



MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

PROYECTO DE REAL DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años, mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para el disfrute de viviendas libres, o protegidas, han tenido una amplia repercusión.

Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda, 1981-1983 regulado en el Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre, 1984-1987 regulado en el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, 1988-1992 regulado en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, 1992-1995 regulado en el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, 1996-1999 regulado en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, 1998-2001 regulado en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, 2002-2005 regulado en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, 2005-2008 regulado en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, 2009-2012 regulado en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y 2013-2016, regulado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Todos ellos, salvo el Plan Estatal 2013-2016 mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido.

Por su parte, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecido ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda. El carácter unitario y constante se materializaba en los siguientes elementos comunes: fomento de la producción de un volumen creciente de viviendas, ocupación de nuevos suelos y crecimiento de las ciudades y apuesta, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda, estableciendo unas bases de referencia a muy largo plazo, para unos instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes a los de los últimos años.

La crisis económico-financiera se manifestó con especial gravedad en el sector de la vivienda, y puso de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se había generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas) que contrastaba con las dificultades de los ciudadanos, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder al disfrute de una vivienda, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se unía la restricción de la financiación por parte de las entidades crediticias.

En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España era muy débil, sobre todo si se comparaba con el de los países de nuestro entorno. El alquiler significaba en España, un 17% (hoy el 22,7%), frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad. En Europa, en porcentajes medios, el mercado de la vivienda principal en alquiler representaba el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad.

La realidad económica, financiera y social imperante en España en los años 2012 y 2013, aconsejaba un cambio de modelo que equilibrara ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propiciara la reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que buscara el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los anteriores años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituía un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrecería un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello en un marco de estabilización presupuestaria que obligaba a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

En este contexto, el Plan Estatal 2013-2016 sobreponiéndose al carácter unitario y constante de los Planes anteriores, abordó esa difícil problemática, acotando las ayudas a los fines que se consideraban prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, pudieran reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio y profesional que el existente.

Las ideas expuestas inspiraron la política general del Gobierno en iniciativas legislativas de gran calado, como son la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Viviendas y la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hoy Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Dichas leyes junto con el Plan Estatal 2013-2016 formaron parte del Programa Nacional de Reformas del Gobierno de España y contribuyeron a impulsar el crecimiento y la competitividad de la economía española. En coherencia con ellas, el Plan Estatal 2013-2016 se propuso arbitrar un sistema innovador de incentivos, siempre desde la austeridad y eficiencia necesariamente imperantes, que contribuyera a la consecución de los objetivos de dichas reformas legislativas y a la reactivación del sector inmobiliario, con particular atención a la satisfacción de las necesidades de vivienda de los grupos sociales más vulnerables.

Así, el Plan Estatal 2013-2016, prorrogado durante el ejercicio 2017 por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, se centró en las ayudas al alquiler y la rehabilitación, sin fomentar la adquisición de la propiedad de vivienda con ayudas públicas ni la construcción de nuevas viviendas, salvo que se tratara de viviendas públicas en alquiler. Este planteamiento, en términos generales fue compartido de forma unánime por todas las Comunidades Autónomas, los agentes y asociaciones profesionales del sector y la ciudadanía en su conjunto.

Hoy debemos insistir en el cambio de modelo iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, y así, el Plan Estatal 2018-2021 mantiene la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario, si bien introduce algunas modificaciones que ajustan y mejoran los planteamientos del anterior plan.

En relación con las ayudas al alquiler se mantiene el programa del plan anterior con base en los buenos resultados obtenidos, con el mismo límite del 40% de la renta del alquiler, si bien suprimiendo el límite de 200 euros/mes. Se incorpora la posibilidad de otorgar ayudas al alquiler a beneficiarios arrendatarios que abonen una renta de hasta 900 euros/mes, frente a la limitación de 600 euros/mes del Plan anterior, en respuesta a la problemática que actualmente acusan determinados municipios en los que por diferentes motivos los precios medios de alquiler de vivienda así lo requieren.

Es de destacar la incorporación del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio de su vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad cuyo objeto es facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a todos aquellos que hayan sido objeto de desahucio por no poder pagar el alquiler o la cuota del préstamo hipotecario de su vivienda habitual mediante la disposición de un fondo de viviendas de las entidades financieras, la SAREB y otras entidades o particulares tenedores de viviendas.

Desde el año 2012, se han adoptado por parte del Gobierno numerosas medidas destinadas a hacer frente a la difícil situación de las familias y hogares como consecuencia de los efectos de la crisis económica y financiera, entre las que se pueden destacar la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales en el caso de colectivos especialmente vulnerables, la apuesta por un Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de las deudas con garantía hipotecaria y el establecimiento de mecanismos de alquiler en favor de las personas inmersas en una ejecución hipotecaria con el fin de evitar el lanzamiento.

A todas estas medidas, que han contribuido a reducir el número de ejecuciones hipotecarias y de lanzamientos practicados en los últimos años, se suma el Plan 2018-2021 complementándolas con un nuevo programa específico de ayuda dirigido a las personas y familias afectadas por procesos de desahucio.

Se trata de un programa que pone a disposición de las personas que se encuentren en situación de desahucio de su vivienda y con escasos recursos económicos las viviendas desocupadas y disponibles de la SAREB y de las entidades financieras o de otros tenedores de vivienda para ser ocupadas en régimen de alquiler, previéndose una ayuda económica para el mismo que puede llegar a ser hasta el 100% de la renta.

Se debe destacar, por tanto, la vocación social del nuevo plan, continuación en este sentido del anterior, decididamente orientado a la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía. Para ello, además de la atención directa a las personas que sean objeto de desahucio, se mantiene especial énfasis en el fomento del alquiler, como una de las fórmulas más adecuadas para la satisfacción de esas necesidades.

Las ayudas al alquiler se han diseñado para que mantengan la equidad y lleguen a quienes realmente las precisan, sin excluir a priori por su edad u otra circunstancia a nadie que necesite la ayuda del Estado. Dichas ayudas, por lo tanto:

Se otorgan en función del nivel de ingresos económicos de las personas. Tienen, pues, como beneficiarios potenciales a todos los grupos que necesiten ésta ayuda, sobre la base de un criterio universal y objetivo, como es el de la renta, sin perjuicio de los beneficiarios prioritarios que cada Comunidad Autónoma entienda deba considerar en función de la problemática concreta de su territorio y de las particularidades de las ayudas al alquiler para jóvenes y mayores.

Se calculan en función de la renta de la unidad familiar o de convivencia, no de los individuos. Quedan fuera, por tanto, una vez más, las situaciones de unidades familiares o de convivencia que percibían ayudas, habiendo sido contemplada, únicamente, la renta de quien suscribe el contrato de arrendamiento y no la de toda la unidad familiar o de convivencia.

Limitan la cuantía de los alquileres que se financian, evitando la subvención de alquileres elevados, que no está justificado que financie el Estado, sin perjuicio de abordar excepcionalmente ayudas para alquileres superiores en aquellos municipios que lo requieren. Subvencionan una proporción del alquiler, sin establecer una cuantía fija, para evitar efectos inflacionistas de generación de rentas adicionales superiores a las del propio alquiler.

En materia de rehabilitación se incorporan, en relación con el Plan anterior, las ayudas a la rehabilitación de viviendas unifamiliares ya sean de naturaleza urbana o rural y las ayudas individuales a las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

En materia de regeneración y renovación se incorpora el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, con el objeto de mejorar los tejidos residenciales, recuperar conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados, incluida expresamente la infravivienda y el chabolismo, y núcleos rurales.

En su conjunto las ayudas a la rehabilitación, regeneración y renovación insisten en el fomento de la conservación, la mejora de la eficiencia energética y la implantación de la accesibilidad universal no solo de nuestras viviendas sino también del entorno urbano en el que desarrollan su vida los ocupantes de las viviendas.

Las ayudas a la mejora de la eficiencia energética constituyen un elemento central en el esfuerzo por la instauración de una economía basada en bajas emisiones de carbono, de acuerdo con los objetivos del Gobierno y con las previsiones y políticas de la Unión Europea, que ayudará a reducir la factura energética de las familias y del país en su conjunto, así como a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

El programa de subsidiación de préstamos convenidos mantiene las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos. La dificultad de las familias para poder afrontar el cumplimiento de las obligaciones de los préstamos hipotecarios que suscribieron para la adquisición de una vivienda protegida, que se manifiesta por ejemplo, en los casos de ejecución hipotecaria que culminan en procedimiento de desahucio, exige un esfuerzo decidido para mantener estas ayudas de subsidiación a todas aquellas familias que las vinieran percibiendo por todo el periodo por el que las tuvieran reconocidas.

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 también se orienta de un modo particular a los jóvenes, atendiendo a la realidad social de los últimos años en la que un segmento de población joven ha sufrido con mayor intensidad el problema del paro y ha tenido y tiene mayores dificultades para acceder al mercado de trabajo. En este contexto, el Plan 2018-2021 ofrece un programa específico cuyo principal objetivo es ayudar a que los jóvenes puedan afrontar la emancipación y la formación de nuevos hogares y acceder a una vivienda que se ajuste a sus necesidades, tanto si se opta por el alquiler como si se decide afrontar la compra de una vivienda.

Para ello, en primer lugar, el programa facilita a los jóvenes el acceso a una vivienda en alquiler, como régimen de tenencia especialmente adecuado para satisfacer su necesidad de vivienda y, al tiempo, preservar la movilidad que en ocasiones exige el mercado de trabajo o el periodo formativo. Ello se realiza a través de ayudas que suponen una parte muy significativa de la renta mensual si se cumplen determinadas condiciones entre las que figura un precio máximo del alquiler, incrementado en determinados ámbitos si así fuere necesario.

En segundo lugar, el programa también ayuda a la compra de vivienda a las personas jóvenes que pueden tener mayores dificultades para adquirir una vivienda en el mercado. Para ello, se establece una ayuda económica directa que se abona en aquellas adquisiciones de vivienda por parte de jóvenes que se encuentren por debajo de un nivel de renta y no sean titulares de otras viviendas salvo en determinadas circunstancias que imposibiliten su disposición.

El nuevo Plan también afronta el reto demográfico y el fenómeno del envejecimiento. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, la población española ha envejecido 2,2 años desde el año 2007, existen más de 8 millones de personas de más de 65 años y la edad media se ha situado en los 42,9 años, frente a la media de 39,5 años de la Unión Europea.

Esta realidad demanda que la sociedad se prepare desde distintos ámbitos para dar respuesta a las necesidades de las personas de avanzada edad y, el Plan 2018-2021 lo hace, tanto en un sentido transversal a través de medidas para favorecer la accesibilidad o la eficiencia energética, como de una manera específica, a través de dos nuevos programas especialmente dirigidos a los mayores: por un lado, un programa de promoción de viviendas adecuadas a sus necesidades y requerimientos de servicios e instalaciones; y, por otro lado, un programa de ayudas para personas mayores para el pago del alquiler o de determinados gastos asociados a su vivienda en propiedad o usufructo.

Así, el programa de vivienda para personas mayores, ayuda a la promoción de edificios y complejos residenciales que cuenten con instalaciones y servicios comunes adecuados para personas mayores, tales como deportivos, de lavandería, sanitarios, de restauración u otros que contribuyan a mejorar su calidad de vida, y que constituye un ámbito de actividad orientado al futuro y que es necesario apoyar desde las Administraciones Públicas.

Por su parte, el programa de ayudas para personas mayores se dirige a las personas de más de 65 años que se encuentren por debajo de un determinado nivel de renta para ayudarlas a afrontar el pago del alquiler de su vivienda habitual, o bien, el pago de determinados gastos de mantenimiento, comunidad o suministros que puede generar su vivienda en propiedad o en usufructo bajo determinadas condiciones que evidencien una mayor vulnerabilidad social y económica.

Los objetivos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 son, en síntesis:

- Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la escasez de recursos disponibles, concentrándolas en dos ejes (fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural), con especial atención a las personas objeto de desahucio y a las ayudas a la accesibilidad universal.
- Contribuir a que los deudores hipotecarios para la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética y de su accesibilidad universal.
- Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler tanto público como privado con determinación de una renta máxima durante el plazo de 25 años.
- Facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada ya sea en régimen de alquiler o en régimen de propiedad.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores ya sea en régimen de alquiler, incluso en el supuesto de complejos residenciales con servicios prestacionales adaptados a las necesidades de los mayores, o en régimen de propiedad o usufructo con ayudas para los gastos de comunidad, mantenimiento y servicios.

- Contribuir a mantener la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana u rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la adquisición para los jóvenes, que facilitará la venta de parte del stock de vivienda tanto libre como protegida y fomentará levemente la producción de viviendas.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se estructura en los siguientes programas:

- Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio de su vivienda habitual.
- Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
- Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
- Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
- Programa de ayuda a los jóvenes.
- Programa de viviendas para personas mayores.
- Programa de ayuda a personas mayores.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de cantidades a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y de Melilla.

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, por otra parte, se presenta también con un horizonte temporal de cuatro años, asumiendo, al igual que el Plan estatal 2013-2016, la prudente cautela de no condicionar las políticas de vivienda futuras por compromisos económicos que se generen en tiempos pasados y que no respondan a objetivos del momento.

El nuevo Plan 2018-2021 asume que su éxito dependerá, en buena medida, de su capacidad para generar actividad y empleo; es decir, de su capacidad para multiplicar cada euro invertido en riqueza y bienestar para el país, mediando una significativa creación de puestos de trabajo.

En definitiva, se trata de un Plan congruente y que avanza e insiste en el cambio de modelo de la política de vivienda iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, que reorientaba las metas y concentraba los recursos disponibles en los sectores sociales más necesitados, en un marco de cooperación y de efectiva corresponsabilidad de las Administraciones públicas y los agentes privados, implicados todos en la realización efectiva de uno de los contenidos básicos de la política social y económica del Estado, como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al tiempo que se contribuye al empleo, el crecimiento y la competitividad de la economía y la sostenibilidad medioambiental.

II. BASE JURIDICA Y RANGO DEL PROYECTO

Base jurídica:

La competencia estatal de planificación de la actividad económica (artículo 149. 1. 13ª de la Constitución española).

Rango:

Esta disposición, al regular un Plan Estatal de Vivienda, adopta la forma de real decreto, tal y como se regularon los anteriores.

III. ANÁLISIS JURÍDICO, CONTENIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

Análisis Jurídico

De conformidad con el artículo 149.1.13 y 149.1.8 de la Constitución, y a tenor de su interpretación a raíz de la sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988 de 20 de julio, el Estado es competente para dirigir la política económica general relativa a la vivienda y para definir las actuaciones protegibles (merecedoras de ayudas) con fondos estatales, sin perjuicio de posibles ayudas complementarias que adopten las Comunidades Autónomas.

La finalización del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana 2013-2016, prorrogado durante el ejercicio 2017 por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, hace necesario la aprobación de un nuevo Plan Estatal de vivienda adaptado a las circunstancias económicas y sociales actuales.

Contenido.

El proyecto se compone, en su parte dispositiva, de doce Capítulos, con un total de 80 artículos, 7 Disposiciones Adicionales, 1 Disposición derogatoria y 3 Disposiciones Finales.

El Capítulo I del Real Decreto describe, con carácter general, su objeto y régimen jurídico, en donde se indican las actuaciones y situaciones subvencionables que se enmarcarán en este Plan Estatal, la gestión y financiación del Plan, los beneficiarios, así como la colaboración Público-Privada o entidades colaboradoras.

El Capítulo II regula el programa de subsidiación de préstamos convenidos, dirigido al mantenimiento de ayudas de subsidiación concedidas en aplicación de planes estatales anteriores para evitar debilitar la capacidad de los deudores hipotecarios con menos recursos, para hacer frente a las obligaciones de sus préstamos.

El Capítulo III regula el Programa de ayuda al alquiler de vivienda, dirigido a facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población que pueden tener dificultades económicas.

El Capítulo IV regula el programa de ayuda a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual que posibilitará que la SAREB, las entidades financieras y otros tenedores de viviendas vacías las pongan a disposición de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla para ser alquiladas a estas personas. Se regula la posible concesión de una ayuda de hasta el 100% del alquiler.

El Capítulo V regula el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler. Fomenta este Plan la formación de un parque público y/o privado de vivienda en alquiler durante un plazo mínimo de 25 años, con renta limitada, para los ciudadanos con menos recursos.

El Capítulo VI regula el programa del fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, mediante el que podrán ser financiadas aquellas actuaciones que persigan realizar obras y trabajos de mantenimiento e intervención en los edificios de carácter predominantemente residencial, sus instalaciones y espacios privativos comunes, así como en viviendas unifamiliares con el objetivo de mejorar su eficiencia energética (calidad y sostenibilidad).

El Capítulo VII regula el programa del fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas mediante el que podrán ser financiadas aquellas actuaciones que persigan la mejora del estado de conservación y de las condiciones de accesibilidad de edificios de tipología residencial colectiva, viviendas unifamiliares urbanas o rurales, e incluso de viviendas por sí solas dentro de un edificio.

El Capítulo VIII establece la regulación del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, cuyo objetivo es subvencionar la realización de actuaciones conjuntas de obras de rehabilitación edificatoria, de urbanización o reurbanización del espacio público y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos; todo ello dentro de un ámbito de actuación previamente delimitado ya sea urbano o rural. Especial incidencia se refiere a actuaciones en ámbitos donde exista infravivienda o chabolismo.

El capítulo IX se refiere al programa de ayuda a los jóvenes. Este programa posibilita dos opciones de ayuda, una para el alquiler de vivienda habitual y otra para la adquisición de vivienda habitual. Se adapta, en definitiva, al proyecto de vida del joven, dominado por la movilidad geográfica por motivos laborales o formativos en cuyo caso optará por las ayudas al alquiler o por la estabilidad geográfica en cuyo caso optará por la ayuda a la adquisición.

El Capítulo X regula el programa de viviendas para personas mayores. Este programa subvenciona la promoción de viviendas con servicios comunes adaptados a las necesidades de las personas mayores como respuesta a la evolución demográfica de la población española cada vez más envejecida.

El capítulo XI regula el programa de ayuda a las personas mayores, ya sea en la modalidad de ayudas al alquiler o en la modalidad de ayudas para los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros a los propietarios de vivienda. En ambos casos para beneficiarios con escasos recursos económicos.

El Capítulo XII recoge las actuaciones que habrán de desarrollarse para el adecuado seguimiento, control y evaluación del Plan Estatal.

Como elemento de cierre, la disposición adicional primera permite a la Administración General del Estado realizar las compensaciones que correspondan, cuando coexista una obligación de reintegro que deban cumplir las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y una obligación de transferencia que competa al Ministerio de Fomento, permitiendo que las mismas operen en supuestos pertenecientes a distintos Programas del Plan, e incluso a distintos Planes de Vivienda.

La disposición adicional segunda establece el límite temporal de concesión de ayudas en el marco de este Plan Estatal, estableciendo que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla solo podrán reconocer ayudas hasta el 31 de diciembre de 2021 o en caso de ser posteriores con cargo a los presupuestos del ejercicio 2021 o anteriores.

La disposición adicional tercera establece la posible ampliación del plazo de las actuaciones de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbanas, articuladas al amparo del Plan Estatal 2013-2016 hasta el 31 de diciembre de 2019. Ello no supone incremento presupuestario y facilita la compleja gestión que estas actuaciones están llevando a cabo para garantizar un resultado satisfactorio.

La disposición adicional cuarta regula la prórroga y concesión de un nuevo plazo para el reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan estatal 2013-2016 anterior en determinadas condiciones.

La disposición adicional quinta regula la interrupción o el inicio del periodo de carencia de los préstamos a promotores de viviendas protegidas destinadas a la venta y al alquiler.

La disposición adicional sexta se refiere a los requisitos del beneficiario del programa de ayuda a los jóvenes cuando adquiera una vivienda protegida calificada al amparo de planes estatales de vivienda anteriores.

La disposición adicional séptima se refiere al cómputo del programa de fomento del parque de viviendas en alquiler, a los efectos de reserva de viviendas de protección oficial, establecida en el artículo 10.1.b), del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

La disposición derogatoria única deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto

Las disposiciones finales abordan, como suele ser habitual, lo relativo a los títulos competenciales que asisten al Estado, la habilitación para dictar las disposiciones de desarrollo y ejecución que se estimen precisas, y la entrada en vigor del propio real decreto.

Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias.

Este Real Decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Se invoca el artículo 149.1.13ª para establecer normas sobre uno de los grandes ámbitos competenciales del Estado de carácter económico, la política de vivienda y, más concretamente, las ayudas al alquiler de la vivienda.

Tanto el Estado como las Comunidades Autónomas promueven planes de ayuda a la vivienda. Por eso, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 ha sido diseñado y elaborado en intensa colaboración y participación entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas.

Desde este ámbito de colaboración, el Estado mantiene las competencias para establecer las bases y la coordinación de la planificación de la actividad económica, coordinando y estableciendo criterios comunes en todo el territorio en política de ayudas a la vivienda.

En este sentido, la política de vivienda que se incluye en la presente norma no se encuadra, por tanto, en las competencias autonómicas, ya que de lo que se trata es de incorporar unas ayudas económicas al alquiler de viviendas y a la rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural de viviendas a través de subvenciones, subsumiéndose esta materia en las competencias del Estado para establecer las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Con estas ayudas el Estado, en consecuencia, está ejerciendo potestades sobre la planificación económica.

En definitiva, en este Plan se regulan los aspectos económicos generales de la política de vivienda, dejando a las Comunidades Autónomas los aspectos particulares de gestión, tramitación, resolución y pago de las subvenciones.

Tramitación.

El proyecto ha sido elaborado y tramitado por la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.

Es resultado de un fuerte proceso participativo que se inicia en la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo celebrada en Madrid el 15 de diciembre de 2016 en la que estuvieron representadas todas las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla. En ella se acordó otorgar un plazo a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla para presentar propuestas de redacción del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 hasta el 31 de enero de 2017.

Con fecha de 31 de enero de 2017 se recibieron propuestas de redacción del nuevo Plan por parte de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla (excepto Canarias y Extremadura) y por parte de la Federación Española de Municipios y Provincias.

A partir de las propuestas recibidas el Ministerio redactó un borrador de texto de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que fue presentado por el Ministro de Fomento en el mes de mayo y publicado en la página web del Ministerio.

Con objeto de profundizar en el proceso participativo este borrador se remitió por correo ordinario y por correo electrónico a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla (a modo de segunda vuelta participativa), a los Agentes del Sector y a otros Ministerios para que formularan observaciones hasta el día 31 de mayo de 2017.

Las entidades que formularon observaciones a este borrador fueron:

A) Todas las Comunidades Autónomas.

B) Agentes del sector. En concreto:

ANDIMAC (Asociación Nacional de Distribuidores de Cerámica y Materiales de Construcción)
ANDIMAT (Asociación de Fabricantes de Materiales Aislantes)
ANERR (Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma)
ANESE (Asociación de Empresas de Servicios Energéticos)
APCE (Asociación de Promotores Constructores de España)
ASCER (Asociación Española de Fabricantes de Azulejos y Pavimentos Cerámicos)

ASEFAVE (Asociación Española de Fabricantes de Fachadas Ligeras y Ventanas)
AVS (Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo)
CCOO (Comisiones Obreras)
CEAPAT (Centro de Referencia Estatal de Autonomía Personal y Ayudas Técnicas)
CECAbank
CEOE (Confederación Española de Organizaciones Empresariales)
CEPCO (Confederación Española de Asociaciones de Fabricantes de Productos de Construcción)
CERMI (Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad)
CGATE (Consejo General de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos)
CGCOAF (Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas)
CGCOAPI (Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria)
CNC (Confederación Nacional de la Construcción)
CND (Comisión Nacional de Discapacidad)
CONCOVI (Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España)
CSCAE (Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España)
FEMP (Federación Española de Municipios y Provincias)
IDEA (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía)
IMSERSO (Instituto de Mayores y Servicios Sociales)
LA CASA QUE AHORRA
SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria)
SGCB (Spain Green Building Council)
UGT (Unión General de Trabajadores)
WWF (World Wildlife Fund)

C) Ministerios. En concreto:

Sanidad. Secretaría de Estado de Servicios Sociales e Igualdad
Economía, Industria y Competitividad. Dirección General de Política Económica
Energía, Turismo y Agenda Digital. Dirección General de Política Energética y Minas
Interior. Dirección General de Apoyo a Víctimas del Terrorismo

D) Otros. En concreto:

Grupo de Trabajo de Vivienda del Consejo Estatal del Pueblo Gitano
AECOP (Asociación de Empresarios Constructores y Promotores de la provincia de Las Palmas)
Comisión de Servicios Sociales PP TENERIFE
(AISC) Asociación de Ingenieros Senior Caminos
Ayuntamiento de Málaga
CEAC (Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón)
CNSE (Confederación Estatal de Personas Sordas)
COCARMI (Comité Catalán de Representación de Personas con Discapacidad)
DINCAT PLENA INCLUSIO
GHS (Gestors d'Habitatge Social de Catalunya)
ONCE
RAIS FUNDACIÓN
UNIDOS PODEMOS- EN COMÚ PODEM- EN MAREA

Tras la valoración y estudio de todas las aportaciones se ha elaborado el texto que ahora se somete a tramitación.

El proyecto ha sido informado por la Secretaría General Técnica, la Abogacía del Estado, la

Intervención Delegada y la Dirección General de Programación Económica y Presupuestos, todos ellos del Ministerio de Fomento. Así mismo ha sido informado por los Ministerios de Hacienda y Función Pública, Economía, Industria y Competitividad, Presidencia y para las Administraciones Territoriales y Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad.

Ultimada su tramitación, el proyecto ha sido elevado, para su informe a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos. Finalmente, se elevará a la consideración y aprobación del Consejo de Ministros.

IV. OPORTUNIDAD DE LA NORMA.

El nuevo Plan Estatal profundiza en un cambio de modelo de la política de vivienda iniciado en 2013 que se resuelve a partir de una apuesta decidida por el apoyo al alquiler de vivienda, como medio adecuado para facilitar el acceso a la misma por los sectores de población con menores recursos, y por la rehabilitación de los edificios y viviendas y la regeneración y renovación urbanas y rural, como mecanismo de estimulación del sector económico y de transformación de nuestro parque inmobiliario conforme a criterios de seguridad, accesibilidad y ahorro y eficiencia energéticos.

En paralelo atendiendo a la dificultad de las familias para poder afrontar el cumplimiento de las obligaciones de los préstamos hipotecarios que suscribieron para la adquisición de una vivienda protegida, se hace un, también, decidido esfuerzo para mantener las ayudas de subsidiación a aquellas familias, todas de escasos recursos disponibles, que las vinieran percibiendo y las tuvieran reconocidas de conformidad con la normativa de aplicación.

Por otra parte se incorpora un programa de ayuda a las personas en situación de desahucio que responde inequívocamente a la realidad actual junto con programas de ayuda a los jóvenes y mayores que atienden a las particularidades de cada colectivo.

Es por tanto oportuno aprobar este nuevo Plan Estatal adaptado a las circunstancias económicas y sociales actuales.

V. NORMAS DEROGADAS

El real decreto proyectado deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo que establezca.

VI. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24.1 b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, (en su redacción dada por la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno), y en el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, en este Proyecto de Real Decreto, se constata un impacto de género positivo, en la medida en que los programas que lo componen incluyen (especialmente los de fomento del alquiler) la renta como criterio esencial para la concesión de las ayudas. Por ello, al ser un hecho contrastado que las mujeres disponen de unos niveles medios de renta inferiores a los de los hombres, aquellas resultarán preferentemente beneficiadas de la puesta en marcha de estas ayudas, favoreciéndose con ello su acceso y disfrute a una vivienda adecuada.

Madrid, 19 de julio de 2017