGO

Publicada en el BOE número 164, de 10 de julio, contiene las **normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego.**

Principales novedades:

- **Limitación de los pagos en efectivo** Se limitan a 1.000 euros la cantidad máxima para los pagos en efectivo en donde alguna de las partes intervinientes sea un empresario o profesional conforme a los artículos 4 y 5 de la LIVA. De esta manera se reduce de 2.500 a 1.000 euros dicho límite máximo.
- **Impuesto sobre Sociedades** Nuevo régimen de transparencia fiscal internacional y a la imposición de salida. Finalmente, al margen de la Directiva, se establecen requisitos adicionales para que las sociedades de inversión de capital variable (SICAV) puedan aplicar el tipo de gravamen del 1 por ciento.
- **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**
 - Se modifica la LIRPF con la finalidad de que el adquirente de un bien a través de un contrato o pacto sucesorio se subrogue en el valor y fecha de adquisición que tenía dicho bien en el o la causante, siempre que el mismo se transmita antes del transcurso de cinco años desde la celebración del pacto sucesorio o del fallecimiento de este último si fuera anterior.
 - En relación con los seguros de vida en los que el tomador asuma el riesgo de la inversión, se adaptan los requisitos exigibles para que no resulte de aplicación la regla especial de imputación temporal para este tipo de seguros, en concordancia con las últimas modificaciones normativas aplicables a las entidades aseguradoras.
- **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto sobre Patrimonio.**



Se modifica la base imponible del impuesto, sustituyendo el «valor real» por «valor», concepto que se equipara al valor de mercado. Esta misma regla se añade en el Impuesto sobre el Patrimonio para los inmuebles cuyo valor haya sido determinado por la Administración en un procedimiento.

En cuanto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, también se modifica la regulación de la acumulación de donaciones, para incluir los supuestos de contratos y pactos sucesorios que produzcan adquisiciones en vida del causante. Además, se modifica la ley del impuesto, para extender su ámbito a todos los no residentes, ya sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o en un tercer Estado, en consonancia con la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la extensión del principio de libertad de movimiento de capitales consagrado en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, reflejada en diversas sentencias, entre las que cabe señalar la sentencia 242/18, de 19 de febrero.

Por otra parte, por lo que concierne al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la existencia de interpretaciones contradictorias entre sí, tanto en el ámbito judicial, como en el administrativo, respecto a la sujeción o no a la modalidad de transmisiones patrimoniales de este impuesto de las operaciones de las compras a particulares de artículos de oro y joyería por parte de comerciantes de este sector empresarial, justifica la modificación que se introduce en la normativa de aquel con el fin de despejar cualquier duda en la delimitación del hecho imponible del tributo.

- **Impuesto sobre el Valor Añadido**

Se actualiza el supuesto de responsabilidad subsidiaria del pago del impuesto, definido actualmente para los agentes de aduanas, que ahora será de aplicación a las personas o entidades que actúen en nombre y por cuenta del importador.

Se matizan el alcance y naturaleza de los incumplimientos de las obligaciones específicas del régimen del grupo de entidades en las que necesariamente debe ser sujeto infractor la entidad dominante, por tratarse del sujeto que ostenta la representación del grupo de entidades y queda obligado al cumplimiento de las obligaciones materiales y formales específicas derivadas del régimen especial.

Se extiende el supuesto de responsabilidad subsidiaria del pago de la deuda tributaria que alcanza a los titulares de los depósitos distintos de los aduaneros correspondiente a la salida o abandono de los bienes estos depósitos, a los bienes objeto de Impuestos Especiales, excluidos hasta la fecha para evitar que los beneficios del régimen se utilicen de forma fraudulenta para realizar compras exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido al amparo del régimen, con devengo del Impuesto a la salida pero sin ingreso del mismo ante la Hacienda Pública.

En el Impuesto General Indirecto Canario se incorporan las modificaciones incluidas en el Impuesto sobre el Valor Añadido en materia de responsabilidad tributaria en el ámbito de las liquidaciones aduaneras.

- **Procedimiento Tributario**

Se modifica el sistema de recargos por extemporaneidad estableciéndose un sistema de recargos crecientes del 1 por ciento por cada mes completo de retraso sin intereses de demora hasta que haya transcurrido el periodo de doce meses de retraso. A partir del día siguiente del transcurso de los doce meses citados, además del devengo del recargo del 15 por ciento, comenzará el devengo de intereses de demora. Asimismo, se exceptiona de dichos recargos a quien regularice una conducta tributaria que lo haya sido previamente por la Administración tributaria por el mismo concepto impositivo y circunstancias, pero por otros periodos, no habiendo sido merecedora de sanción, siempre que se regularice en un plazo de seis meses desde la notificación de la liquidación. Se adapta la regulación de los intereses de demora para reconocer de forma expresa que no se devengarán en las devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo y de ingresos indebidamente durante determinados periodos.



Se establece la obligación de que los sistemas informáticos o electrónicos que soporten los procesos contables o de gestión empresarial se ajusten a ciertos requisitos que garanticen la integridad, conservación, accesibilidad, legibilidad, trazabilidad e inalterabilidad de los registros, requisitos cuya especificación técnica puede ser objeto de desarrollo reglamentario, incluyendo en este la posibilidad de someterlo a certificación.

Para evitar que los procedimientos de suspensión con otras garantías, o con dispensa de ellas, sean utilizados de forma fraudulenta, se incorpora la posibilidad de adoptar medidas cautelares durante la tramitación de los mismos.

Se modifica el régimen de la lista de deudores tributarios. Así, se disminuye a 600.000 euros el importe cuya superación conlleva la inclusión en dicha lista. Asimismo, se incluye expresamente en el listado de deudores a la Hacienda Pública, junto a los deudores principales, a los responsables solidarios.

Se elimina el carácter obligatorio del informe de disconformidad en la tramitación de las actas de disconformidad, dado que actualmente el contenido de ese informe en su integridad ya se viene recogiendo en el acta y la liquidación.

A efectos de evitar el uso inadecuado de la presentación de reiteradas solicitudes de aplazamiento, fraccionamiento, compensación, suspensión o pago en especie cuyo periodo de tramitación suspende cautelarmente el inicio del periodo ejecutivo, se dispone que la reiteración de solicitudes, cuando otras previas hayan sido denegadas y no se haya efectuado el ingreso correspondiente, no impide el inicio del periodo ejecutivo. Asimismo, en la medida en que el período voluntario de pago es único, se aclara que dicho período no podrá verse afectado por la declaración de concurso.

Se introducen varios cambios en el régimen de las reducciones aplicable a las sanciones tributarias para favorecer la simplificación en su aplicación, el ingreso voluntario y la disminución de litigios. Por un lado, se eleva la reducción de las sanciones derivadas de las actas con acuerdo al 65 por ciento. Asimismo, se eleva la reducción de las sanciones en caso de pronto pago al 40 por ciento. La reducción por conformidad se mantiene en el 30 por ciento.

Se eleva la cuantía de la infracción tributaria por la presentación de autoliquidaciones con datos incompletos, inexactos o falsos, en el ámbito aduanero, a 600 euros.

Se establece que el plazo máximo para el inicio del procedimiento sancionador incoado a partir de las liquidaciones o resoluciones dictadas en determinados procedimientos de aplicación de los tributos será de seis meses, alineando el mismo con el plazo general de resolución de los procedimientos tributarios.

Se reconoce en la normativa general tributaria el principio de Deggendorf, confirmado en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el asunto C-355/95, según el cual no se pueden conceder nuevas ayudas estatales individuales a una empresa que tenga pendiente de cumplir una obligación de reintegro derivada de una Decisión de la Comisión Europea.

Se introduce la obligación de informar sobre las monedas virtuales situadas en el extranjero a través del modelo 720 de declaración de bienes en el extranjero.

- **Impuesto sobre Actividades Económicas**

Se actualizan las referencias normativas para la consideración de grupo de sociedades y se aclara que la regla para el cálculo del importe neto de la cifra de negocios se deberá aplicar con independencia de la obligación de consolidación contable. Se establece que la exención en el Impuesto para las personas físicas se aplica tanto a los residentes como a los no residentes.

- **Ley de las SOCIMI**

Se modifica la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas



Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estableciendo un gravamen especial sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión y se adecuan las obligaciones de suministro de información a la nueva tributación.

Se facilita enlace a documento de la Agencia Tributaria con principales novedades introducidas: https://www.agenciatributaria.es/static_files/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Le_Interesa/2021/Bolinform_Ley_Fraude.pdf

5. REAL DECRETO 636/2021, DE 27 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA LA OFERTA DE EMPLEO PÚBLICO PARA EL AÑO 2021

Publicado en el BOE número 179, de 28 de julio, el **Real Decreto 636/2021, de 27 de julio aprueba la oferta de empleo público (OEP) para el año 2021** correspondiente a la Administración del Estado.

La oferta incluye plazas para la Administración del Estado, Entes Públicos, personal docente del Ministerio de Educación, personal funcionario de Administración Local con habilitación de carácter nacional, Administración de Justicia, personal del Instituto Nacional de Gestión Sanitaria y el Consejo General del Poder Judicial.

Distribución de las plazas:

- A la **Administración del Estado** le corresponden 11.900 puestos de nuevo ingreso (un 27,6% más que en 2020) y 8.982 plazas de promoción interna, una cifra muy similar a la del ejercicio anterior. Ello hace un total de 20.882 plazas, que supone un ascenso de un 14% respecto a 2020 (18.323).
- La oferta en los **Entes Públicos** es de 460 plazas, frente a las 256 de 2020. Los puestos en la Administración de Justicia aumentan un 1,1% respecto al año previo, hasta los 1.468, de los que 1.171 son de acceso libre. A ello hay que sumar que el Consejo General del Poder Judicial oferta cinco plazas de acceso libre, las mismas que en 2020.
- La OEP 2021 incluye también 549 funcionarios de **Administración Local con habilitación de carácter nacional** (cifra similar a la del ejercicio anterior); además de 60 puestos para personal funcionario para el Ministerio de Educación y Formación Profesional (un 27,7% más que en 2020); y otros 67 para el Instituto Nacional de Gestión Sanitaria, frente a los 26 de un año antes.
- En cuanto a los Reales Decretos previos de dotación de personal para las **Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado** y para las **Fuerzas Armadas**, en el caso de las primeras, con las 5.034 plazas, protagonizan la partida más importante de la OEP de este año; mientras que en el caso de las segundas, el número de puestos (1.920) crece un 3,39% respecto a los ofrecidos en 2020.

Reposición del 110% en los sectores prioritarios

El proyecto de OEP de 2021 se rige por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para este año. Ello incluye una tasa de reposición de efectivos de un 115% en el caso de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, de un 110% en los sectores considerados prioritarios y de un 100% en el resto.

La distribución de las plazas en este 2021 responde a la metodología que se empleó el año pasado por primera vez. Está basada en una planificación trienal y tiene una filosofía de "base 0", lo que implica que se parte de las necesidades actuales y de la previsión de necesidades futuras, sin que resulte una condición el número de plazas asignadas en el ejercicio anterior a cada cuerpo o escala y, por tanto, a cada departamento ministerial.



Oferta alineada con el Plan de Recuperación

En la elaboración de la OEP se ha tenido en cuenta el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. De esta manera, se ha realizado una labor de inserción de la oferta de empleo en las políticas palanca de reforma estructural contempladas en el documento, que es la principal guía de transformación del país en los próximos años y que obtuvo la máxima calificación por parte de Bruselas.

6. PROPUESTA DE LA AVS AL PROYECTO DE REAL DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

Se han formulado desde la AVS una serie de propuestas legislativas dirigidas al Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana que reproducimos a continuación siguiendo el esquema que reproducimos a continuación:

6.1.- De carácter General

6.2.- De carácter específico

6.3.- Disposiciones Transitorias

6.4.- Al Proyecto de RD por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025

6.5.- Para la adecuada implementación de los fondos “Next Generation UE” por parte de los Gestores Públicos.

6.1. DE CARÁCTER GENERAL

6.1.1.- Respecto a la división en dos normas

Una reflexión sobre la estructura normativa del Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 y los Fondos Europeos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, donde se observa que se han separado las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas en dos decretos, quedando de la siguiente forma:

En el marco del Plan Estatal:

- 1.- Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.
- 1.- Programa de ayuda a la erradicación del chabolismo y la infravivienda

En el marco de Ayudas con Fondos Europeos:

- 1.- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.
- 2.- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
- 3.- Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.

Es evidente, que la complejidad normativa es una de las barreras que los ciudadanos y profesionales del sector señalan constantemente para que el impulso a la rehabilitación edificatoria no tenga el despegue que tiene en otros países de nuestro entorno.

Por tanto, sería razonable la presentación de un único Plan de Ayudas con dos fuentes de financiación diferenciadas. Con ello se facilitaría que las peticiones a diferentes programas compatibles puedan hacerse de forma simultánea.

Artículo 61.- Cuantía de la ayuda

Tal y como está redactado el máximo de la ayuda se obtiene haciendo viviendas de 100 m² útiles.

Entendemos que este tamaño de vivienda no es el tamaño tipo que realizamos los AVS ni lo



que demandan las personas a las que nos dirigimos por sus características familiares medias.

El tamaño tipo es de 70 m² útiles, viviendas de 3 dormitorios con dos baños para una familia "estándar", y por lo tanto sólo tendría que corregirse la subvención por m² pasándola de 500 € a 700 € y manteniendo que se subvencionará el 60 % de la subvención y los 50.000 € de subvención máxima.

Así no se perjudicaría a nadie. Si alguien puede hacer las viviendas con un menor coste de producción pues la subvención será inferior a los 700 por el límite del 60 % y si alguien quiere hacer viviendas de 100 m útiles pues seguirá obteniendo los 50.000 €. Y los que hacemos viviendas de 70 m² útiles de media podremos cubrir mejor los costes de producción porque se acerca a la realidad ejecutada de media.

Para el Estado no le afecta en presupuesto porque siempre será un máximo de 50.000 € por vivienda. Lo previsto según se infiere de la lectura del artículo que es lo máximo que se quiere abonar.

6.1.2.- Precisiones

Con el fin de poder realizar una apuesta en firme por la regeneración urbana del parque de viviendas es conveniente realizar las siguientes precisiones:

- 1- Definir o predefinir las anualidades disponibles mínimas sobre las que se puede contar no sólo para el 2021 sino para los siguientes de cara a poder planificar una actuación a largo plazo.
- 2- Potenciar la firma de convenios entre las Comunidades Autónomas y las empresas públicas de vivienda de cara a poder facilitar la gobernanza de los Fondos que vienen destinados a la rehabilitación de viviendas en el marco de la ola de renovación que promueve Europa. Primero serán los fondos del Mecanismo de Recuperación, luego El Plan de Vivienda, el nuevo Marco Financiero Plurianual. 22- 25.
- 3- Crear oficinas por barrios en las ciudades y que a través de éstas oficina se facilite la captación de las distintas ayudas de las que pueden beneficiarse las comunidades de vecinos, los propietarios de viviendas, los inquilinos.
- 4- Unificar programas (programa de barrios, programa de eficiencia por edificio, programa de eficiencia energética por vivienda) incluyendo los que puedan venir de otros Ministerios (de implantación de energías renovables) a través de convenios entre la Comunidad Autónoma y Ayuntamientos para que a través de las distintas oficinas que se creen en los barrios ERRP puedan gestionarse todas las ayudas posibles. Esto incluye los programas de rehabilitación energética de edificios públicos ya que estamos hablando de barrios que incluyen muchas actuaciones: hay que coordinar actuaciones desde una perspectiva de barrio, incluyendo edificios públicos que puedan beneficiarse de las ayudas (colegios, centros de salud, oficinas) y ser parte de un barrio positivo.

6.1.3.- Presupuesto asignado y convocatorias: efectos de la temporalidad

El RD, establece una dotación presupuestaria Art. 5.1, de 1.151 M€ (2021; ¿en principio habrá un presupuesto similar cada año hasta el 2025 inclusive?). Así mismo un porcentaje de reparto que para Catalunya se sitúa en el 16,16% 186,036 M€, si bien por resolución del ministerio Art. 5.4.a, se asignaran nuevos recursos en función del grado de ejecución de las cantidades transferidas y al presupuesto comprometido (coeficiente de eficiencia).

La previsión de ejecución del programa se establece en los ejercicios 2022 a 2026 Art. 5.1. Los plazos de ejecución del programa se establecen Art. 19, Art. 27, Art. 36, Art. 46, Art. 54 antes del 30 de junio de 2026. La remisión de datos y reuniones de la comisión Multilateral de Vivienda se establece semestralmente Art. 67, Art. 68. Existe un periodo medio de un año entre la solicitud de ayudas y el final de obras en la intervención en el edificio. En este sentido los



programas contemplados en el RD sujetos a convocatorias, en atención a los tiempos de ejecución y gestión de las ayudas, publicaran una última en 2025. Así mismo, es habitual que el compromiso económico asignado a las convocatorias se agote con anterioridad a la fecha que se establece de cierre de la convocatoria.

Con la finalidad de no provocar paros en la gestión de expedientes y desarrollo de obras, **se propone incluir en el redactado**, en relación a los programas sujetos a convocatoria, que las CC.AA. puedan publicar una nueva convocatoria, una vez agotado el compromiso presupuestario asignado a la anterior, siempre que el presupuesto comprometido no supere el asignado a la comunidad por el ministerio.

6.2. DE CARÁCTER ESPECÍFICO

CAPÍTULO I .- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.- Beneficiarios

En relación a los ingresos, se sigue el criterio histórico de contabilizar los ingresos en periodos fiscalmente vencidos, pero esa justificación de un año antes presentada 7 meses después no se ajusta en nada a la realidad de las familias, más aún con los tiempos cambiantes (ERTES, paros, etc.) que padecen los ciudadanos. Sería conveniente una justificación más versátil y ajustada a la fecha de la solicitud.

Artículos 7.- Entidades colaboradoras

No se ve una línea clara de división entre entidades colaboradoras y agentes y gestores de rehabilitación. Es un tema importante para los Gestores Públicos y se debería concretar más las responsabilidades de cada caso, no dejarlo a criterio exclusivo de las CCAA como en agentes, ya que habrá diferencias acusadas.

Igualmente es necesario contemplar como entidad colaboradora dentro de la tipología de empresas públicas y sociedades mercantiles del párrafo 2, aquellos supuestos en los que la sociedad pública, aun no teniendo la mayoría de capital, posee por sus estatutos y acuerdos de constitución los medios que le permiten controlar de hecho la misma.

Artículo 8.- Agentes y gestores de la rehabilitación

Debe dejarse claro que pueden ser agentes y gestores de la rehabilitación los entes instrumentales públicos sometidos tanto al derecho privado como al derecho público como hace el artículo 7º para las entidades colaboradoras para evitar problemas de interpretación del término adoptado inicialmente "entidad pública".

Por ello se propone la siguiente redacción:

1. Se entenderá por agente o gestor de la rehabilitación la persona física o jurídica, entidad pública o privada "**u otro ente instrumental de la administración de los recogidos en el apartado 2º del artículo anterior**", que pueda realizar actuaciones de impulso, seguimiento, gestión de ayudas públicas, acceso a la financiación, elaboración de documentación o proyectos técnicos u otras actuaciones necesarias para el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación o mejora que puedan ser objeto de financiación a través de alguno de los programas recogidos en este real decreto.

CAPÍTULO II.- PROGRAMA DE AYUDA A LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN A NIVEL DE BARRIO

A) Generales:

La obligación de actuaciones de eficiencia energética para entornos residenciales de rehabilitación programados podría conllevar a que no se agotarán los recursos económicos disponibles. Actualmente, existe un programa de ayudas de *Rehabilitación Energética de*



Edificios (PREE) en la Comunidad de Madrid, dotado inicialmente con 39,2 M€ destinados a ayudas para la rehabilitación energética de edificios, y con una convocatoria abierta desde el 31 de julio de 2020, y a fecha de hoy 22 de junio de 2021 sólo se han agotado 15 millones de euros.

Por lo tanto, consideramos de vital importancia que se puedan mantener para los “Entornos declarados” la rehabilitación estructural, conservación o rehabilitación integral de edificios. Actualmente, sólo entre el 10% y el 15% de los expedientes tramitados en la ciudad de Madrid realizan actuaciones de eficiencia energética. Sería razonable mantener un régimen transitorio manteniendo ayudas a cualquier tipo de obra en los Entornos, aunque se obligue que entre estas obras se realice las de eficiencia.

El mantenimiento del texto presentado, nos aboca a la desaparición de las Áreas tal y como las hemos entendido hasta este momento en planes anteriores por lo que es necesario un régimen transitorio en los términos que posteriormente se analizará.

Además, los entornos declarados en Centros históricos constituyen un porcentaje importante del parque inmobiliario energéticamente ineficiente. Para que en estos entornos se rehabilite con criterios de eficiencia energética hay que tener en cuenta que suele ser un parque de viviendas envejecido y deteriorado con unas exigencias importantes en cuanto a conservación (ITE) y de recuperación de elementos y materiales originales, a lo que hay que añadir instalaciones obsoletas que no cumplen la normativa vigente. Por lo tanto, ha de considerarse la conservación como una actuación previa necesaria, que debería tener su línea de ayudas para garantizar la seguridad y estabilidad estructural y el buen estado de las instalaciones.

La normativa es más estricta y muchos edificios tienen algún grado de protección en fachadas, lo que dificulta y encarece la rehabilitación energética, al no ser posible aislar la envolvente por el exterior mediante los sistemas más comunes utilizados (el SATE que es el sistema más utilizado). Por lo tanto, los objetivos de reducción en la demanda deben de considerar las condiciones particulares de estos entornos.

Las actuaciones de eficiencia energética en centros históricos podrían consistir en:

- Aislamiento por el exterior de medianerías, cubiertas, patios y fachadas sin protección (en el caso de fachadas protegidas mediante aislamiento térmico por el interior de las viviendas).
- Sustitución de carpinterías.
- Sistemas de ventilación mecánica con recuperador de calor y aerotermia, suelo radiante y radiadores a baja temperatura.
- Paneles solares, cuando la tipología del edificio lo permita.

En anteriores Planes de Vivienda, se recogían las ayudas para la demolición y nueva edificación de edificios en áreas degradadas, como una actuación subvencionable más en el entorno del área delimitada.

En esta ocasión, no entendemos, que no sólo no están en el mismo programa, sino que además están en distinto Decreto.

Existen áreas muy maduras que pueden participar de los fondos europeos, con ayudas integrales a todo tipo de actuación, incluyendo entre ellas la de conseguir edificios energéticamente eficientes.

B) Precisiones en relación a los (ERRP)

En relación con los Entornos Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) se plantean algunas dudas y necesidad de precisiones para aclarar en qué consiste un ERRP:

- ¿Es equivalente a las antiguas ARRU?
- ¿Se pueden ir incorporando nuevos ERRP conforme se ejecuten anualidades?

- ¿De qué presupuesto se dispone (sólo se hace referencia al límite del 30% sobre el componente 2)?
- ¿Se podría plantear que la instrucción y resolución del procedimiento pudiera ser delegada en la entidad colaboradora (incluyendo las responsabilidades de ejecución de fondos)? Sería necesario mantener mecanismos de supervisión y garantía ágiles que evitaran duplicidades y dobles revisiones para lo que es importante fijar los compromisos y criterios de revisión. La gestión tiene que poder ser ágil.
- ¿La entidad colaboradora podría tener traspaso de los Fondos previamente a su ejecución?
- ¿Alguna de estas posibilidades se abre si actuáramos como entidades colaboradoras o agentes gestores de la rehabilitación?
- ¿De qué plazo se dispone para tener un proyecto previo o Memoria en los ámbitos propuestos ERRP?

C) Pagos a cuenta o anticipados

En las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio Art. 18 o el programa de ayuda a la construcción de viviendas de alquiler social, Art 63.1, se establece la posibilidad de abono de la subvención mediante pagos a cuenta o anticipados.

Considerando, que las ayudas del RD son fundamentales para impulsar la rehabilitación, que en atención a sus límites temporales no establece líneas de acceso al crédito, por sus características específicas, se propone posibilitar pagos a cuenta o anticipados en el programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación.

De la misma manera, permitir anticipos en los programas de intervención a nivel de edificio y/o en vivienda en el supuesto que se ejecuten mediante entidades colaboradoras/ agentes gestores, bajo un modelo de llaves en mano.

D) Otros aspectos

- 1º. Las ayudas del 80% tienen que ir muy dirigidas a zonas de la ciudad que realmente lo necesiten, es por ello que sería fundamental establecer un buen mecanismo de gobernanza y los Convenios necesarios para que se gestionen las ayudas a través de oficinas de proximidad y se prioricen más ayuda a zonas/comunidades que no tienen fácil acceso a ningún tipo de financiación.
- 2º. Se considera que la asignación que se le da a la regeneración del espacio público en barrios es escasa ya que viene condicionada al número de viviendas rehabilitadas (2.880€/vivienda en el mejor de los casos) y que depende mucho del tipo de espacios y de inversión que necesitan los barrios (infraestructura, adecuación de calles..). Si queremos apostar por Barrios Positivos de cara a cumplir los objetivos marcados por Europa tenemos que asegurar una intervención urbana de calidad.
- 3º. Las actuaciones de implantación de energías renovables dependen de otro Ministerio y eso añade dificultad para pensar en una rehabilitación integral que incluya renovables tanto de edificios como de barrios. Se debería poder canalizar las distintas ayudas a través de Convenios y con oficinas de proximidad que faciliten los procedimientos.
- 4º. La accesibilidad (ascensores) y la conservación: no queda muy claro si están contempladas ya que parece que en el Programa de Ayudas a la rehabilitación no se tengan en cuenta a nivel de ayudas o de costes elegibles y se deriven al Plan Estatal. Se insiste en que es importante facilitar la integración de las ayudas por zonas.
- 5º. Vulnerabilidad: si el inquilino de una vivienda es vulnerable y el propietario lo mantiene en su vivienda: esa vivienda podría ser susceptible de un 100% de ayuda, qué ocurriría con las empresas públicas de alquiler que tienen un alto porcentaje de inquilinos vulnerables.

- 6°. Hoy por hoy, las empresas municipales gestoras de vivienda pública tienen limitada las ayudas en eficiencia energética provenientes de los Fondos europeos a un 30% (artículo 107 y 108 del TFUE). Este límite viene condicionado al ser clasificados como empresa que afecta al mercado interior de vivienda. Este aspecto se debería hacer ver a nivel nacional con la Comisión Europea.
- 7°. ¿No se quiere dejar abierta la posibilidad de poder optar a ayudas con memorias valoradas y /o proyectos básicos (el coste es menor)?.
- 8°. Entidades locales: las entidades locales y, especialmente las de mayor tamaño y complejidad, no tenemos acceso directo a las convocatorias, estando a disposición de las convocatorias de la respectiva Comunidad Autónoma: como en otros Componentes, se podría haber optado por acuerdos bilaterales con las grandes ciudades.
- 9°. Actuaciones a subvencionar: entendemos que se deja abierta la posibilidad de subvencionar actuaciones que vayan más allá de las energéticas debería aclararse que también son subvencionables las cubiertas, instalaciones, estructura, bajantes, etc siempre que se cumpla con el objetivo del 30% de rebaja del consumo energético.
- 10°. Niveles máximos de subvención: algunas fincas necesitan de una rehabilitación integral y con pocas viviendas (vg FAC, programa similar a los ARRUs, para edificios de alta complejidad físico-social), pueden superar fácilmente el máximo de 24.000€ por vivienda (un caso concreto de Barcelona, por ejemplo, ha sido de 31.000€ por vivienda): se debería plantear subir el tope máximo para este tipo de actuaciones
- 11°. Desigualdad de beneficiarios frente al IVA: el RD, en la totalidad de los programas específica que no son subvencionables licencias, tasas, impuestos o tributos, art. 15.3, art 33.2 art 41.3; art 51; 61.2. En este sentido, se debe considerar que el impuesto del IVA presenta una situación de desigualdad entre beneficiarios de las ayudas y las empresas. El impuesto es deducible en el supuesto que el beneficiario sea una sociedad, mientras que no lo es para personas físicas o comunidades de propietarios.
- 12°. Recursos humanos: se deja claro que pueden subvencionarse profesionales intervinientes y gastos de tramitación administrativa. En ellos debe incluirse los propios de personal municipal eventual para agilizar procedimientos administrativos y concesión de licencias.

Artículo 10.- Requisitos de los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP)

En el **apartado a)** permite la delimitación de un barrio o zona por acuerdo tanto de la CCAA como del ayuntamiento. Esto es positivo y debería reflejarse en la convocatoria autonómica. En algunas CC.AA. no es así ahora mismo, y además exige la tramitación de un planeamiento que, en la mayoría de los casos, es innecesario, siendo suficiente una simple delimitación del ámbito.

Artículo 11.- Requisitos de los edificios objeto de rehabilitación

Para no entrar en contradicción con el art. 12, se entiende tras el acuerdo de la comisión es necesario lo siguiente:

- a) Las exigencias de gestión de residuos, es excesiva, debiendo cumplir estrictamente lo exigido por legislación vigente.
- b) Lo mismo con el tema de circularidad. Una cuestión es que se favorezca y otra bien distinta que por un análisis subjetivo de quien observe el cumplimiento de requisitos del Plan de Recuperación, pueda llegar a considerar que el proyecto no los reúne.

Artículo 12.- Acuerdo para la gestión de los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP)

Dos aspectos concretos:

- a) El fomento de los concursos no parece acertado. Deberá ser a criterio de los promotores el encargo de la actuación, ya que, en la mayoría de los casos, se cuenta con técnicos desde el inicio. Además, supone un alargamiento innecesario de los plazos de ejecución, cuestión que parece ir en contra de los conceptos del Plan de Recuperación.
- b) La documentación a exigir puede ser desmesurado o quitarse de forma esquemática. Se debería concretar más su detalle.

Artículo 14.- Actuaciones subvencionables

Se regula en este artículo 14 como actuaciones subvencionables “las de mejora o rehabilitación del edificio que obtengan una reducción de al menos el 30% del consumo de energía”. En relación al mismo se formulan las siguientes sugerencias:

- a) Esta redacción no aclara si se puede subvencionar otro tipo de actuación como podrían ser las de mejora de la accesibilidad o conservación o renovación de instalaciones en el edificio, si de forma integral en el conjunto de las obras se consigue la eficiencia energética requerida. Sería importante su inclusión en cuanto son un elemento básico en las obras de rehabilitación que coadyuvan a las propias obras de rehabilitación energética. La experiencia nos dice que sin las primeras no suelen hacerse las segundas.
- b) Se observa que entre los costes subvencionables están las tasas, impuestos y tributos, cosa que no se recogen en anteriores Planes.
- c) Por último, el límite de 50.000 euros para actuaciones de demolición y nueva edificación, en términos reales suponen el 40% de los costes de estas obras. Si se quiere conseguir un porcentaje del 75% como es el otro límite establecido las ayudas se deben elevar a los 80.000 euros por vivienda. En barrios de características tan especiales como las que aquí se señalan, se necesita un porcentaje de ayudas mayor, muy cercano al 100% del coste total.

Artículo 15.- Cuantía de las ayudas

En el párrafo 2.b), el límite del 15% de ayudas para actuaciones de urbanización es insuficiente, provocando que los ayuntamientos tengan que aportar más fondos, lo cual, en el momento actual es muy difícil y complicado.

Por otro lado, una actuación en un Entorno Residencial es inviable sin financiación previa para actuaciones de renovación de las infraestructuras y urbanización, como en el modelo de gestión integrado en las Empresas Públicas como beneficiarios de primer nivel o de concesión directa desde el Estado o las CCAA. *En anteriores planes la ayuda a la urbanización en los entornos residenciales se establecía en una cantidad sobre la suma de viviendas rehabilitadas en un área, por ejemplo el Plan 18-21 recogía la cantidad de 2.000 euros por vivienda rehabilitada, en el actual Decreto se establecen un porcentaje del 15% en función del tipo de actuación que se realice y no aclara si el cálculo es sobre la media que se consiga en todo el área, o cómo se calcula dicha cantidad, tampoco señala cómo qué sucedería si no se consiguen los objetivos inicialmente previstos.*

Artículo 16.- Acceso a las ayudas

Es una novedad el establecimiento de la forma de concesión de las ayudas por medio de la concesión directa, según la Ley de Subvenciones y el Reglamento general de Subvenciones establecen que será mediante Convenio.

En todo caso se debe recalcar que la concesión directa deba ser en favor de las Empresas Públicas de Vivienda y suelo que ejecutan directamente las actuaciones de urbanización y gestión, y de primer nivel para el resto de ayudas a particulares, para que luego pueda convocar por concurrencia no competitiva en línea.

El convenio deberá incluir los siguientes extremos:

- a) Determinación del objeto de la subvención y de sus beneficiarios, de acuerdo con la



- asignación presupuestaria.
- b) Crédito presupuestario al que se imputa el gasto y cuantía de la subvención, individualizada, en su caso, para cada beneficiario si fuesen varios.
 - c) Compatibilidad o incompatibilidad con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.
 - d) Plazos y modos de pago de la subvención, posibilidad de efectuar pagos anticipados y abonos a cuenta, así como el régimen de garantías que, en su caso, deberán aportar los beneficiarios.
 - e) Plazo y forma de justificación por parte del beneficiario del cumplimiento de la finalidad para la que se concedió la subvención y de la aplicación de los fondos percibidos.

Artículo 18.- Abono de las subvenciones por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla

En el **párrafo 2** se prevé que “Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar al beneficiario el último 20% de la misma hasta que las viviendas objeto de rehabilitación cumplan los requisitos siguientes:

- a) Haber finalizado la completa obra de rehabilitación, lo que se acreditará con la aportación del correspondiente certificado de final de obra
- b) Tener el Certificado de eficiencia energética de los edificios o de las viviendas unifamiliares ya finalizados o finalizadas emitido y debidamente registrado en la administración competente, que confirmen los objetivos de ahorro en consumo energético comprometidos”.

Consideramos que la acreditación de dichos requisitos se debe realizar en la justificación general y final de la subvención, pero en ningún caso debe realizarse una retención del 20% último de la subvención, pues ello produce un grave perjuicio a los ayuntamientos o sus empresas y entes instrumentales pues le crearía graves problemas de liquidez y de solvencia, pues debería obtener dichas cantidades con otras fuentes de financiación.

Por ello, **se propone** la supresión de este párrafo en relación con la retención del último 20% de la subvención, dejando la operativa de la subvención con arreglo a la práctica habitual, produciéndose la justificación de los aspectos requeridos en la justificación posterior de la subvención.

CAPÍTULO IV.- PROGRAMA DE AYUDA A LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN A NIVEL DE EDIFICIO

Artículo 31.- Beneficiarios y Artículo 34.- Acceso a las ayudas. Procedimiento de concesión de las ayudas

Al igual que se vio en el artículo 11, estas exigencias se deben cumplir tras el acuerdo de la comisión. Además:

- a) Las exigencias de gestión de residuos, creemos es excesiva, debiendo cumplir estrictamente lo exigido por legislación vigente.
- b) Lo mismo con el tema de circularidad. Una cuestión es que se favorezca y otra bien distinta que por un análisis subjetivo de quien observe el cumplimiento de requisitos del Plan de Recuperación, pueda llegar a considerar que el proyecto no los reúne.

CAPÍTULO V.- PROGRAMA DE AYUDA A LAS ACTUACIONES DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN VIVIENDAS

Artículo 43.- Acceso a las ayudas. Procedimiento de concesión de las ayudas

En el **párrafo 6º** se mezclan cuestiones de antes de la obra y después, cuando en el momento de la solicitud lo normal es que no estén ejecutadas las obras.



Entre la documentación que se debe aportar se hace referencia la **letra g**de este párrafo al “certificado de eficiencia energética del edificio antes y después de la actuación”. Tratándose de una actuación en una única vivienda debería solicitarse el certificado de eficiencia relativo a la vivienda.

CAPÍTULO V.- PROGRAMA DE AYUDA A LAS ACTUACIONES DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN VIVIENDAS

Artículo 48.- Objeto del programa

Se exige en el bloque I, las instrucciones de uso y mantenimiento de las instalaciones. Debe especificarse que no se refiere a manuales de uso de calderas, etc., sino a normas de buenas costumbres para mejorar la eficiencia energética. Lo contrario que se entiende de la literalidad de lo escrito, no se podrá cumplir casi nunca.

CAPÍTULO VI.- Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación

Artículo 54.- Plazo para la ejecución y justificación de las actuaciones

Al plantear que el libro deberá contemplar en diferentes fases una rehabilitación integral del edificio, se tendría que dejar abierta la posibilidad de ejecutar la rehabilitación más allá de junio del 2026, siendo imprescindible ejecutar alguna de las fases que establezca el libro antes de esa fecha, pero no todas.

CAPÍTULO VII.- Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes

Generales:

- a) En el Plan Estatal, Programa 7, ayudas a promotores privados para alquiler asequible se incluyen normas de protección en plazos frente a retrasos en la concesión de licencias en huelgas. Por ello las mismas facilidades se le tienen que dar al promotor público en las ayudas que reciba del Plan 20.000 y Componente 2 del NG EU.
- b) En muchas líneas de plan se declara la compatibilidad con otras ayudas de otras AAPP, pero se necesitan unas mínimas normas de compatibilidad/preferencia entre las subvenciones a la promoción de VPO para alquiler del Componente 2 del NG EU y del Plan 20.000 (a las ciudades que les afecta). Más si tenemos en cuenta que en un caso (Plan 20.000) estamos hablando de 300 euros/m2 (muy inferiores a las de los promotores privados en el Plan Estatal que pueden llegar a los 47.250 euros/vivienda) y en el otro (NG UE) de 50.000 euros por vivienda.
- c) Todo lo que se refiere a compras y captaciones para dedicarlas a alquiler protegido, social o asequible está orientado a operaciones futuras. Las AAPP que ya han hecho un fuerte esfuerzo económico en esta materia deberían poder presentar operaciones recientes financiadas al 100% para que puedan recibir fondos del Plan Estatal (siempre con el compromiso de reinversión en el mismo tipo de programa-proyectos.
- d) En las ayudas a la rehabilitación del Plan Estatal (accesibilidad) se exige que el 40% de los residentes sean habituales y nos parece que ese requisito debería ser más alto para priorizar la rehabilitación del primera sobre segunda/vacacional residencia.
- e) En las ayudas a los promotores privados del Plan Estatal el plazo de alquiler no puede ser 15 años. Si el plazo no es de entre 30 y 50 años, será imposible captar capital privado core (que buscan gestionar proyectos a largo plazo) y solo atraeremos capital privado value up (el que construye, vende y se larga). El capital value up no genera stock asequible a largo plazo. Solo el capital core lo hace. Este es un error en el que ya ha caído países como Alemania que ahora no saben cómo arreglarlo. Por cierto, el capital core está deseando poder invertir en España.

Artículo 56.- Objeto del programa



En el **párrafo 2º**: La prioridad de la fórmula público-privada, va a traer retrasos en la ejecución por la formulación de acuerdo (no nos olvidemos que estamos hablando de administraciones con tramitaciones tediosas y muchos informes en medio). Por otra parte, todavía está por ver que en cualquier caso esta colaboración sea más eficiente que la actuación exclusivamente pública. Por ello, como máximo, podría aceptarse que se favorezca o promueva, pero que no sea PRIORITARIA la actuación mixta.

Artículo 57.- Requisitos

Las exigencias de valores de consumo son excesivas. Esto es muy importante dado que si los miembros de AVS quieren optar a financiar nuevas promociones en alquiler este es su único programa (en el plan de vivienda ha desaparecido, quedando, eso sí y con menores exigencias, el alquiler para privados, quedando evidente la discriminación de los públicos).

Artículo 60-1º.- Gestión

El fomento de los concursos no parece acertado. Deberá ser a criterio de los promotores el encargo de la actuación, ya que, en la mayoría de los casos, se cuenta con técnicos desde el inicio. Además, supone un alargamiento innecesario de los plazos de ejecución, cuestión que parece ir en contra de los conceptos del Plan de Recuperación.

Artículo 61.- Cuantía de la ayuda

Tal y como está redactado el máximo de la ayuda se obtiene haciendo viviendas de 100 m² útiles.

Entendemos que este tamaño de vivienda no es el tamaño tipo que realizamos los AVS ni lo que demandan las personas a las que nos dirigimos por sus características familiares medias.

El tamaño tipo es de 70 m² útiles, viviendas de 3 dormitorios con dos baños para una familia "estándar", y por lo tanto sólo tendría que corregirse la subvención por m² pasándola de 500 € a 700 € y manteniendo que se subvencionará el 60 % de la subvención y los 50.000 € de subvención máxima.

Así no se perjudicaría a nadie. Si alguien puede hacer las viviendas con un menor coste de producción pues la subvención será inferior a los 700 por el límite del 60% y si alguien quiere hacer viviendas de 100 m útiles pues seguirá obteniendo los 50.000 €. Y los que hacemos viviendas de 70 m² útiles de media podremos cubrir mejor los costes de producción porque se acerca a la realidad ejecutada de media.

Para el Estado no le afecta en presupuesto porque siempre será un máximo de 50.000 € por vivienda. Lo previsto según se infiere de la lectura del artículo que es lo máximo que se quiere abonar.

Se propone, en este sentido, una redacción similar al artículo 104.3 del Proyecto de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, con el siguiente tenor: **"Hasta 50.000 euros por nueva vivienda que se construya con el límite del 60% del correspondiente coste de construcción"**.

Artículo 64.- Arrendatarios

No define como en el art. 6 como justificar y calcular los ingresos.

Artículo 65.- Plazo de ejecución de las actuaciones

En relación a la promoción de viviendas en alquiler social (50.000 euros por vivienda que se alquile a menos de 5 euros/m²), debería flexibilizarse las fechas de finalización de la construcción más allá de junio de 2026, pues las administraciones públicas y sus agentes pueden tener retrasos que imposibiliten llegar a esas fechas. En todo caso, se podría abrir la



posibilidad de que, en aquellos proyectos que se presenten donde se prevea dificultades para cumplir fechas, puedan asegurarse la finalización de las obras fuera de subvención de NGE, con fondos propios.

Sea como fuere, todos los requisitos de precios de alquiler e IPREMs de los inquilinos deberíamos poder adaptarse, mediante acuerdo de las tres AA.PP., a la realidad de los territorios. A 5 euros en muchos lugares de España no se va a hacer ninguna vivienda.

Y recordad que, habiendo coeficiente de eficacia, eso puede significar que lo que no se gaste en subvencionar alquileres a 5 vaya a proyectos privados a 7.5 o incluso 10 euros (m2/mes)

Habla de obras finalizadas, pero no dice nada de contratos firmados o viviendas ocupadas. Ello puede dar lugar a situaciones de especulación.

6.3. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Como se ha indicado, el texto presentado conduce a la desaparición de las Áreas tal y como se han entendido hasta este momento en planes anteriores.

Es por tanto necesario un régimen transitorio, como siempre ha ocurrido en cualquier marco jurídico, habida cuenta los cambios que se proponen son de un calado tan importante, que aún no son considerados por nuestra sociedad tan necesarios, ni son tan demandados.

Dicho régimen transitorio debería permitir la superposición entre las ARRUR y ERRP para que obtengan financiación complementaria para todas las actuaciones integrales, y si se incluyera la reducción de la demanda energética, aspiraría a la máxima financiación sumándose las de la Unión Europea, además de la conservación estructural o funcional, así como Infraestructuras y urbanización, contaría solo con las ayudas con cargo al Plan Estatal de Vivienda.

• JUSTIFICACIÓN

Con la finalidad de compatibilizar las ayudas para las actuaciones de regeneración y renovación urbana y rural (ARRUR) del Plan Estatal 2018-2021; con las ayudas para actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, vinculadas a la mejora de la eficiencia energética, previstas en el Real Decreto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, se proponen las siguientes aportaciones al Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Dado que en el borrador del nuevo Plan no figura el Programa de Ayudas de ARRUR, se propone dar continuidad al mismo mediante la prórroga del Plan 18-21, que en su disposición adicional segunda permite el reconocimiento de las ayudas hasta junio de 2025, siempre que se haga con cargos a presupuesto del 2021 o anteriores. Para ello se redactan las siguientes propuestas de disposición transitoria y adicional.

• Disposición adicional primera. Compatibilidad de ayudas

Las ayudas públicas concedidas para los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programados (ERRP), establecidos en el programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, de este Real Decreto, serán compatibles con las ayudas del programa de fomento de la Regeneración y Renovación Urbana y Rural (ARRUR) del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando quede acreditado que no se subvenciona ninguna partida presupuestaria por duplicado y que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones.

No serán compatibles cuando en el programa de fomento de la Regeneración y Renovación Urbana y Rural del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, se realicen actuaciones de mejora de eficiencia energética y sostenibilidad.



6.4. PROPUESTAS DE LA AVS AL PROYECTO DE REAL DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025

6.4.1.- DE CARÁCTER GENERAL

1.- Respecto a la división en dos normas

Una reflexión sobre la estructura normativa del Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 y los Fondos Europeos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, donde se observa que se han separado las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas en dos decretos, quedando de la siguiente forma:

En el marco del Plan Estatal:

- 1.- Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas
- 2.- Programa de ayuda a la erradicación del chabolismo y la infravivienda

En el marco de Ayudas con Fondos Europeos:

- 1.- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio
- 2.- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio
- 3.- Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas

Es evidente que la complejidad normativa y la dispersión de programas de ayudas es una de las barreras que los ciudadanos y profesionales del sector señalan constantemente para que el impulso a la rehabilitación edificatoria no tenga el despegue que tiene en otros países de nuestro entorno.

Por tanto, sería más razonable la presentación de un único Plan de Ayudas con dos fuentes de financiación diferenciadas. Se puede decir, que para los beneficiarios de las ayudas es indiferente de dónde procedan los recursos económicos, pero necesitan una claridad en la exposición de los requisitos y en la presentación de las distintas líneas de ayudas.

2.- Unificación peticiones diferentes programas

Se debe facilitar que las peticiones a diferentes programas compatibles puedan hacerse de forma simultánea. Tener en cuenta que muchas actuaciones acudirán a ambos planes. Además, varios programas se pueden perfectamente agrupar en uno sólo con diferentes peculiaridades.

3.- Separación temas rehabilitación energética entre el Plan de Vivienda y el de Recuperación, Transformación y Resiliencia

Se deja a los fondos europeos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, básicamente, las mejoras en Sostenibilidad y Eficiencia energética. Deja para este Plan, fundamentalmente, para ayudas al acceso en alquiler asequible a la vivienda (medidas a menor plazo) y para el incremento del parque público (igualmente a corto plazo)

4.- Preferencia privada en ambos RD

Respecto a los programas de construcción de vivienda nueva con destino al alquiler social o asequible, los planes establecen que las administraciones y empresas públicas se nutran a través de los fondos europeos, mientras que la empresa privada se nutra de los fondos del plan estatal. Analizados ambos programas, se considera que se está realizando un plan con preferencia a la empresa privada sobre las administraciones y promotores públicos de vivienda, y para ello se expone lo siguiente:

- **Requisitos de las viviendas:**

Para las viviendas promovidas por la empresa privada se exige un nivel de calificación



energética B, mientras que para las viviendas promovidas por las administraciones públicas se exige un nivel de certificación energética A de edificio de consumo de energía casi nulo.

Esta cuestión supone, para una vivienda tipo de 55 m² y 2 dormitorios, un sobrecoste de construcción de unos 3.000 € por vivienda, para la vivienda construida por la administración pública y un alto nivel de exigencia.

- **Ayuda:**

La ayuda del programa de construcción de vivienda en alquiler para la administración pública, supone la menor de las siguientes cuantías: 500 €/m² útil de vivienda, 60% de la inversión o 50.000 € por vivienda.

Para una vivienda tipo de 55 m² y dos dormitorios, el límite es el de 500 €/m², lo que supone una ayuda de 27.500 € por vivienda, para la administración o empresa pública.

La ayuda fijada por el plan estatal de vivienda para la promoción por empresas privadas de vivienda en alquiler asequible, supone la menor de las siguientes cuantías: 450 €/m² útil de vivienda, 50% de la inversión o 47.250 € por vivienda.

Para una vivienda tipo de 55 m² y dos dormitorios, el límite es el de 450 €/m², lo que supone una ayuda de 24.750 € por vivienda, para la empresa privada.

Es decir, por construir una vivienda tipo de 55m² y 2 dormitorios, en alquiler asequible, la empresa privada recibiría una ayuda de 24.750 €, y la empresa pública una ayuda de 27.500 €, lo que supone una diferencia de 2.750 € a favor de la administración pública.

Este incremento de ayuda, de 2.750 € por vivienda, para la administración pública, no cubre, el incremento del coste que supone el construir vivienda de un alto nivel de eficiencia energética sobre una calificación energética B.

- **Precio del alquiler:**

El precio del alquiler exigido por el plan de ayudas europeas, para la construcción de vivienda en alquiler por las administraciones públicas es de 5€/m² útil de vivienda, más un 60% del precio de vivienda, por cada m² de trastero o garaje vinculado a la vivienda. El tiempo en el que debe permanecer la citada vivienda en alquiler asequible es de 50 años.

El precio del alquiler exigido por el plan de vivienda, para la construcción de vivienda en alquiler por las empresas privadas es de 7,5 €/m² útil de vivienda, más un 60% del precio de vivienda, por cada m² de trastero o garaje vinculado a la vivienda. El tiempo en el que debe permanecer la citada vivienda en alquiler asequible es de 15 años.

Para una vivienda tipo de 55m², dos dormitorios, 1 trastero de 5m² y 1 plaza de garaje de 20m², el precio mensual del alquiler de la vivienda sería:

Para la administración pública: 275 € por la vivienda, 15€ por el trastero, 60€ por la plaza de garaje. Lo que supone un alquiler mensual total de 350€.

Para la empresa privada: 412,50 € por la vivienda, 22,50 € por el trastero, 90 € por la plaza de garaje. Lo que supone un alquiler mensual total de 525€.

Es decir, la limitación de precio del alquiler, más exigente para las empresas y administraciones públicas respecto a la empresa privada supone una merma de ingresos mensual a la administración de 175€ al mes por vivienda para una vivienda media de 55m² útiles y 2 dormitorios, con garaje y trastero vinculados.

Esta cuantía mensual de 175 € mes, se transforma en 105.000 €, a un plazo de 50 años, teniendo en cuenta el plazo en el que la vivienda debe estar destinada al alquiler, con precio limitado, por lo que la pérdida de ingresos procedente de las rentas es significativa para la



promoción de viviendas por parte de la administración local y entes dependientes. Sumando la pérdida de ingresos, al mayor coste de ejecución por la mayor exigencia de eficiencia energética requerida para los edificios promovidos por la administración pública frente a la empresa privada, puede hacer que las inversiones sean inviables.

6.2.- DE CARÁCTER ESPECÍFICO

CAPÍTULO I.- Disposiciones Generales

Artículo 6.- Financiación del Plan

- **Apartado 3.-** Debería haber un acuerdo previo con CC.AA. que determine % de financiación. No puede quedarse así, dependiendo de si la CC.AA. aporta más o menos. Parecería lógica la cofinanciación en el primer plazo del 70 % (10 %) y en el segundo del 30 % (20 %).
- **Apartado 7.-** La opción de aumento del parque por compra de viviendas del SAREB, es llamativa pues a estas alturas de la SAREB sólo tiene lo que nadie ha querido. Por otra parte, no tiene viviendas en todas partes. La fórmula del parque público para comprar viviendas sueltas, puede valer, pero evidentemente no es la fórmula ni más rentable ni más sostenible. Por un lado, se fomentan viviendas supereficientes, y por otro se compran viviendas absolutamente ineficientes.

Artículo 7.- Beneficiarios

Se propone la creación de un índice de graduación de los ingresos económicos de la unidad de convivencia que sea elaborado por el Ministerio de Hacienda, similar al utilizado para el copago de los medicamentos en la farmacia. Este índice estaría disponible para los operadores de programa de vivienda autorizados, sin necesidad de consulta y comprobación de los datos de todos los ingresos de la unidad de convivencia.

De forma alternativa, contar los ingresos de una unidad de convivencia con la renta del año anterior es poco efectivo para las situaciones de las unidades de convivencia vulnerables y con situaciones muy cambiantes, a las que van dirigidas estas ayudas. Sería más efectivo contar con los ingresos de los 3 últimos meses.

Se incluye la obligación de comunicar cambio en las circunstancias que lleve a la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. No se indica la obligación de comprobación por parte de la administración y consecuencias, en su caso. A lo largo de 5 años las circunstancias pueden cambiar varias veces, especialmente en familias vulnerables, por lo que podría acordarse suspensión temporal que pueda ser reactivada si cambian de nuevo las circunstancias.

Apartado 2.- letra b): Se sigue el criterio histórico de contabilizar los ingresos en periodos fiscalmente vencidos, normal, pero se debería pensar en que esa justificación de un año antes presentada 7 meses, después no se ajusta en nada a la realidad de las familias, más aún con los tiempos cambiantes (ERTEs, paros, etc.) que padecen los ciudadanos. Se necesita una justificación más versátil y ajustada a la fecha de la solicitud.

Artículo 8.-Entidades colaboradoras

Aun siendo conscientes de no ser esta la herramienta para su regulación, insistimos en las dificultades que tenemos los órganos instrumentales de la Administración que desarrollamos actividad como Medio Propio y Servicio Técnico, para gestionar encargos relacionados con la concesión de ayudas o subvenciones y, como en el caso que nos ocupa, realizar trabajos como entidad colaboradora, por no tener acceso a la información de la Agencia Tributaria o Tesorería General de la Seguridad Social.



CAPÍTULO III.- Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 13.- Compatibilidad de la ayuda

La ayuda de este programa deberá destinarse obligatoriamente por el beneficiario al pago de la renta o precio de su vivienda habitual y no se podrá compatibilizar con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan, ni con las que, para esa misma finalidad, puedan conceder las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a beneficiarios víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

Se propone la inclusión de jóvenes como no afectados por la incompatibilidad, en los casos de ayudas al alquiler aportadas por ayuntamientos, cuando al objetivo general de hacer asequible un alquiler, se añadan otros de tipo social o urbanístico, como repoblación, regeneración urbana, etc.

Artículo 15.- Plazo de la ayuda

La ayuda se concederá a los beneficiarios por el plazo de cinco años. No obstante, siempre que haya razones que lo justifiquen, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a cinco años.

Se propone reconocer expresamente la vigencia del derecho del arrendatario a la ayuda por dicho plazo de cinco años, siempre que se mantengan las condiciones, personales y económicas de los residentes, contempladas para su concesión, incluso cuando se produzca la modificación de vivienda arrendada y arrendadora, cuando se sigan cumpliendo, además, las condiciones de renta máxima de la vivienda y esta se encuentre en la misma comunidad autónoma.

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

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

Se propone que las comunidades autónomas resuelvan de forma preferente las solicitudes de ayudas en las que los contratos de arrendamiento sean gestionados por entidades arrendadoras colaboradoras y se comuniquen las concesiones de las ayudas, para su aplicación inmediata al pago de la renta del beneficiario, antes de la percepción efectiva de la ayuda por la entidad colaboradora.

CAPÍTULO IV.- Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

Artículo 19.- Objeto del programa

Debería avanzarse en la definición común de solución habitacional que se nombra en el programa 5 (artículo 19), tanto sobre las características mínimas que debe reunir el alojamiento, servicios que debe incluir (por ejemplo, apoyo social a los residentes y programas de



intervención social que ayuden a revertir las circunstancias que han llevado a esta necesidad). En este caso, parece conveniente que la ayuda vaya directamente a los gestores del equipamiento, y no al ocupante del mismo. Sería similar al pago por plaza de atención en el sistema de salud mental, cuidado y alojamiento de personas mayores o discapacitadas.

También debería avanzarse en la definición de alquiler asequible, frente al alquiler social. Si la diferencia se basa en los ingresos económicos de la unidad de convivencia, señalar estos límites, incluyendo unos ingresos mínimos para los que vaya dirigido. Por ejemplo, alquiler social hasta 3 IPREM y alquiler asequible hasta 5 IPREM. Límites por abajo: que la renta no suponga un esfuerzo que supere el 20% y el 30% respectivamente.

Artículo 20.- Beneficiarios

Parece claro que este programa se dedica a personas en determinadas situaciones pero sin ingresos, pero esto no se especifica. Consideramos conveniente su concreción para facilitar la labor a los servicios sociales y evitar situaciones no previstas. Esto sí se menciona en art. 27 del programa de ayuda arrendatarios en situación de vulnerabilidad.

En el **punto 3** no hace referencia, como posibles beneficiarias, a las Sociedades Mercantiles participadas mayoritariamente por las distintas administraciones públicas. En el caso concreto de Zaragoza Vivienda se adjudican viviendas a estos colectivos de personas vulnerables, fundamentalmente, derivadas de los Centros Municipales de Servicios Sociales.

Artículo 21.- Solución habitacional

Se propone la inclusión en la ley de vivienda que está en tramitación de la garantía de suspensión de la ejecución del lanzamiento judicial de la vivienda habitual, en procedimientos de desahucio en arrendamientos o de ejecución hipotecaria por impago de préstamos hipotecarios, en todos aquellos casos en los que previamente se haya resuelto, por la administración pública competente en materia de vivienda, el derecho a recibir por los afectados la ayuda de emergencia, consistente en una solución habitacional, hasta su cumplimiento efectivo.

Artículo 22.- Cuantía de la ayuda

Se define como beneficiarios de las ayudas de este programa a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sin perjuicio de que éstas puedan encomendar o contratar la creación o gestión de dichas oficinas a las entidades locales, a otros entes u organismos públicos, o a entidades privadas.

Se propone precisar en dicho artículo que la encomienda de la creación o gestión de dichas oficinas podrá realizarse a favor de las Entidades colaboradoras definidas en el art. 7.

Artículo 23.- Plazo de la ayuda

Este artículo determina los costes subvencionables, **proponemos** incluir expresamente los costes internos de la plantilla que preste el servicio.

CAPÍTULO V.- Programa de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida

El Programa 5 de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico. Ayudas a jóvenes para compra o alquiler de viviendas en municipio menores de 10.000 habitantes. Programa importante que apunta a paliar los efectos de la España vaciada.

¿Debiera preverse un programa específico de acceso a la vivienda para jóvenes, solo para alquiler, y en las condiciones que se determinen en cualquier municipio independientemente de la población? Atendiendo a otro tipo de circunstancias de exclusión específica de los jóvenes. ¿Emancipación edad?, ¿hacinamiento vivienda de origen?



CAPÍTULO VI.- Programa de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico

Artículo 34.- Objeto del programa

Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler o de cesión en uso a los jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas al arrendatario o cesionario o facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada, en ambos supuestos, en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición. La aplicación de este programa en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño tiene por objeto contribuir al reto demográfico.

A los efectos de este Plan, se entiende por municipio o núcleo de población de pequeño tamaño el que posea una población residente igual o inferior a los 10.000 habitantes en el momento de la entrada en vigencia de este real decreto.

Se propone la consideración de una excepción en la aplicación geográfica y demográfica de este programa de ayudas en municipios de menos de 10.000 habitantes, correspondiente a municipios comprendidos en zonas metropolitanas alrededor de ciudades, que sumen una población superior a 100.000 habitantes. Se justifica la excepción en que en estas zonas metropolitanas los municipios comprendidos no se pueden considerar zona rural sino más bien zona de ampliación urbana y la ayuda puede tener un efecto contraproducente al fomentar la extensión y no la compacidad de los núcleos.

Por último, se considera que el límite de población es excesivo. Como ejemplo, en Salamanca puede haber 4 o 5 municipios con más población del límite y hay 362 municipios. Todo depende de la CC.AA. En Andalucía los municipios son grandes y en Castilla pequeños.

Artículo 36.- Beneficiarios

Se propone que en la letra d) del apartado 2: "Que el precio de adquisición de la vivienda **sea igual o inferior a 120.000 €**, en vez de la cantidad propuesta en el borrador de 100.000 €.

CAPÍTULO VII .- Programa de incremento del parque público de viviendas

Se considera necesario que la calificación VPO sea un requisito para obtener las ayudas. En caso de que no sea así, como mínimo sí que se prioricen los proyectos que sí califican VPO.

Límite 3 IPREM es un umbral demasiado bajo para casos de adquisición de suelo privado, ya que a pesar de tener ayudas de acceso al suelo, las usuarias acabarán teniendo que poner una aportación inicial significativa. La propuesta sería limitar los umbrales VPO de Régimen General, o 5 IPREM como se propone en el capítulo 8. Una alternativa podría ser ponderar la cantidad de ayudas en función del umbral de IPREM, pero no excluir unidades familiares por encima de los 3 IPREM.

Artículo 44. Objeto del programa

No es la fórmula ideal para el promotor público, Puede ser una opción, pero desde luego no es sostenible ni eficiente. Aquí no obliga a colaboración pública-privada ¿cómo van a entrar los privados?. Tampoco exigen eficiencia energética (imposible de cumplir) ¿Queremos ampliar el parque público con viviendas obsoletas?

Artículo 45.- Requisitos de las viviendas

Entendemos que en este artículo, al igual que sucede en el artículo 73 del Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB, debería recoger la posibilidad de una línea de financiación para obras de habitabilidad o adecuación, en el caso de viviendas que no estén en condiciones de ser habitadas.



Artículo 48.- Concesión directa de las ayudas

Se podría incluir que en el supuesto de adquisición de viviendas destinadas al incremento del parque público de viviendas de titularidad municipal, la adjudicación directa de las ayudas previstas, se podría reconocer mediante la mera suscripción de un acuerdo en la Comisión de Seguimiento con la participación del Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 50.- Cuantía de la ayuda

No existe límite precio de compra.

CAPÍTULO VIII.- Fomento del parque privado de vivienda en alquiler asequible

Uno de los retos en el ámbito de la oferta de vivienda en alquiler es aumentar el parque de alquiler asequible, pero también el de alquiler social, no necesariamente integrado en el parque público, al que se dedica el CAPÍTULO VII. Por ello se propone la siguiente modificación en el título del CAPÍTULO VIII:

- 1º. Que la calificación VPO sea un requisito para obtener las ayudas.
- 2º. Alargar período mínimo de uso regulado (proponen 15 años) a largo plazo (indefinido o 75 años)
- 3º. Que empresas de la economía social y cooperativas puedan presentarse (no queda claro en el redactado de beneficiarias)

Se insiste en el trato discriminatorio a promotores públicos, frente a privados., como se ha indicado anteriormente.

Artículo 55.- Requisitos de las viviendas

Parece lógico que una de las vías para la ampliación del parque privado de vivienda en alquiler asequible y social sea la compra de edificios para destinarlos a esta finalidad. Por ello se propone la **siguiente modificación al artículo 55**:

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes **de la compra y/o** de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 15 años.

Las viviendas de las promociones de nueva construcción o procedentes **de la compra y/o** de la rehabilitación de edificios que se acojan a las ayudas de este programa habrán de tener una calificación energética mínima B, tanto en emisiones de CO2 como en consumo de energía primaria no renovable.

Por último, no queda claro si en este Programa se podrían incluir promociones de viviendas en actuaciones de colaboración público-privadas con cesión del derecho de superficie.

Artículo 56.- Beneficiarios de las ayudas

Este artículo define como objeto del programa el fomento e incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción o rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, sobre terrenos de titularidad pública para ser destinadas al alquiler o cesión en uso.

Se propone precisar que los terrenos pertenecientes a las sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas tienen la consideración a estos efectos de terrenos de titularidad pública e igualmente que dicho requisito se cumple cuando se disponga de un derecho de superficie sobre los terrenos.



Además, es de interés recoger el modelo de promoción de vivienda en alquiler por una entidad o sociedad pública que transmite la promoción a otra de la misma naturaleza para su posterior gestión en régimen de arrendamiento. Por ello, se propone incluir dentro de esta figura la promoción de la construcción de vivienda en alquiler por una entidad o sociedad pública que vaya a transmitir la promoción a otra entidad de la misma naturaleza para su posterior destino al alquiler o cesión en uso.

Artículo 58.- Cuantía de la ayuda

Parece lógico que una de las vías para la ampliación del parque privado de vivienda en alquiler asequible sea la compra de edificios para destinarlos a esta finalidad. Además uno de los retos en el ámbito de la oferta de vivienda en alquiler es aumentar el parque de alquiler asequible, pero también el de alquiler social, no necesariamente integrado en el parque público, pero que sin duda se puede promover sobre suelos públicos en régimen de derecho de superficie por lo que pasado el período de cesión revertirá en patrimonio público

Por ello, se **propone la siguiente modificación al artículo 58, puntos 1 y 3:**

1. Los promotores de las viviendas, incluso procedentes **de la compra y/o** de la rehabilitación de edificios podrán obtener una ayuda, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 450 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de **estas subvenciones** no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 47.250 euros por vivienda.
2. **En el supuesto de promociones sobre suelo público con un plazo de destino al alquiler vinculado al del período de cesión del derecho de superficie, siempre superior a 50 años, los promotores podrán obtener una ayuda, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 750 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda.**
La cuantía máxima de estas subvenciones no podrá superar el 60% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 55.000 euros por vivienda.
3. La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate incluidos impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones **exclusivamente** de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.

El punto 2 del artículo 58, establece que esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto, o sea, se entiende que es incompatible con otra subvención que venga del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Se hace mención a esta circunstancia porque es posible que no quede totalmente claro que esta subvención es incompatible con las que regula el proyecto de R.D. por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en su artículo 61.1.

Artículo 59.- Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso

En coherencia con lo establecido en el Artículo 58, deben establecerse limitaciones distintas de los precios de las viviendas según que éstas sean asequibles o sociales.

Por ello **se propone la siguiente modificación al artículo 59.1.**

1. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil.

1.1. Para el supuesto contemplado en el punto 1.1 del artículo 58, durante el primer

año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 7,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

- 1.2. Para el supuesto contemplado en el punto 1.2 del artículo 58, durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.*

Artículo 61.- Plazo de ejecución de las actuaciones

Este artículo recoge la cuantía de la ayuda para los promotores de las viviendas públicas.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones públicas para el mismo objeto pero no es compatible con las subvenciones que para otros programas existan en este real decreto.

Proponemos que la ayuda prevista para este programa sea compatible con la ayuda de apoyo a las oficinas de rehabilitación.

CAPÍTULO IX.- Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares

Se ve incoherencia en el hecho de que en el programa de los apartamentos temporales y similares la ayuda sea de 420 € / m² y el alquiler máximo de 10 € / m² y, en cambio en los del parque privado la ayuda sea de 420 € / m² y el alquiler máximo de 10 € / m² y, en cambio en los del parque privado la ayuda sea de 450 € / m² y el alquiler lo limita a 7,50 € / m².

Propone las **siguientes modificaciones**:

1. Que la calificación VPO sea un requisito para obtener las ayudas.
2. Alargar período mínimo de uso regulado (proponen 20 años) a largo plazo (indefinido o 75 años)
3. Límite 3 y 4 IPREM es un umbral demasiado bajo para casos de cesión de uso, ya que a pesar de tener ayudas, las usuarias hoy todavía tienen que poner una aportación inicial significativa. La propuesta sería limitar los umbrales VPO de Régimen General, o 5 IPREM como capítulo 8 para todos los casos de unidades familiares.

Artículo 63.- Objeto del programa

La definición del objeto de programas demasiado abierta cohousing, intergeneracionales (sin más limitaciones de % u otras exigencias) y modalidades similares (¿esto quéés?).

Artículo 64.- Requisitos de los alojamientos y viviendas

Se considera necesario destacar:

- 1º. La exigencia energética requerida es menor que a promoción pública.
- 2º. Parece lógico que una de las vías para el fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares pueda ser la compra de edificios para destinarlos a esta finalidad. Por ello se propone la siguiente **modificación al artículo 64**:

“Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de alojamientos de nueva construcción, así como las promociones de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales o similares que se vayan a



ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 20 años. Se incluye, en ambos casos, actuaciones que procedan de la **compra y/o** de la rehabilitación de edificios.

Las edificaciones de las promociones de nueva construcción o procedentes de **la compra y/o** de la rehabilitación de edificios que se acojan a las ayudas de este programa habrán de tener una calificación energética mínima B, tanto en emisiones de CO2 como en consumo de energía primaria no renovable”.

Artículo 65.- Beneficiarios de las ayudas

El **artículo 65** fija como plazo de ejecución de las actuaciones el 30 de junio de 2026, no estableciendo un hito inicial para que las promociones puedan ser objeto de las ayudas del programa.

Se propone incluir la mención a que podrán entrar en su ámbito de aplicación todas las promociones cuya ejecución de obra no haya iniciado en el momento de publicación de las Bases de la convocatoria de ayudas, entendiéndose por inicio la suscripción del acta de replanteo de la obra.

Artículo 67.- Cuantía de las ayudas

Definición de “espacios comunes y de interrelación”. ¿Podemos entender, a efectos de cálculos de cuantía de la ayuda que comprende las zonas comunes de los edificios: pasillos, accesos, comunicaciones verticales...?

Parece lógico que una de las vías para el fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares pueda ser la compra de edificios para destinarlos a esta finalidad. Por ello se propone la siguiente modificación al artículo 67:

“Los promotores

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

Artículo 68.- Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso

El precio del alquiler o de la cesión en uso de los alojamientos o viviendas será proporcional a su superficie útil. Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 10 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil privativa de alojamiento o vivienda. En este precio se incluye el disfrute de los espacios comunes y de interrelación.

Dada la limitación general de precio del arrendamiento o cesión de 10 €/mes por m2 de superficie útil privativa, se plantean las siguientes dudas sobre los efectos de este límite, muy superior a los precios de arrendamiento general o de mercado en las capitales de autonomías como Castilla-La Mancha (7,5 €/mes y m2):

- a) Dificultad de acceso de arrendatarios y cesionarios por los elevados precios.
- b) Reducción de los espacios comunes y aumento de los privativos para elevar los límites de precios de renta y cesión.
- c) Concentración de la iniciativa privada de este tipo de alojamientos en grandes ciudades, donde la demanda y los precios de mercado son mayores, en perjuicio de zonas rurales y ciudades de población reducida.



CAPÍTULO X.- Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB para su alquiler como vivienda social

Generales:

Está pensado para cesiones de temporalidad corta (5 años). Consideramos necesario pensar en un programa que también plantee cesiones a largo plazo, sobre todo en casos en que haya que hacer una rehabilitación importante. En estos casos, seguramente el más interesante sería o la cesión en derecho de superficie a larga duración, o la venta obligando a la calificación VPO. Si esto se diera, se considera interesante abrirlo a las entidades de la economía social, ya que nos hemos encontrado en varios casos en esta línea.

Hay que considerar por experiencia, al menos en viviendas individuales, que muchas de éstas, tienen ya un largo recorrido sin poder ser colocadas, que además suelen tener un estado de conservación muy malo y con problemas de accesibilidad (no ascensores). Por lo que los costes para conseguir la habitabilidad son altos y la accesibilidad muchas veces es imposible. Además estas viviendas suelen tener muchas incidencias posteriores de mantenimiento (no se considera este coste que recae sobre quien recibe la vivienda para su puesta en uso para alquiler asequible). ¿se debiera priorizar la venta a las EELL de estos activos para compensar los gastos que se realizan? Dado el tipo de vivienda que hemos indicado, consideramos muy baja la ayuda (4000 € para el 75 % de las obras, 5333 € por vivienda que se prevé para la adecuación)? ¿se debiera implementar una ayuda a adicional por año de puesta a disposición para el mantenimiento correctivo?.

Artículo 72.- Objeto del programa

Ampliar a gestores de grandes propietarios. Garantizar calidad mínima de la vivienda y de la comunidad (edificio) en el que están incluidas. En algunos casos el edificio y sus espacios comunes requieren también importantes intervenciones físicas y suponen un problema de seguridad para el futuro inquilino.

Asegurar financiación para su puesta a punto con criterios mínimos de habitabilidad y cesión en el tiempo que rentabilice dicha inversión.

Artículo 76.- Cuantía de la ayuda

Las comunidades autónomas o entidades locales, así como a sus entidades dependientes o vinculadas podrán recibir una ayuda de entre 150 euros y 175 euros al mes por vivienda para hacer frente al precio acordado en la cesión del usufructo realizada por SAREB, por el tiempo que dure tal cesión. Adicionalmente y en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad o adecuación podrán recibir una ayuda de hasta 4.000 euros por vivienda para dichas obras con la que podrán sufragar hasta el 75% de las mismas, incluidos gastos profesionales, impuestos, tasas y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

Se propone la consideración del posible caso de rehabilitación o adecuación de la vivienda por importe superior a 6.000 euros, en el que el precio acordado en la cesión del usufructo por SAREB compense este mayor gasto en rehabilitación, sobre el importe máximo de ayuda de 4.000 euros, pudiendo llegar al precio de cero euros en los casos en que no se compense dicho gasto durante los 5 años de periodo máximo de cesión.

Se propone también la extensión del presente programa, referido a viviendas que son propiedad de SAREB, a la cesión de viviendas que sean de titularidad de entidades bancarias o de sus inmobiliarias dependientes o participadas y provenientes de ejecuciones hipotecarias de deudores individuales (personas físicas) o de promotores inmobiliarios (sociedades mercantiles), con los mismos importes de ayudas, de entre 150 y 175 euros al mes por vivienda.

Artículo 77.- Limitación del precio del alquiler

Ya se ha dicho que estamos en contra del plan del SAREB tal y como está plantado, fijaros que



no pone ni límite de superficie de las viviendas.

Artículo 86.- Limitación del precio de alquiler

A pesar que el título del Programa hace referencia a “la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social, el artículo 86 dice que “Las viviendas se alquilarán por las comunidades autónomas o entidades vinculadas o dependientes....”, se excluye a los ayuntamientos en el alquiler de las viviendas que les sean cedidas. No entendemos si ha sido una omisión por error o es correcto el texto. En este caso se debería excluir “ayuntamientos” en el título del Programa.

Artículo 87.- Cuantía de la ayuda

Las personas o entidades propietarias de las viviendas podrán recibir una ayuda equivalente a la mitad de la diferencia entre el alquiler social que determine la comunidad autónoma y el índice de precios de alquiler medio de la sección censal establecido en el Sistema Estatal de Índices de Precios del Alquiler.

Se propone:

- 1º. Autorización de la Comunidad autónoma a determinados Ayuntamientos y entes locales dependientes para ser beneficiarios de las ayudas de este programa de fomento de la puesta a disposición de viviendas de propiedad privada, para su alquiler asequible o social.
- 2º. Requisito de esta autorización será la aprobación de un Programa Local de Alquiler, mediante cesión de viviendas, individuales o colectivas, para alquiler garantizado a propietarios, personas físicas o sociedades).

CAPÍTULOXII.- Programa de mejora en la accesibilidad en las viviendas

En relación con las ayudas vinculadas a la rehabilitación de edificios, el Real Decreto solo recoge las del Programa 11 “Mejora de la accesibilidad en y a las viviendas”, dejando por primera vez fuera de las ayudas actuaciones tan importantes en esta materia como son las de conservación, consolidación y mejora de las instalaciones y de la salubridad de los edificios en su conjunto. Debería por ello o bien ampliarse el programa 11 abarcando estos supuestos, o desarrollarse en programas nuevos, al objeto de no dejar fuera este tipo de actuaciones, de gran importancia para el mantenimiento y modernización del parque edificado residencial.

Artículo 93.- Requisitos

Artículo 93.b). La experiencia del plan anterior aconseja que la ocupación de las viviendas sea un requisito no exigible. Lo único que se consigue es una demora en la tramitación y la necesidad de aportar documentación por los vecinos prescindible.

Artículo 98.- Concesión directa de las ayudas

Establece que la concesión de las ayudas se podrá realizar de forma directa, del mismo modo el resto de programas de este Plan.

Es una novedad importante que puede agilizar la tramitación, no obstante, señalar que deben ser la Comunidades Autónomas como órgano concedente las que en última instancia establecerán la forma de Concesión.

En este caso, al quedar regulado en el propio Real Decreto quiere esto decir que la Concesión puede realizarse mediante Convenio y este tendrá el carácter de bases reguladoras de la concesión a los efectos de lo dispuesto en la Ley General de Subvenciones.

El convenio deberá incluir los siguientes extremos:

- a) Determinación del objeto de la subvención y de sus beneficiarios, de acuerdo con la asignación presupuestaria.
- b) Crédito presupuestario al que se imputa el gasto y cuantía de la subvención, individualizada, en su caso, para cada beneficiario si fuesen varios.
- c) Compatibilidad o incompatibilidad con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.
- d) Plazos y modos de pago de la subvención, posibilidad de efectuar pagos anticipados y abonos a cuenta, así como el régimen de garantías que, en su caso, deberán aportar los beneficiarios.
- e) Plazo y forma de justificación por parte del beneficiario del cumplimiento de la finalidad para la que se concedió la subvención y de la aplicación de los fondos percibidos.

Por lo tanto, este procedimiento de concesión puede utilizarse en algún caso, pero de forma general deberá ser el de concurrencia competitiva el procedimiento ordinario general.

CAPÍTULO XIII.- Programa de ayudas a la erradicación del chabolismo y la infravivienda

En anteriores Planes de Vivienda se recogían las ayudas para la demolición y nueva edificación de edificios en áreas degradadas, como una actuación subvencionable más en el entorno del área delimitada.

En esta ocasión, no entendemos que no sólo no están en el mismo programa de las áreas degradadas, sino que además están en distinto Real Decreto, como es el de Fondos Europeos. Existen áreas muy maduras que pueden participar de los fondos europeos, con ayudas integrales a todo tipo de actuación, incluyendo entre ellas la de conseguir edificios energéticamente eficientes. Se observa que entre los costes subvencionables están las tasas, impuestos y tributos, cosa que no se recogen en anteriores Planes.

Por último, el límite de 50.000 euros para actuaciones de demolición y nueva edificación, en términos reales suponen el 40% de los costes de estas obras. Si se quiere conseguir un porcentaje del 75% como es el otro límite establecido las ayudas se deben elevar a los 80.000 euros por vivienda. En barrios de características tan especiales como las que aquí se señalan, se necesita un porcentaje de ayudas mayor, muy cercano al 100% del coste total.

Artículo 100.- Delimitación de las áreas en las que existe chabolismo y/o infravivienda para acceder a las ayudas

Al contrario que en plan de recuperación – barrios, exige que la delimitación del área sea por la CC.AA., no le vale el Ayuntamiento. Corregir.

CAPÍTULO XIV.- Seguimiento, control y evaluación

Artículo 108.- Control e información del Plan

La necesidad del control e información de los datos y actuaciones, requiere de una aplicación específica al efecto y así conseguir la explotación de datos en tiempo real y compartido por todas las administraciones. Esto se debería facilitar desde el Ministerio con objeto de coordinar la información.

DISPOSICIONES

• JUSTIFICACIÓN

Con la finalidad de compatibilizar las ayudas para las actuaciones de regeneración y renovación urbana y rural (ARRUR) del Plan Estatal 2018-2021; con las ayudas para actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, vinculadas a la mejora de la eficiencia energética, previstas en el Real Decreto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, se proponen las siguientes aportaciones al Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Dado que en el borrador del nuevo Plan no figura el Programa de Ayudas de ARRUR, se propone dar continuidad al mismo mediante la prórroga del Plan 18-21, que en su disposición adicional segunda permite el reconocimiento de las ayudas hasta junio de 2025, siempre que se haga con cargos a presupuesto del 2021 o anteriores. Para ello se redactan las siguientes propuestas de disposición transitoria y adicional.

- **Disposición transitoria primera. Prórroga del Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**

El Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, podrá prorrogarse durante el plazo de vigencia de este plan, siempre y cuando se realice con cargo a la correspondiente dotación presupuestaria comprometida por el Ministerio de Fomento, en el convenio correspondiente suscrito entre la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y el Ministerio que corresponda para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o de su prórroga y ello sea compatible con la liquidación del correspondiente convenio.

A estos efectos y en virtud de la disposición adicional 2ª del Plan 18-21 que permite el reconocimiento de las ayudas hasta junio de 2025, podrán declararse tanto nuevas áreas como nuevas fases de áreas ya declaradas, así como todas aquellas actuaciones necesarias para la ejecución del Programa dentro de los plazos y con los condicionantes presupuestarios establecidos.

- **Disposición adicional cuarta. Compatibilidad de ayudas**

Las ayudas concedidas al amparo del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en los plazos previstos en la Disposición Transitoria Primera de este Real Decreto, serán compatibles con todas las subvenciones, ayudas, o financiación para la misma finalidad procedentes de cualesquiera administraciones o entes públicos o privados nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

No serán compatibles con las ayudas del programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas de este Plan ni con los programas de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, del programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler y del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad del Plan 18-21.

- **JUSTIFICACIÓN**

Es conveniente la inclusión de una disposición adicional que permita acogerse a las ayudas previstas para el Programa de fomento del parque privado en alquiler asequible (capítulo VIII art. 54 texto versión de 16 - 6 - 21).

En los últimos Planes estatales se permitía el alquiler con opción a compra a 10 años que recibía subsidiaciones al préstamo y subvenciones al promotor. Esta situación fue la que rigió en licitaciones como las de EPSA (Junta de Andalucía) en aquel momento y fueron las que potenciaron el acudir a la licitación y son las condiciones de edificación que vienen en la escritura de compra y figuran como condición resolutoria en el Registro (VPO en alquiler a 10 años).

Por ello, lo que se propone es que los solares que se adquirieron con esa condición puedan acogerse a las subvenciones del nuevo plan, pero permitiéndose el plazo de 10 años, pues no se puede producir cambios al ser una venta en concurso.

- **Disposición adicional primera. Modificación de precios máximos de venta o alquiler de planes de vivienda anteriores.**

La limitación del precio de venta o del alquiler **u otras limitaciones** establecidas para las



viviendas a promover en suelos protegidos, **o adquiridos para tal finalidad en cualquier régimen o programa**, incluida la reserva de suelo resultante del correspondiente desarrollo urbanístico, al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 o de los anteriores planes estatales vivienda, podrá ser modificada por las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, **o sus entes instrumentales para suelos por ellos cedidos**, con objeto de garantizar la viabilidad económica de las actuaciones y fomentar la promoción de viviendas con precios de venta o alquiler asequibles en estos suelos.

Esta modificación deberá estar amparada en una memoria justificativa que habrá de ser puesta en conocimiento de la comisión de seguimiento del correspondiente convenio que para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 suscriban las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. No afectará a las ayudas estatales que, en su caso y al amparo del plan estatal de vivienda de que se trate, hubieren sido recibidas.

Las actuaciones que se desarrollen en estos suelos podrán acogerse adicionalmente **a petición del promotor** a las ayudas de cualquier programa de los establecidos en este real decreto siempre y cuando cumplan con todos los requisitos para el mismo exigidos.

6.5. PROPUESTAS DE MODIFICACIONES Y ADECUACIONES LEGISLATIVAS NECESARIAS PARA LA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN DE LOS FONDOS “NEXT GENERACIÓN UE” POR PARTE DE LOS GESTORES PÚBLICOS

INTRODUCCIÓN

Los Gestores Públicos en los últimos años se han visto imposibilitados para mantener su tradicional actuación de promoción de vivienda protegidas para las capas más desfavorecidas de la población, la provisión de suelo para dicha finalidad y la gestión de los servicios con criterios sociales y reinversión de las plusvalías generadas por la acción pública por causa de la normativa dictada en los últimos años con la excusa de la aplicación de criterios anticrisis.

En la actualidad esta labor de los Gestores Públicos es imprescindible para la necesaria y rápida implementación de los Fondos Europeos (“NextGeneration UE”) a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia por cuanto solamente mediante los entes instrumentales se podrán llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación tanto en materia energética como de accesibilidad, de las que los Gestores Públicos tenemos sobrada experiencia contrastada y que son muy difíciles de gestionar desde las administraciones territoriales.

Pero la realización de dicha labor de forma eficaz se requiere necesariamente la aprobación de modificaciones legislativas para permitir que los Gestores Públicos recuperen la capacidad de actuación en materia de promoción y gestión de vivienda que nos permitan realizar las actuaciones de implementación de los referidos fondos europeos, atenuando las medidas neoliberalizadoras de anteriores gobiernos.

Esta serie de medidas se indican de forma sintética y estructurada en aspectos de financiación, jurídicos y económicos.

Con carácter previo hay que indicar que estas sugerencias son complementarias a las recientemente formuladas por AVS al “Proyecto del Real Decreto por el que se regula los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia”, y surgen tras la reunión mantenida el 16 de julio con representantes del MITMA.

1.- ASPECTOS DE FINANCIACIÓN

1.1.- Consideraciones previas al Real Decreto

En este apartado quisiéramos recordar las condiciones básicas de las que partimos a los

efectos de reflexionar sobre nuestros condicionantes de inicio en ambos programas.

- a) Tanto la gestión de rehabilitación de vivienda, sobre todo a nivel de barrios, como la promoción de vivienda tienen un plazo de ejecución, desde que se habilita la posibilidad de comienzo, convenio bilateral o calificación, de entre 2,5 y 3 años.
- b) La fecha que se marca como final de ejecución de las actuaciones de rehabilitación y promoción de vivienda es el 30 de junio de 2026. Y previsiblemente la posibilidad de prórroga de este plazo es muy escasa.
- c) De los apartados anteriores se deduce que el plazo máximo de firma de convenios o calificación de promoción es junio de 2023.
- d) Con la previsión de entrada en vigor de este Real Decreto, siendo optimistas, en septiembre u octubre de este año 2021. El plazo para tener todas las actuaciones en marcha, convenios o calificaciones, es de apenas 20 meses.
- e) El peso de las actuaciones reguladas en el Real Decreto que nos ocupa lo van a llevar las empresas públicas representadas por la AVS. Por tanto, todas las trabas, tanto legales como de viabilidad económica, que se presenten a estas en ambos términos lleva consigo la no ejecución de los objetivos previstos en el Decreto.

1.2.- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrios. ERRP

1.2.1.- Consideraciones previas en este apartado

Dos aspectos concretos:

- a) La dinámica de propuestas de las Comunidades Autónomas al Ministerio de actuaciones a conveniar en materia de rehabilitación debe cambiar en el sentido de que no se espere a tener todas las propuestas, normalmente municipales, de rehabilitación de barrios. Proponer una sola vez los convenios y en el mes de octubre, para firmarlos en noviembre o diciembre. Deben ser propuestos conforme se reciban y considere actuaciones subvencionables con financiación completa. Esto significa que se tenga ya antes de diciembre de este año, por la entrada en vigor del decreto y desde comienzos de año 2022 y 2023.
- b) La financiación complementaria de las Comunidades Autónomas, y demás administraciones cofinanciadoras, deben estar previstas en sus respectivos presupuestos desde este año y siguientes para tener viabilidad los proyectos presentados.

1.2.2.- Consideraciones al articulado de los ERRP

Deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Entendemos que lo estipulado en los apartados a y b del artículo 12 son los que marcan el comienzo de los convenios bilaterales.
- b) Por lo tanto, lo señalado en el artículo anterior, el 11, serán requisitos a cumplir con posterioridad al convenio y no antes. Igualmente comentar que la pormenorización que en este artículo se hace a la gestión de residuos quizás sobra si ya existe una normativa de cómo han de gestionarse estos en una obra. Gran dificultad de reciclaje en materia de rehabilitación.
- c) En referencia a las actuaciones subvencionables señaladas en el artículo 14, entendemos que se ha de interpretar que serán las habituales (incluidas la de accesibilidad, seguridad y estabilidad estructural, impermeabilización, mejoras de habitabilidad en resumen) siempre que se consiga una reducción de al menos el 30% de consumo de energía primaria no renovable o mejora de calificación energética y, para las zonas climáticas C, D y E, reducción de la demanda energética anual en refrigeración y calefacción.
- d) En referencia a las cuantías de las ayudas reguladas en el artículo 15 entendemos que, al igual que en el plan anterior en esta materia, se debería partir, en el intervalo 30-45, de una cuantía máxima de la ayuda por vivienda de 8.000 €, lo que significaría una inversión máxima subvencionable por vivienda de 20.000 €. No se entiende que los niveles de exigencia en materia de ahorro energético sean ahora superiores y por lo tanto, los costes de rehabilitación sean superiores y, sin embargo, la subvención mínima sea inferior. Para el resto de los tramos podría quedar igual.



- e) Igualmente en el apartado 15.2.c.- Ayuda a la oficina de rehabilitación, volver a subir de 800 € a 1.000 €.
- f) En referencia al artículo 18.2 señalar que es totalmente inviable la retención del 20% de la subvención contemplada en éste toda vez que generaría importantes problemas de liquidez, **no subsanables**, para afrontar la rehabilitación.

1.2.3.- Programa de ayudas para construcción de viviendas en alquiler social

Deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

a) Consideraciones previas en este apartado

- Tenemos ya la experiencia de que los costes de la promoción de este tipo de viviendas no se compensaban con la subvención e ingresos por alquileres previstos en el anterior Plan de Viviendas como así lo indicamos desde la AVS en el estudio de costes presentado en su día.
- A día de hoy, además, desconocemos el incremento de costes de construcción que conllevarán las mayores exigencias de reducción de valores de consumo de energía convencional y sustitución por alternativas.
- Por lo anterior tenemos que tener como premisa previa muy a tener en cuenta en elevar las posibilidades de ingresos por subvención y alquileres en toda la medida que sea posible.

b) Consideraciones al articulado del programa de construcción de vivienda en alquiler social

- En cuanto a la cuantía de la ayuda estipulada en el artículo 61 entendemos que si la cuantía máxima posible por vivienda, por exigencia europea, es de 50.000 € la superficie útil de referencia debe ser el tamaño estándar que nos solicita la demanda tipo del perfil de unidades familiares a las que nos dirigimos, esto es, 73 m² útiles por vivienda. Esto significa una subvención de 685 € por metro cuadrado útil de vivienda.
- En referencia a la limitación del precio del alquiler regulado en el artículo 62 parece que el importe de 5 € por metro cuadrado útil de vivienda es claramente insuficiente. Debería ser el de 7,5 € estipulado para los privados en el plan de vivienda 2021-2025 también en formato borrador, ya que nuestros costes de construcción son iguales y, aunque no tenemos el del suelo, por el contrario nuestro plazo de alquiler obligatorio es de 50 años contra los 15 del otro plan y no es nuestra práctica habitual el enajenar los edificios, una vez pasado el plazo, para recuperar un posible plusvalor por el paso del tiempo y así mejorar la viabilidad de la promoción. Al contrario que puede ocurrir con los promotores privados.

2.- ASPECTOS JURÍDICOS

Las modificaciones legislativas propuestas son de distinto calado y se refieren, la primera, a una indicación genérica en la normativa de desarrollo del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, al objeto de dejar perfectamente claro que las actuaciones la podrán gestionar directamente las distintas administraciones o sus entes instrumentales, las demás, a modificaciones de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen local, para facilitar las actuaciones en materia de vivienda de las Corporaciones Locales y sus entes instrumentales.

2.1.- Posibilidad de ejecutar los fondos “Next Generación EU” por Entes Instrumentales

• Justificación:

Con carácter previo, es necesario introducir en las distintas normas de implantación del Plan (Reales Decretos Leyes, Reales Decretos, Ordenes o Resoluciones) un texto como el siguientes en la línea que realiza el **55 del Real Decreto-ley 36/2020**, de 30 de diciembre, “por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia”. **La finalidad** es que quede meridianamente claro para evitar confusiones y prohibiciones que los referidos fondos pueden

ser ejecutados por los entes instrumentales haciendo un doble precisión:

- a) Que dichos entes, Gestores Públicos, serán tanto los de naturaleza pública, como los de naturaleza privada como las sociedades mercantiles públicas.
- b) Que los Gestores Públicos, podrán actuar mediante gestión directa, en el desarrollo de las actividades habituales para las que fueron constituida y plasmadas en su objeto social, o mediante encargo puntual y concreto (encargo o encomienda a medio propio).

- **Introducción del siguiente texto:**

“Para la aplicación de los fondos procedentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia los poderes adjudicadores y las entidades contratantes podrán organizarse bien ejecutando directamente el servicio valiéndose de entes instrumentales, sometidos en su actuación tanto al derecho Público como al Privado, y el ejercicio de competencias habituales y propias de su objeto social, bien a cambio de una compensación tarifaria, mediante el encargo medio propio con sujeción a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre o mediante una encomienda de gestión de acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre”.

2.2.- Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL)

Es necesario modificar algunos aspectos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL) introducidas por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local” (LRSAL), que plantea graves dificultades a la actuación de las Corporaciones Locales y de su promotores y gestores públicos de vivienda y suelo para la implementación de los Fondos Europeos “NextGeneration UE”, pues restringe en gran medida la competencia de vivienda de los entes locales y dificulta seriamente la creación, actuación y subsistencia de los entes instrumentales locales con un evidente criterio de liquidación de todo el sector público local.

En concreto **es necesario realizar las siguientes modificaciones:**

2.2.1.- Artículo 25 número 2º.- Competencia de Vivienda. (De supresión y modificación)

- **Justificación:**

La restricción del nuevo artículo 25 de la LBRL, de la competencia de vivienda a aquellas que se promuevan *“con criterios de sostenibilidad financiera”*, pueden provocar la imposibilidad de promover viviendas. Por ello debe modificarse el artículo 25 con la supresión de esta referencia y concederse una amplia competencia en materia de vivienda a los ayuntamientos, para evitar problemas de financiación y endeudamiento de las corporaciones locales.

Así, tras la LRSAL las amplias competencias de vivienda de que gozaban los ayuntamientos quedan reducidas en la LBRL a las siguientes: ***“Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera”***. Ello supone en sí mismo una contradicción, la vivienda protegida, especialmente la destinada a las capas más desfavorecidas de la sociedad, por ser un servicio esencial, en ningún caso pueden ser valoradas exclusivamente con criterios económicos, como reiteradamente ha puesto de manifiesto la Unión Europea.

Por otro lado, con la fórmula ofrecida el nuevo redactado se ajustaría a la regulación de las CC.AA. que siendo constitucionalmente competentes en materia de vivienda dan una amplia competencia a los ayuntamientos imponiéndoles incluso algunas la obligación de formular “Planes Municipales de Vivienda”. Además se propone esta específica redacción (***“sometida a algún régimen de protección pública”***) que es la misma que utiliza la legislación urbanística en relación a las finalidades de los Patrimonios Municipales de Suelo (PMS).

- **Modificación:**

Introducir lo siguiente marcado:

“2.- El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

*a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. **“Promoción y gestión de vivienda sometida a algún régimen de protección pública”**. Conservación y rehabilitación de la edificación”.*

2.2.2.- Artículo 85.- Constitución de nuevos entes instrumentales (de supresión)

- **Justificación**

El referido párrafo que se introdujo por la LRSAL es un modelo de intervención estatal limitadora de la autonomía local, pero además de ello, plantea serios problemas de índole técnico.

- a) En primer lugar, introduce una serie de requisitos que parecen dar a entender que el legislador desconoce la realidad de la constitución de los entes instrumentales que se encuentra perfectamente definido en el Reglamento de Servicios de Corporaciones Locales y en la distinta normativa de las CC.AA. Parece que un ente instrumental se cree sin más cuando realmente sigue un completo procedimiento de formación de una memoria, elaborada por una comisión en la que intervienen técnicos municipales y el secretario e interventor. Con un amplio contenido jurídico, económico, técnico y social y con fases de publicación inicial y definitiva por el Pleno, previa exposición al público para alegaciones.
- b) En segundo lugar, es de tendencioso, muchos servicios públicos, entre ellos bastantes obligatorios y especialmente los sociales, culturales y de vivienda, difícilmente se autofinancian y por ello no existen posibilidad de obtener rentabilidad ni muchos menos de recuperar la inversión. Esto ha hecho inviable muchas actuaciones sociales del sector público durante los últimos años, especialmente en materia de promoción de parque público en alquiler y rehabilitación y regeneración urbana.
- c) Por último, es de muy difícil comprensión lo que ha dado lugar a interpretaciones muy dispares y discusiones en la Doctrina y por los técnicos municipales que han imposibilitado en gran medida su aplicación.

La realidad es que no se basa la reforma en los pretendidos criterios económicos, sino que lo que se busca a toda costa es la externalización de los servicios, con independencia de su coste que en muchos casos es mayor que mediante la gestión directa. Además, hay que indicar que los criterios estrictamente de rentabilidad económica o sostenibilidad, deberían haberse atenuado dando entrada al concepto de rentabilidad social en relación con determinados servicios sociales como la vivienda, apareciendo así la denominada “rentabilidad social”, que enlaza perfectamente con el concepto europeo de servicios de interés general.

Como conclusión, es muy difícil no solo la eventual constitución de nuevos entes instrumentales locales tan necesarios para la implementación de los Fondos Europeos “NextGeneration UE”, sino también la actuación con la necesaria eficacia de los entes ya constituidos.

- **Supresión:**

Se propone suprimir el párrafo tachado que fue introducido por la LRSAL:

“1. Son servicios públicos locales los que prestan las entidades locales en el ámbito de sus competencias.

2. Los servicios públicos de competencia local habrán de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente de entre las enumeradas a continuación:

A) Gestión directa:

a) Gestión por la propia Entidad Local.

b) Organismo autónomo local.

c) Entidad pública empresarial local.

d) Sociedad mercantil local, cuyo capital social sea de titularidad pública.

~~Solo podrá hacerse uso de las formas previstas en las letras c) y d) cuando quede acreditado mediante memoria justificativa elaborada al efecto que resultan más sostenibles y eficientes que las formas dispuestas en las letras a) y b), para lo que se deberán tener en cuenta los criterios de rentabilidad económica y recuperación de la inversión. Además, deberá constar en el expediente la memoria justificativa del asesoramiento recibido que se elevará al Pleno para su aprobación en donde se incluirán los informes sobre el coste del servicio, así como, el apoyo técnico recibido, que deberán ser publicitados. A estos efectos, se recabará informe del interviniente local quien valorará la sostenibilidad financiera de las propuestas planteadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.~~

B) Gestión indirecta, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre”.

2.2.3.- Disposición Adicional 9ª de la LBRL. Constitución de nuevos entes instrumentales (de supresión)

• Supresión

Se propone la supresión total de la Disposición adicional novena. Redimensionamiento del sector público local, en orden a permitir la creación de nuevas sociedades, la aportación a las mismas de inmuebles y capitales finalistas para la promoción de viviendas, aun cuando se encuentren los Ayuntamientos sometidos a plan económico-financiero o plan de ajuste, la limitación del endeudamiento y a la imposibilidad de crear Partenariados públicos/privado - sociedades mixtas- para el acometimiento de actuaciones específicas de vivienda y suelo. A los Partenariados público/privados la normativa europea y los propios Planes de Vivienda fían la financiación conjunta de las administraciones y los particulares de actividades de vivienda y servicios sociales, cuando la realidad es que a los gestores públicos instrumentales nos está vedada.

• Justificación

Con carácter previo, hay que dejar claro que es una disposición de naturaleza coyuntural, por ello muchos de su aspectos ya no son aplicables, como la disolución de sociedades en situación de desequilibrio pues se refiere a un periodo temporal concreto que ya ha pasado, por otro lado, superada la crisis y siendo las Corporaciones Locales las menos endeudadas, carece de sentido en su conjunto.

La DA 9ª propone una regulación que parte de una desconfianza absoluta en el sector público local y que parece más destinada a suprimirlo que a redimensionarlo. Tampoco es coherente con el principio de sostenibilidad financiera que preside el conjunto de las reformas, pues la supresión indiscriminada de sociedades en funcionamiento y solventes generará serios problemas económicos que a la larga dará lugar a consecuencias económicas de mayores que las que se pretenden evitar. Además, no es posible actuar con carácter de subsidiariedad en el sector y pretender que se tengan siempre resultados positivos. Por ello, la regulación bajo el pretendido amparo de la estabilidad presupuestaria está clara e injustificadamente destinada a suprimir muchas sociedades o dificultar su funcionamiento, con independencia de su sectorización o no, o de su viabilidad económica, con el evidente propósito de suprimir la prestación directa de los servicios por las corporaciones locales y la consecuente externalización y dejar en manos del sector privado el ejercicio de actividades económicas en virtud del principio de subsidiariedad.

La experiencia ha demostrado que el sector público es absolutamente necesario por ser vertebrador y garante de la satisfacción de distintos servicios como el de la vivienda social, al que el sector privado solo se asoma en situaciones de crisis pero que inmediatamente abandona una vez superada la misma, con el grave perjuicio que ello produce a las capas de población más necesitadas. Además, en actividades como las urbanísticas, inmobiliarias o de

promoción de vivienda, el actuar sometido al derecho privado proporciona una agilidad a la administración que es necesaria para afrontar las particularidades de la gestión y la adopción de decisiones rápidas e inmediatas que no son posibles en estructuras sometidas al lento derecho administrativo y al sistema presupuestario. Ello se ha confirmado con el hecho de que la sociedad mercantil urbanística ha sido ampliamente regulada y potenciada desde 1976, no solo por la normativa urbanística preconstitucional, sino por las actuales leyes del suelo de las distintas CC.AA., con el amparo de los citados artículos 38 y 128.2 de la Constitución.

En este campo, la DA 9ª de la LRSAL establece una regulación claramente tendente a la liquidación del Sector Público Local con un distinto y progresivo alcance en sus cuatro números en función de los distintos tipos de sociedades que se ha indicado; aun cuando después se estudiarán en profundidad, sintetizamos:

- a) Párrafo 1º: Afecta a todo tipo de sociedades ya sean de prestadoras de servicios o ejerciten actividades económicas. En este primer supuesto la penalización no les viene a los entes por actividades propias, que pueden ser absolutamente solventes y saneadas, sino porque su entidad matriz (ayuntamiento esencialmente) se encuentre sometida a plan económico-financiero o plan de ajuste. Prohibición que al final se ha suavizado algo con las condiciones que posteriormente se analizarán.
- b) Párrafo 2º: Con una finalidad claramente liquidadora afecta exclusivamente a las sociedades que realizan actividades económicas (“desarrollen actividades económicas”) y se encuentran en una “peculiar” situación de “desequilibrio financiero”, si bien, tras la incorporación de un párrafo en el Senado, en el que se amplía el plazo de disolución en determinados sectores, es más confusa su interpretación. Habiendo dado lugar a la disolución de sociedades y entes instrumentales con independencia de se tratase de gestores de servicios públicos, vinculadas a las competencias de los entes locales, considerados como esenciales muchos de dichos servicios, como la vivienda, o fueran sociedades que ejercitaban meras actividades económicas.
- c) Párrafos 3º y 4º: Afectan a las llamadas sociedades o entes de 2º escalón, es decir, aquellas que han sido constituidas por otro ente o sociedad. En este caso el tema es mucho más preocupante, pues si bien en el párrafo 3º se establece una prohibición general de constituir a futuro, en el 4º se establece una disolución automática de muchas de estas sociedades, que no sean de pertenencia exclusiva pública, sin tener en cuenta los graves problemas económicos y de responsabilidad patrimonial y personales de sus miembros a que pueden dar lugar.

Especialmente grave es que la referida DA 9ª impide crear Partenariados públicos/privado – sociedades mixtas- para el acometimiento de actuaciones específicas de vivienda y suelo, tan demandados por el Plan de Vivienda y las Instituciones Europeas.

3.- ASPECTOS ECONÓMICOS-FISCALES

3.1.- Regla de gasto

En primera instancia, resulta necesaria la extensión la suspensión de las reglas fiscales y, en especial la de la Regla de Gasto, durante todo el periodo de ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En segunda instancia resultaría necesaria una redefinición de la regla de gasto regulada en el artículo 12 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera para que se pueda ajustar el gasto computable respecto de aquellos proyectos que tengan un periodo de maduración plurianual.

3.2.- Prudencia financiera

- **Justificación**

Se propone la exclusión de las operaciones de endeudamiento con garantía real de la definición del principio de prudencia financiera que determina la Resolución de 4 de julio de 2017, de la



Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales.

De esta forma, dichas operaciones quedarán sometidas igualmente al principio de prudencia financiera en los términos fijados por el artículo 48 bis del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

- **Redacción propuesta:**

Modificación por adición del punto primero de la Resolución de 4 de julio de 2017, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales, que quedaría con el siguiente tenor literal:

Primero. Alcance y principio de prudencia financiera.

Las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales sólo podrán concertar operaciones de endeudamiento y de derivados financieros en los términos que se establecen en los siguientes apartados, sin perjuicio de las operaciones de endeudamiento concertadas con organismos multilaterales de financiación, que quedarán exclusivamente sujetas al cumplimiento de la condición de coste máximo y las operaciones de endeudamiento en las que se aporte garantía real, en las que el principio de prudencia financiera se entenderá como el conjunto de condiciones que deben cumplir para minimizar su riesgo y coste.

A los efectos de lo previsto en esta Resolución se entiende por Comunidad Autónoma y Entidad Local tanto la Administración de la Comunidad Autónoma y de la Entidad Local como el resto de entidades, organismos y entes dependientes de aquéllas, incluidos en el sector Administraciones Públicas, subsector Comunidades Autónomas y subsector Corporaciones Locales, de acuerdo con la definición y delimitación del Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea. Las operaciones de endeudamiento concertadas entre dos entes del sector público dependientes de la misma Comunidad Autónoma o Entidad Local, o entre una Comunidad Autónoma o Entidad Local y sus entes del sector público dependientes, de acuerdo con la definición y delimitación del Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea, no estarán sujetas a la presente Resolución.

Un cordial saludo,

Ana Silvestre Navarro
Juan Manuel Pérez Mira
Enrique Bueso Guirao
Jesús Bellido

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS)

Luís Vives. nº 2 – entlo. 1º . 46003 Valencia . T 96 392 40 53 . 96 391 90 13 . F 96 392 23 96
avs@gestorespublicos.org . www.gestorespublicos.org . C.I.F. G-46556437