

**PROPUESTAS DE LA  
CONFEDERACIÓN NACIONAL DE LA  
CONSTRUCCIÓN (CNC) PARA LA  
SALIDA DEL SECTOR DE LA  
CONSTRUCCIÓN DE LA CRISIS  
PROVOCADA POR LA PANDEMIA  
DEL COVID 19**

**PLAN DE REHABILITACIÓN Y  
REFORMA**

# ÍNDICE

1.- Introducción .....	1
2.- La necesidad de un plan de rehabilitación, de reforma y de regeneración urbana .....	4
3.- Medidas a adoptar en el contexto de un plan de rehabilitación, de reforma y de regeneración urbana .....	7
3.1.- Desde el lado de la demanda, sin implicar gasto público, y con el fin de impulsar la rehabilitación, renovación y regeneración urbana pueden adoptarse algunas de las siguientes medidas.....	9
3.2.- Medidas para corregir las carencias en materia de vivienda .....	14
3.3.- Medidas relativas a la rehabilitación integral y a la regeneración urbana.....	15
3.4.- Medidas complementarias.....	16

## 1.- Introducción. o

Una de las principales características del sector de la construcción, el cual representa el 10% de la Formación Bruta de Capital Fijo según el Instituto Nacional de Estadística y, **contribuye con más de 1,2 millones de empleos<sup>1</sup>**, es que su actividad se desarrolla de forma descentralizada en las múltiples localizaciones geográficas en las que se ejecutan las obras. En este contexto, las **empresas del sector de construcción** han adaptado sus operaciones para asegurar la continuidad de las obras, aplicando protocolos sanitarios

---

<sup>1</sup> Fuente: Datos del INE del año 2019

que han sido pactados con los sindicatos mayoritarios, con los que se ha acordado una *“Guía de actuación preventiva por causa del CoVid-19 en las obras de construcción”*.

El sector es uno de los más afectados por el **paro** en el estado de alarma, perdiendo 151.969 trabajadores por cuenta ajena en la afiliación a la Seguridad Social e incrementando su desempleo en un 22,9%, hasta 319.386 parados. Además, el sector de la construcción es uno de los que tiene mayores porcentajes de PYMES y de trabajadores autónomos. A finales del 2019 el sector ocupaba a 1.276.000 trabajadores, y una cuarta parte de ellos eran autónomos.

Es bien conocida la capacidad de la industria de la construcción como **generadora de empleo y demandante de suministros de otros sectores industriales**. El ciclo de auge y depresión económica vivido a lo largo de los últimos años en España, ha magnificado la importancia de este sector económico en la evolución del desempleo y de los ingresos fiscales.

Entre las actividades del Sector destacan el **sector inmobiliario**, el **subsector de la edificación residencial** y el **subsector de Construcción de infraestructuras**. El sector de la construcción comprende también a las industrias relacionadas con la fabricación de materiales de construcción que contempla, entre otras, las siguientes ramas industriales: Productos cerámicos para la construcción, cemento, cal y yeso, elementos prefabricados de hormigón, corte, tallado y acabado de la piedra o elementos metálicos para la construcción. Otro sector no menos importante tiene que ver con la distribución, el comercio al por mayor de materiales de construcción con toda la red de almacenistas que surten al sector. Y por último todo el mercado de la industria del alquiler de maquinaria para la construcción y la obra pública.

Entre las actividades del Sector destaca el **subsector de Reforma y Rehabilitación**, en particular debido a los objetivos que nos vienen marcados por Europa en materia de

---

cambio climático y eficiencia energética, la situación de nuestro parque de edificios y la compleja situación económica que atravesamos, todas estas circunstancias suponen un relanzamiento del sector de la rehabilitación de edificios con el objetivo de mejorar su eficiencia energética, sus condiciones de accesibilidad y su estado de conservación.

El sector de la construcción se enfrenta actualmente a una serie de retos:

- España sigue desde hace varios años en mínimos históricos de inversión pública, con la menor ratio de inversión de la UE (en términos comparables de territorio y población) y una contratación de las Administraciones Públicas muy inferior a la realizada antes del inicio de la consolidación fiscal en 2010.

- Los compromisos de España en materia de estabilidad presupuestaria (déficit y endeudamiento públicos) han venido lastrando la inversión pública de una manera muy significativa y no cabe esperar que en el corto y medio plazos se destinen más recursos públicos a la misma, en el actual contexto de crisis por la COVID-19.
- Asimismo, los recursos públicos destinados anualmente a la conservación de infraestructuras son inferiores a los requeridos para compensar el deterioro efectivo de las mismas, elevando los riesgos asociados a la generación de externalidades, como pueden ser una mayor accidentalidad, entre otros.

La Comisión Europea, por su parte, en la recomendación al Consejo publicada el mes de mayo pasado concluye que:

- La prioridad ahora es combatir la pandemia con medidas de liquidez y de protección del empleo, no es por tanto momento de ajustes.
- Debemos anticipar proyectos de inversión pública que se encuentran en una fase avanzada de desarrollo y promover la inversión privada para impulsar la recuperación económica.

La inversión en construcción e infraestructuras se justifica por su variada estructura empresarial (grandes, medianas empresas y alta proporción de PYME's y autónomos) que generan la segunda mayor creación de empleo de nuestra economía, con 10 puestos directos y 5 indirectos por cada millón de euros invertido, generan la mayor actividad económica inducida, equivalente a 1,92 € por euro invertido, generan el mayor impulso a nuestra industria nacional al precisar de la menor cuota de importaciones de todos los sectores productivos, del 9%, y todo ello con un retorno fiscal del 49% por cada euro invertido.

Y también porque se trata de un sector muy estructurado en el ámbito laboral entorno a un Convenio Colectivo Nacional, una Ley de Subcontratación propia y una Fundación Laboral con 48 centros de formación preventiva y de oficios, capaz de incorporar rápidamente al sector personas trabajadoras de otros ámbitos.

Y porque esta crisis es también una oportunidad, con diez años por delante para modernizar nuestros equipamientos e infraestructuras y nuestro bienestar social conciliando estas necesidades con el ineludible compromiso de garantizar el cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible de la AGENDA 2030.

En conclusión, el sector de la construcción tiene la capacidad de **movilizar empleo e inversión** para el desarrollo de las nuevas infraestructuras que necesita el país para mejorar la **vertebración económica y social del territorio** (servicios esenciales, conectividad entre poblaciones y soporte a la industria), la **competitividad** de nuestra

economía (infraestructuras en red, corredores ferroviarios de mercancías), y para **combatir el cambio climático y aumentar nuestra resiliencia ante sus efectos** en nuestro medio-ambiente (agua, gestión de residuos, energías limpias e infraestructuras asociadas, infraestructura para energía menos contaminante, infraestructura verde).

Una importante área de futuro es la **rehabilitación de viviendas ya existentes**, y la adaptación de las mismas, de forma tal que se les facilite el acceso de las infraestructuras de comunicaciones. A todo ello se añadirá **la actividad de construcción de nuevas viviendas, en consonancia con una rehabilitación climática** de nuestras ciudades encaminadas a adaptarlas al cambio climático y a las directrices europeas.

## 2.- La necesidad de un plan de rehabilitación, de reforma y de regeneración urbana.

Aconseja y propone la Unión Europea, con el fin de superar la crisis económica derivada del COVID-19, llevar a cabo una fusión de los planes previos a la pandemia —Pacto Verde o Green Deal y Agenda Digital— cuya consecuencia sea un Plan de Recuperación cuyo principal objetivo sea concretar la inversión en sectores y actividades de proyección futura en cuanto al logro de los objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030. Y señala como actividades favorecidas para este afán, **la construcción**, la digitalización de servicios y una **“ola de renovación inmobiliaria”**, en consideración a que los edificios son los mayores consumidores de energía de la Unión Europea y son responsables del 36% de la emisión de gases de efecto invernadero.

El 75% del parque inmobiliario se construyó antes de que estuvieran en vigor las primeras Directivas sobre eficiencia energética y el 80% de esos edificios seguirá en pie en 2050, cuando la Unión Europea se propone alcanzar la neutralidad de emisiones. En España, de los 10 millones de edificios existentes con 26 millones de viviendas (18 millones principales) sólo un 5% están construidas con el Código Técnico de la Edificación, un 40% están construidas con la normativa básica de 1979 y un 55% sin ninguna normativa.

Si a toda esta problemática de carácter medioambiental añadimos que un 10% de esos edificios necesitan urgentemente acometer obras de conservación por su estado ruinoso o deficiente, y que un 50% tienen problemas de accesibilidad, puede comprenderse la **necesidad efectiva de una “oleada de renovación”** acuciante, destinada a alcanzar la tasa de rehabilitación anual del 3% recomendada por la UE.

La mejor manera de conciliar la resolución de esta problemática, que tanto incide en el bienestar de los ciudadanos, con la necesidad ineludible de superar la crisis económica y de empleo sobrevinida es utilizar toda la potencialidad del sector de la construcción para colaborar en el desarrollo de un Plan de Recuperación, basado en la renovación urbana, cuyos efectos económicos y de empleabilidad, desde el lado de la oferta, serían los que a continuación se describen, así como definir una serie de medidas de impulso desde el lado de la demanda.

Desde el lado de la oferta la experiencia del Gobierno Federal Alemán es que los fondos públicos aportados para la **rehabilitación edificatoria en eficiencia energética** promueven una actividad económica que los multiplica por 6,5, **generan** 18 puestos de trabajo por millón de euros invertido, **reducen** los costes de desempleo un 95% del valor de la subvención, y producen un **retorno fiscal** que los multiplica por 1,9.

Estos ratios significarían, siendo prudentes, que si entre el Fondo Nacional de Eficiencia Energética, el Plan de Vivienda, y los Fondos Europeos se destinaran 2.000 millones de euros al año (que supone pasar de las 30.000 viviendas rehabilitadas actualmente a 120.000) en cuatro años se habría generado una actividad económica equivalente a 52.000 millones de euros, se habrían creado 832.000 puestos de trabajo equivalentes a 208.000 empleos a tiempo completo, se habrían reducido los costes de desempleo en 7.600 millones de euros y se habría generado un retorno fiscal de 15.200 millones de euros. Por lo tanto, se hace precisa y necesaria la rehabilitación edificatoria en eficiencia energética que para la Comisión Europea es urgente abordar.

Para que todas estas necesidades puedan en alguna medida materializarse sería conveniente que Gobierno y Oposición consensuen un Plan de Recuperación sin olvidar a las Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales, que tenga en cuenta cuantas aportaciones estamos haciendo desde las Organizaciones Empresariales.

Es necesario también que se elaboren unos Presupuestos del Estado que refuercen la inversión pública, aprovechando el relajamiento de la disciplina fiscal de la Unión Europea y aprovechando los fondos europeos disponibles.

En conclusión, se pueden sistematizar una serie de beneficios directos de la rehabilitación energética de edificios:

- Aumento del PIB asociado a la actividad económica de la rehabilitación de forma directa e indirecta.
- Aumento del número de empleos en el sector de la construcción.
- Se reducen las emisiones de gases de efecto invernadero (dióxido de carbono).

- Se reduce la dependencia energética del país y en consecuencia la factura energética.

- 
- Se actualiza el parque de viviendas, para que responda a las necesidades actuales y futuras, mejorando su habitabilidad y aportando competitividad.
- Aumenta la productividad laboral gracias a la mejora de las condiciones de trabajo y de vida.
- Reducción de la pobreza energética, viviendas más confortables y revalorización de los activos inmobiliarios.
- Mejora la calidad de aire de los edificios y las ciudades.
- Se aprovecha la renovación para eliminar sustancias peligrosas en edificios y mejorar en aspectos que protejan la salud.
- La eliminación de barreras en edificios residenciales mejorará el uso de las viviendas por parte de personas con discapacidad y personas mayores, beneficiando la autonomía personal y el envejecimiento activo de los residentes.
- La eliminación de barreras arquitectónicas en cualquier edificio, se hace esencial de cara a dar cumplimiento normativo y, sobre todo, minimizar al máximo la discriminación actualmente existente provocada a personas con discapacidad que no pueden acceder y utilizar dichos edificios en las máximas condiciones de seguridad, comodidad y autonomía, y en igualdad de condiciones que el resto de personas.

### **3.- Medidas a adoptar en el contexto de un plan de rehabilitación, de reforma y de regeneración urbana.**

Según la Encuesta de la Estructura de la Industria de la Construcción (EEIC) del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el año 2018 en el volumen de negocio en actividades de construcción según tipo de obra, respecto al total, la restauración y conservación en edificación residencial supone un 22,6%, con un valor en millones de euros de 30.545,3, y la restauración y conservación en edificación no residencial un 11,1%, superando en ambos casos por sexto año consecutivo el volumen de negocio de la edificación de obra nueva.



Estas ratios justifican por si solas la importancia de la restauración y de la conservación en edificación y, por lo tanto, la necesidad y la importancia de **impulsar un Plan Nacional de Construcción, Rehabilitación y Obra Pública**.

Este plan podría incluir las siguientes **líneas generales** de actuación:

- Impulsar un Plan para la rehabilitación de edificios, pequeños comercios y viviendas, tanto públicos como privados, sobre la base de la colaboración público-privada. El plan deberá indicar claramente la forma de financiarlo.
- Poner en marcha un Plan Nacional Renove de Rehabilitación, de Mejora de la Eficiencia Energética en la Edificación y de Dotación de Vivienda Pública.
- Rehabilitación de viviendas e infraestructuras de especial interés, tales como infraestructuras asistenciales (médicas, educativas y deportivas), infraestructuras de transporte y del agua (y su tratamiento).
- Puesta en marcha y conclusión de obras ya adjudicadas.
- Plan de Rehabilitación de Fachadas y otras actuaciones que garanticen mejores estándares sanitarios e higiénicos y habitabilidad. Estas actuaciones deberán ir dirigidas a mejorar la sostenibilidad y el aislamiento acústico y térmico, mejorando la eficiencia energética de los edificios.

Plan General de Eliminación de Barreras Arquitectónicas existentes en edificios de todo tipo, planteando acciones priorizadas para acometer en diferentes periodos de intervención.

Este plan, debería, adicionalmente incluir medidas que favorezcan la **renovación y rehabilitación de sectores vulnerables durante esta crisis**, como el sector turístico, comercial y sanitario.

Para asegurar el mantenimiento de la actividad, en definitiva, será necesario fomentar los planes y programas de rehabilitación de viviendas y edificios, al haber demostrado su **capacidad para el sostenimiento y dinamización del sector en periodos de crisis**.

La garantía del bienestar ciudadano y del desarrollo sostenible va ínsita en la realización de mayores inversiones en rehabilitación de edificios del sector residencial y terciario.

•  
Las empresas del sector ya han empezado a tomar medidas para afrontar la crisis y prepararse para la situación post-COVID-19, entre las que se incluyen:

- i) planes de gestión de la liquidez,
- ii) adaptación de los recursos disponibles a la nueva planificación de los proyectos y
- iii) revisión de los presupuestos y planes estratégicos para adaptarlos al nuevo escenario.

En este contexto, para el escenario base de salida de la crisis, **sugerimos una serie de medidas**, cuya finalidad es paliar los efectos económicos y sociales provocados por la crisis sanitaria de la COVID-19.

**3.1.- Desde el lado de la demanda, sin implicar gasto público, y con el fin de impulsar la rehabilitación, renovación y regeneración urbana pueden adoptarse algunas de las siguientes medidas.**

1.- Para **adecuar el parque de viviendas y edificios existentes a las nuevas necesidades y compromisos medioambientales** ya establecidos en la Agenda Urbana Española:

- Reducir los costes fiscales en IVA, IBI y el impuesto y tasas sobre licencias municipales.
- Se propone un tipo de IVA reducido a todas las obras de reforma, rehabilitación y mejora de eficiencia energética de edificios, sin limitación de su uso o régimen de propiedad, con el condicionante de que estén sujetos a licencias de obra o declaración responsable o comunicación administrativa correspondiente.

Serviría para estimular la rehabilitación energética en España. Actuando sobre las viviendas edificadas antes del año 2001, se podría evitar la liberación a la atmósfera de 4,8 millones de toneladas de CO<sub>2</sub>.

Es una propuesta alineada con la Declaración ante la Emergencia Climática y Ambiental recientemente aprobada por el Gobierno de España, cuyo objetivo es lograr un proyecto de futuro común, más justo y equitativo, que aproveche las

oportunidades de la transición ecológica mediante políticas públicas transversales, que pongan al ciudadano en el centro. Además, la Declaración, incorpora medidas que integran la variable del cambio climático en las políticas económicas y de consumo, entre otras.

En este sentido, en la actualidad los Estados miembros de la UE han aplicado un tipo reducido de IVA. Países de nuestro entorno como Portugal o Francia, han utilizado esta facultad para fomentar, por ejemplo, el cambio de ventanas en edificios. En el caso del país galo, por medio del programa *Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)*, se fijó un IVA del 5,5% para este tipo de actuaciones de rehabilitación en los hogares, complementado por una línea especial de 'ecopréstamos' a un tipo de interés del 0%. La iniciativa francesa es un magnífico ejemplo de 'fiscalidad verde' que beneficia a los usuarios particulares por medio de una menor tributación que redund

La implantación de este IVA específico serviría para luchar contra la competencia desleal y la economía sumergida en este sector industrial y podría constituir una medida adicional de generación de empleo.

- Establecer desgravaciones fiscales sobre la inversión en IRPF e Impuesto de Sociedades.
- Subvencionar las actuaciones en función de la capacidad económica de los propietarios, la utilidad de la actuación, y la inversión privada que arrastre.

Crear líneas de financiación para comunidades de propietarios a través del ICO con cobertura al 80% asociada a obras que impulsen la rehabilitación y reforma energética, acústica, de salubridad y seguridad. Un modelo semejante a la financiación empresarial y que tendría una buena aceptación por el sistema financiero: El valor de los inmuebles rehabilitados crece más del 20% que representa su riesgo. También representa una línea de muy bajo riesgo para el Estado, la tasa de morosidad en estas operaciones históricamente ha tendido al cero por ciento.

- Flexibilizar parámetros urbanísticos como edificabilidad, nº máximo de viviendas y cambios de uso, cuando comporte una mejora de la calidad de su entorno construido y reviertan en el interés general.

- 
- Flexibilizar la normativa sobre actividad, para posibilitar la implantación de actividades económicas y comerciales de proximidad en los tejidos urbanos.
- Poner en marcha e impulsar la elaboración del Libro del Edificio Existente, para conocer el potencial de mejora e impulsar la programación y realización de actuaciones.
- Simplificar la normativa técnica y urbanística para que se adecue mejor a la rehabilitación y renovación de edificios.
- Agilizar los trámites de licencias municipales con procedimientos que agilicen la gestión y minimicen los tiempos muertos.
- Facilitar el acceso a créditos blandos y fórmulas de financiación accesibles tanto a privados y empresas como a comunidades de propietarios.
- Planificar e iniciar la renovación del parque de edificios de titularidad pública, con un diagnóstico integral que garantice la optimización de los recursos y facilite la captación de fondos de la Unión Europea.
- Establecer una política que incentive la implantación de medidas y mejoras que garanticen mejores estándares sanitarios e higiénicos (sistemas de ventilación; equipos, instalación y mantenimiento en climatización; ascensores; electricidad; iluminación; fontanería; calderas, carpintería metálica y ventanas; etc.) y la mejora o rehabilitación de inmuebles que cumplan con criterios de sostenibilidad (aislamiento térmico, autoconsumo, ventilación, etc).
- Actuaciones sobre la envolvente a nivel del edificio, tecnologías de la información y comunicaciones.
- Plan Renove y Refuerzo de la Red de Hospitales, Centros de Salud y otros centros asistenciales.
- Plan Renove y Refuerzo para centros Educativos.
- Rehabilitación de fachadas y actuaciones que garanticen mejores estándares sanitarios, higiénicos y de habitabilidad.

- Suscribir planes de incentivos a la renovación de centro de las ciudades.
- Promover la rehabilitación edificatoria con criterios de eficiencia energética y aislamiento acústico y térmico.
- Incentivar estas políticas mediante ayudas públicas, con los beneficios fiscales correspondientes.
- Impulsar la rehabilitación y mejora de la eficiencia energética en la edificación y el uso del crédito verde refaccionario como mecanismo de financiación para las mismas.
- Solicitar y agilizar la implementación de fondos europeos para la rehabilitación y reforma
- Activar un plan de acción en el ámbito de las Administraciones Públicas para la renovación, reforma y nueva construcción de instalaciones públicas.

La crisis sanitaria generada por el COVID-19 evidencia la necesidad de dimensionar de otra forma los espacios en los que se produzcan situaciones relacionales masivas y, sobre todo, en las Administraciones Públicas y en los edificios públicos (centros educativos, dependencias administrativas de prestación de servicios sociales y asistenciales, edificios públicos donde se prestan servicios de atención al ciudadano para la expedición de documentos y certificaciones, etc.). Los espacios reducidos precisan de obras de redimensionamiento de todo tipo de locales.

Desarrollar cambios normativos para simplificar trámites vinculados a la rehabilitación energética, tales como una oficina de asesoramiento a la financiación o esquemas de ventanilla única para trámites administrativos, similares a los Puntos de Atención al Emprendedor para la creación de empresas.

- Considerando el cambio de tendencia y la consolidación del teletrabajo, apoyar la adaptación de viviendas para el trabajo desde el domicilio.
- Planes específicos a la rehabilitación y reforma de vivienda en zonas rurales y en la España vaciada.

- 
- Campañas de información a la ciudadanía para promocionar las obras de rehabilitación y reforma sobre su valor social y tractor de la economía local y el beneficio medioambiental.
- Retomar acciones llevadas a cabo en otras anualidades para la eliminación de barreras arquitectónicas, buscando diferentes fuentes de financiación y potenciando la colaboración público privada para ponerlos en marcha.-

2.- Para **incrementar el parque de viviendas existentes en alquiler**, facilitando el acceso universal a una vivienda digna, adecuada y asequible, **impulsando simultáneamente su renovación**:

- Incrementar las ayudas y bonificaciones fiscales en la renovación de viviendas destinadas a alquiler y de forma especial cuando se garantice un precio asequible.
- Impulsar las actuaciones público-privadas sobre suelos de titularidad pública, y en la gestión de renovación de barrios o edificios.
- Incidir especialmente en las situaciones de compraventa y cambio de alquiler que ofrecen unas circunstancias más favorables a una primera campaña de actuaciones.

3.- Para establecer un **marco favorable y estable a largo plazo**:

- Nuevo Plan Nacional de Vivienda y Plan Nacional de Renovación Urbana, y Ley de Arquitectura y Calidad del Entorno Construido, formando conjuntamente una política integral, consensuada entre las administraciones públicas y los operadores del sector. Dotación presupuestaria adecuada a las políticas establecidas.
- Implementar un plan de formación acelerada y de certificación profesional por la experiencia para poder incorporar trabajadores de otros sectores con la especialización y conocimientos necesarios.

- Impulsar la innovación y la calidad en las actuaciones de renovación para que aceleren la transición energética y digital del parque edificado existente.

#### 4.- Plan de reconstrucción de edificación no residencial.

Al margen de lo comentado en la parte edificatoria de la obra pública (Hospitales, Centros de Salud, Centros educativos, etc.), queda todo el sector terciario.

Esta crisis sanitaria generada por el COVID-19 ha demostrado dos cosas en el apartado no residencial:

- La necesidad de potenciar unas instalaciones logísticas que sirvan de enlace de distribución de las mercancías y que permitan dar servicio rápido y de calidad a la población rural para frenar el proceso de despoblación al que asistimos en la actualidad.
- La necesidad de dimensionar de otra forma los espacios en los que se produzcan situaciones relacionales masivas. Tendremos que coincidir con muchas personas, pero en espacios no tan reducidos. Eso requerirá obras de redimensionamiento de todo tipo de locales: centros de distribución de alimentos, comercios de todo tipo, etc.

#### 3.2.- Medidas para corregir las carencias en materia de vivienda.

Por otra parte, no podemos olvidar que aun antes de la pandemia nuestro país presentaba una serie de **carencias en materia de vivienda**, que pueden resumirse en la dificultad de acceso a la vivienda de las familias de rentas bajas y de los jóvenes, en la reducción de los costes de producción de viviendas sociales para que su precio o alquiler sea asequible, e incrementar este parque de viviendas con colaboración público-privada y canalizar su financiación mediante convenios con la banca y el ICO.

La pandemia sin duda agrava esta situación y nuevamente tenemos una oportunidad de conciliar **medidas que ayuden a resolver la situación preexistente y reconstruir actividad económica y empleo.**

A estos efectos proponemos:

- Reducir los costes de producción de la vivienda social y asequible movilizand o el suelo público dotacional propiedad de las Administraciones Públicas abriendo camino a la colaboración público-privada. A estos efectos es indispensable modificar el IVA de las cesiones de suelo con derecho de superficie, que en la definición actual lo conceptúa como prestación de servicios, y por tanto sujeto a IVA del tipo general (21%), permitiendo que sea **súper reducido al (4%) o por lo menos el reducido del 10%.**
- Establecer un Plan de Acceso a la Vivienda para jóvenes, en colaboración con el ICO y las entidades financieras, avalando aquél un 20% del valor de la compra, estudiando y adoptando figuras ya existentes en nuestro entorno europeo como la colaboración con entidades financieras para la concesión de préstamos a interés 0 (Francia); o el programa 'Help to Buy' (Reino Unido), que a través de avales del estado al comprador de vivienda ha logrado aumentar la compra de nuevas viviendas y facilitar el acceso de los jóvenes a su primera vivienda.
- Reducción al 4% del IVA para la compra de primera vivienda y recuperar las deducciones fiscales por inversión en vivienda habitual y para los arrendatarios.

### **3.3.- Medidas relativas a la rehabilitación integral y a la regeneración urbana.**

Por otra parte, consideramos necesaria la adopción de una serie de políticas sobre rehabilitación integral y la regeneración urbana, por la cantidad de infravivienda que tenemos en nuestro país. Por ello, proponemos las siguientes:

- Crear en el ámbito de la rehabilitación integral y de la regeneración urbana un marco jurídico basado en:
  - a) Incremento de edificabilidades para lograr una viabilidad económica de los proyectos ya sea en el mismo ámbito o en otro distinto;
  - b) Revisión y tasación objetiva de los edificios protegidos;



c) Gestión de realojos.

- Puesta a disposición de suelo público con inmediatez.
- Fiscalidad: las operaciones de rehabilitación y regeneración urbana estarán sujetas en cualquier caso a IVA en la transmisión al promotor para su rehabilitación/regeneración y posterior venta.
- IBI: bonificaciones fiscales que se podrían baremar en función de la calificación energética del edificio promoviendo la necesaria inversión en eficiencia energética.
- Exención del IBI al promotor durante el plazo que dure la actuación de rehabilitación extendiéndose hasta la fecha de venta de cada unidad inmobiliaria
- ICIO: Establecer un régimen de exenciones o bonificaciones en función del alcance de la rehabilitación limitando en todo caso el tipo máximo sobre el Presupuesto de Ejecución Material”.

#### 3.4.- Medidas complementarias.

De manera complementaria a la adopción de los planes y de las políticas sugeridos y formulados, así mismo, se pretende impulsar la actividad económica y la **simplificación administrativa**, para facilitar la actividad empresarial y contrarrestar los efectos de la desaceleración económica producida por la crisis provocada por la COVID-19, mediante:

- La supresión o la reducción de los trámites administrativos exigibles a las empresas y a los profesionales para iniciar una actividad económica.
- La agilización y simplificación de la actividad administrativa de la Administración.
- La efectividad del derecho de los ciudadanos, las empresas y los profesionales de acceder al ejercicio de la actividad económica de una manera ágil y eficiente.

A estos efectos, solicitamos que se establezcan, en las Administraciones territoriales correspondientes, medidas provisionales y específicas directamente dirigidas a paliar los efectos del estado de alarma, como también algunas medidas generales de simplificación administrativa.

Por ello, instamos la modificación de las normas que dificultan el acceso o el ejercicio de una actividad productiva a emprendedores y empresas, se simplifiquen los trámites y se reduzcan los requisitos administrativos injustificados o desproporcionados, para promover el desarrollo económico y la creación de empleo de calidad.

Son las siguientes:

**1.- Excepción de limitaciones temporales estivales para obras donde estuvieran reglamentadas.**

Se plantea la **suspensión temporal de las restricciones horarias de ruidos en verano**. Se propone que durante el 2020 todo tipo de obras de edificación, modificación, reparación y derribos estén exentas de las limitaciones temporales estivales relativas a la temporada turística que estén vigentes en cualquier normativa autonómica o municipal.

**2.- Régimen excepcional de declaración responsable para determinadas obras e instalaciones que se ejecuten en suelo urbano.**

Se solicita que se pueden acoger al régimen excepcional de **declaración responsable** los actos sujetos a licencia urbanística, siempre que se ejecuten en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano que sean conformes con la ordenación urbanística con posterior inspección.

Por otra parte, se propone el desbloqueo de las licencias de obras públicas suspendidas y la modificación de la normativa de planificación urbanística para resolver las licencias de edificación solicitadas con anterioridad al 1 de enero de 2020 por silencio administrativo estimatorio.

**3.- Incentivos para la mejora de los establecimientos turísticos.**

Se insta a que se apruebe una norma en la que las solicitudes de modernización que presenten los establecimientos turísticos legalmente existentes de alojamiento, turístico-residenciales, de restauración, entretenimiento, recreo, deportivo, cultural o lúdico, antes del 31 de diciembre de 2021 y que tengan por objeto la mejora de los servicios y las instalaciones, así calificadas por la administración turística competente, mediante un informe previo preceptivo para poder obtener la licencia municipal de obras o presentar la declaración responsable, si procede, quedan excepcionalmente

excluidas del cumplimiento de los parámetros de planeamiento territorial, urbanísticos y turísticos que impidan su ejecución.

#### **4.- Reversión y cambio de uso de establecimientos de alojamiento turístico y edificaciones con usos no residenciales**

Se demanda que los edificios de alojamiento turísticos y las edificaciones con usos no residenciales que verifiquen ciertos requisitos pueden instar ante la administración turística, o la administración competente en relación con la actividad a la que estaba afecta la edificación no residencial, su cambio de uso, conforme pasamos a exponer.

#### **5.- Procedimiento urbanístico extraordinario para la ordenación de sistemas generales de infraestructuras y servicios específicos**

Se solicita que con el fin de atender la necesidad de áreas urbanizadas aptas para actividades que requieren espacios adecuados con un nivel bajo de edificación —como por ejemplo los espacios vinculados a las energías renovables, la recogida municipal de residuos (puntos verdes) u otros de similares características—, se establezca un procedimiento urbanístico extraordinario para la ordenación de sistemas generales de infraestructuras y servicios específicos.

#### **6.- Agilización de licencias urbanísticas**

Para **agilizar los procedimientos de obtención de las licencias urbanísticas**, para reducir los plazos en la ejecución de las obras, se solicita que se apruebe una norma en la que se establezca la digitalización de los procesos burocráticos en todos los trámites que signifiquen una mayor contratación y continuidad laboral, así como una mejora importante en eficiencia para todas las partes.

#### **7.- Régimen especial de concesión de subvenciones y otras ayudas.**

Convocatoria inmediata de las ayudas para la rehabilitación y mejora de la eficiencia energética en edificios de viviendas.

Revisión de las cláusulas para ampliar las ayudas a más edificios y / o beneficiarios, y combinarlo con revisión de la fiscalidad.

Convocatoria inmediata de ayudas para la mejora del interior de viviendas (mantenimiento, habitabilidad y mejora de la eficiencia energética). Ayudas basadas en

desgravaciones y vinculadas a certificación energética. Vinculación a condiciones de habitabilidad y libro del edificio.

Simplificación sustancial de las condiciones. Para ello, **en las líneas y los procedimientos de subvenciones** que, en cualquier territorio tengan por objeto impulsar el desarrollo económico y social, el fomento de las actividades de I+D+I o paliar los efectos económicos y sociales de carácter negativo que se hayan producido por la alerta sanitaria derivada de la COVID-19, **las bases reguladoras y de las convocatorias**, tengan el siguiente contenido excepcional:

- A) En la aprobación de las bases reguladoras se han de excepcionar los trámites siguientes: resolución de inicio, información pública por un periodo de siete días, informe de los servicios jurídicos y, si procede, fiscalización previa de la Intervención General.
- B) La elaboración, la aprobación y la publicación oficial de las bases reguladoras puede incluir la de las convocatorias correspondientes.
- C) Las bases reguladoras y las convocatorias pueden:
  - a) Exigir que la participación en el procedimiento de concesión de la subvención, como también en las actuaciones de justificación y comprobación, se haga exclusivamente por vía telemática.
  - b) Prescribir, cuando proceda, que sea un órgano de carácter unipersonal el encargado de ejercer las funciones legalmente atribuidas a las comisiones evaluadoras.
  - c) Prever la concesión de anticipos hasta el 100 % del importe máximo de la subvención.
  - d) Dispensar total o parcialmente la constitución de garantías en función de la capacidad económica del futuro beneficiario.
  - e) Establecer el carácter subvencionable de todos o de parte de los gastos efectivamente realizados que respondan al objeto de la subvención y sean necesarios para la ejecución de la actividad, aunque esta no se materialice completamente, siempre que quede debidamente acreditado que la carencia de ejecución o la ejecución fuera de plazo sean consecuencia directa de las medidas

adoptadas por los poderes públicos para combatir la alerta sanitaria generada por la COVID-19 o para afrontar la situación de crisis económica.

f) Permitir la justificación de gastos inferiores a tres mil euros mediante una declaración formal de la persona o entidad beneficiaria, sin perjuicio de las actuaciones posteriores de comprobación y control.

g) Prever la posibilidad de ampliar motivadamente los plazos de ejecución y de justificación cuando el proyecto o la actividad no se hayan podido desarrollar con normalidad por alguna de las circunstancias mencionadas en la letra e).

h) Poner a disposición de las personas y entidades beneficiarias un modelo simplificado de cuenta justificativa.

D) Cuando se trate de procedimientos cuya convocatoria se haya publicado oficialmente dos meses antes de la entrada en vigor de la norma que se apruebe, las resoluciones individuales o colectivas de concesión de la subvención pueden incluir excepcionalmente las determinaciones incluidas en las letras c), d), e), f), g) y h) del apartado anterior.

Que en los **procedimientos de subvención en tramitación a la entrada en vigor de la norma que se apruebe** se disponga lo siguiente:

A) De conformidad con lo que dispone el artículo 54 del Real Decreto Ley 11/2020, de 32 de marzo, se puede conceder un periodo extraordinario de ejecución y justificación del proyecto o de la actividad cuando el periodo correspondiente haya expirado.

B) Así mismo, que se pueda ampliar cualquier otro plazo que no hayan expirado, aunque las bases reguladoras o la convocatoria no lo prevean.

C) Al efecto previsto en los dos apartados anteriores, que se puedan modificar o complementar motivadamente las resoluciones de convocatoria, incluso en el supuesto de que ya se hubieran asignado los fondos públicos a los beneficiarios y se hubiera iniciado el periodo de ejecución o justificación de las subvenciones, sin que ello implique abrir un nuevo plazo de presentación de solicitudes.

D) Que se pueda incrementar o redistribuir el crédito de la subvención o ayuda concedida, sin abrir un nuevo plazo de presentación de solicitudes, y siempre que

las disponibilidades presupuestarias lo permitan, cuando se den simultáneamente las circunstancias siguientes:

a) Que los proyectos o las actividades financiadas se hayan paralizado durante el estado de alarma o sus prórrogas y se puedan beneficiar de la ampliación de los plazos de ejecución.

b) Que se haya producido un incremento en los gastos imputables al proyecto como consecuencia directa de la ampliación de los plazos de ejecución.

c) Que los gastos a compensar con el incremento o la distribución del crédito sean directamente necesarios para la materialización del proyecto o la actividad. **8.- Medidas tributarias y financieras**

- Establecer una desgravación fiscal correspondiente al coste de las obras realizadas en rehabilitación, repartido en 4 ejercicios fiscales.
- Acordar una moratoria en el pago de los impuestos durante un plazo de 6 meses y, posteriormente, permitir su pago fraccionado en función de las circunstancias para evitar el colapso de las empresas y permitiendo que éstas tengan la necesaria liquidez. Y también acelerar las devoluciones fiscales pendientes.
- Acceso fácil y rápido a las ayudas financieras y otras medidas para asegurar la liquidez de las empresas (ventanilla única) evitando obstáculos burocráticos y la imposición de condiciones accesorias que dificulten el acceso de las empresas a los mismos.
- Líneas financieras específicas a obras con compromisos de mejora energética, acústica, salubridad y seguridad.
- Cuantificación anual del presupuesto público dedicado a rehabilitación de edificios públicos. Seguimiento exhaustivo de su ejecución.
- Colaboración con las entidades financieras privadas y públicas para el establecimiento de créditos para la rehabilitación.

- Favorecer la colaboración público-privada en los diferentes ámbitos del sector de la construcción para la captación de recursos para proyectos gestionados según los protocolos (códigos) de buenas prácticas comúnmente aceptadas.

Madrid, a ... de septiembre  
de 2020.