

Boletín Oficial



DE LA

*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA*

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS




Actualidad págs. 3-6

El nuevo fichero de morosidad y sus beneficios para los propietarios de casas..... págs.3-4

El precio de la vivienda desciende en 2021 págs.5-6

Información de Actualidad págs.7-19
**La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA:
 "Desde los Gabinetes Profesionales":**

Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto. La calefacción central se apagará en 2023..... págs.7-8

Legislación consolidada. Última actualización publicada el 03/10/2020.

Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10,11 y 12 del Real Decreto -ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19..... págs.9-19

Formación Continuada págs.20-31

Diagnóstico: el parque de edificios residenciales y terciarios en España..... págs.20-30

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.31

Consultorio Formativo págs.32-35

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pág. 35

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C/ Gascó Oliag, nº10-1º-P, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: ATP-ADPI

Imprime: Gráficas Alhori

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-5204-2000

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial
 DE LA
 AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
 DE
 ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
 DE ESPAÑA

Redacción y Administración
 C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha
 28010 MADRID
 Telf. Corp.: 91 457 29 29



Web: www.atp-adpi.com

Actualidad

EL NUEVO FICHERO DE MOROSIDAD Y SUS BENEFICIOS PARA LOS PROPIETARIOS DE CASAS

El recientemente creado **Registro de Impagados Judiciales (*)**, se presenta como un revolucionario **fichero de morosidad de fácil acceso**, destinado a recoger información de **deudas líquidas, vencidas y exigibles** (superiores a 50€), reconocidas mediante una **resolución judicial firme**. Se trata en consecuencia del primer registro de deudas no controvertidas, ya que cuentan con el **aval de una decisión judicial**, que nace con el objeto de facilitar el cumplimiento y ejecución de las resoluciones judiciales que reconocen derechos de crédito, reforzando el derecho del acreedor a la tutela judicial efectiva.



(*) El Consejo General de la Abogacía Española ha puesto en marcha el Registro de Impagados Judiciales (RIJ), un fichero que recoge información sobre la morosidad y la reclamación de las deudas reconocidas mediante una resolución judicial. Aquí se incluyen, en otras, deudas entre particulares, incumplimientos de los contratos de alquiler y hasta la morosidad de instituciones condenadas a pagar por sentencia firme.

Con este registro 'online' se podrán consultar todas las deudas líquidas, vencidas, exigibles y reconocidas por una sentencia firme procedentes de, por ejemplo, impagos de las pensiones de alimentos, deudas entre particulares, incumplimientos en contratos de alquiler o la compraventa de mercancías. También se pueden consultar la morosidad de instituciones condenadas a pagar por sentencia firme o sobre el impago de honorarios a los letrados.

El nuevo registro tiene una clara vocación de servicio en la lucha frente a la morosidad, de incuestionable aplicación práctica en las comunidades de propietarios.

- Se nos presenta asimismo como un potencial elemento dinamizador del mercado del alquiler, al dotarlo de mayor transparencia y seguridad en el tráfico jurídico, toda vez que hasta la fecha este tipo de morosidad no quedaba registrada en ningún sitio (no son deudas incluidas en ficheros como cirbe, equifax o asnef). De esta forma:

- Como mecanismo preventivo, permitirá incrementar la confianza del propietario en la toma de decisión de poner su inmueble en el mercado del alquiler, al poder consultar el historial o la solvencia económica del futuro arrendatario, siempre que hubiera sido incorporada.

- Como herramienta de gestión de cobro, facilitará al arrendador, acreedor de rentas impagadas, el cumplimiento de las resoluciones judiciales y la satisfacción de la deuda, mediante su inclusión en un fichero de morosidad hasta ahora inexistente.

El funcionamiento del Registro de Impagados Judiciales

El fichero, cuyo acceso está reservado a abogados, procuradores y graduados sociales, podrá incorporar deudas de cualquier índole. Mediante un sistema basado en la economía colaborativa, recoge la información aportada por los titulares de los créditos, facilitando su difusión tanto al sistema financiero como a todos aquellos terceros que acrediten un interés legítimo, ofreciendo en consecuencia una información actualizada, veraz y relevante sobre solvencia y/o riesgo crediticio de personas físicas y jurídicas.

Su sencillo funcionamiento aboca a su uso y retroalimentación, y ello por cuanto bastará con la mera comunicación de la resolución firme de condena obtenida en el procedimiento judicial, a la plataforma creada por el Consejo General de la Abogacía, para que esta requiera de pago al deudor por plazo de 5 días.

Si el deudor no paga se le apercibirá, mediante notificación fehaciente, de la publicación y su inclusión en el Registro de Impagados Judiciales, lo que tendrá lugar en el plazo de 30 días. A partir de este momento la morosidad o solvencia negativa del deudor podrá ser consultada por el sistema financiero, dificultando su acceso al crédito o financiación, así como por cualquier tercero con interés legítimo en conocer dicha información, aumentando con ello la presión social y económica sobre el deudor siendo compelido al cumplimiento de sus obligaciones de pago.

Conviene recordar que el Registro de Impagados Judiciales cumple con la normativa de Protección del Derecho al Honor así como la LOPD y su Reglamento, dando con ello eficaz respuesta a la problemática jurídica existente en torno a la publicidad de la morosidad, especialmente en materia de propiedad horizontal.



El primer fichero online de morosos permitirá reclamar o consultar deudas líquidas, vencidas, exigibles y reconocidas en sentencia firme cumpliendo con la normativa vigente y garantizando la seguridad jurídica.

El precio de la vivienda desciende en 2021

**Las caídas se atenuarán a lo largo de 2021
y las casas volverán a encarecerse
en la segunda parte del año**

Comprar una vivienda en España durante este ejercicio 2020 saldrá, en promedio, un 1,5% más barato que en el anterior año 2019. Esa es la estimación que realizan los expertos en un informe sobre el mercado inmobiliario publicado recientemente, calculan que la vivienda seguirá bajando de precio en los próximos meses, pero las caídas se irán atenuando conforme la economía se recupere del impacto de la pandemia. Hacia la segunda mitad de 2021, calculan que los precios volverán a la senda de la subida.

Según el citado informe, ninguna comunidad se libra este año de los descuentos, aunque son más intensos en aquellas comunidades que más dependen de segundas residencias y compradores extranjeros. No obstante, se sale de esa norma Baleares, que es el territorio donde menos van a retroceder los precios este año, con una caída inferior al 0,5%. Por debajo del 1% de bajada se sitúan también Madrid, La Rioja y Galicia. En el extremo opuesto, las viviendas en Murcia se van a abaratar más del 3,5%. Y en Aragón y Cantabria lo harán por encima del 2,5%.

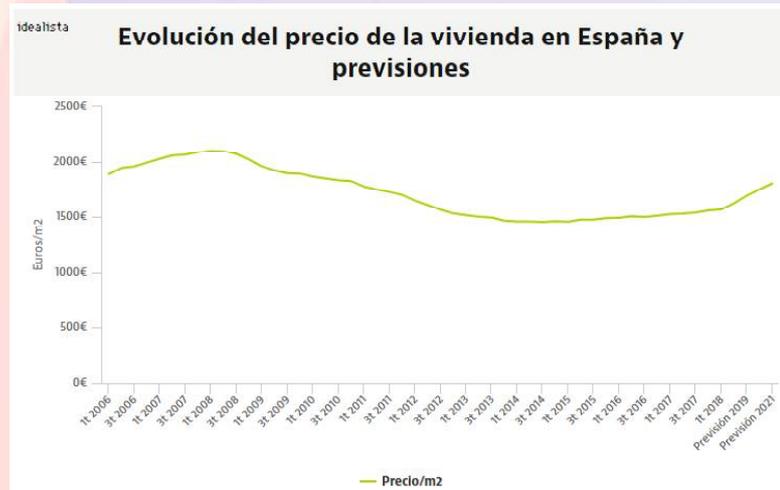
EL MERCADO DE VENTA, HACIA LA MODERACIÓN
Número de compraventas interanuales, en unidades.



“El deterioro del mercado laboral, de la renta de los hogares y la debilidad de la confianza de los hogares son algunas de las variables que explican la contracción del precio”.

“Se espera que la mayor parte de la corrección del precio de la vivienda provenga de la vivienda de segunda mano”.

“En 2021 es posible que se registre una caída del precio y de las ventas, pero tenderían a estabilizarse y es posible una recuperación hacia la segunda mitad del año”.



Pero no será esa la única consecuencia de la crisis para el sector. El análisis repasa la evolución de los visados para construir obra nueva y destaca que su recuperación es “más volátil” que la de los precios. En los nueve primeros meses del año se situaban un 23,6% por debajo del nivel de 2019 y en algunas comunidades como Madrid y Andalucía esa caída rondaba el 30%. Por ello, concluye que “la incertidumbre pasará factura a la actividad constructora” y apunta no solo al coronavirus, sino también a los posibles cambios en la normativa de alquiler, como factores que pueden lastrar la actividad promotora en 2021.

El informe señala que “el escaso volumen de viviendas terminadas ha favorecido la reducción del stock de viviendas nuevas sin vender en los últimos años”, aunque señala que comunidades como La Rioja, Castilla La Mancha, Canarias, Comunidad Valenciana o Murcia siguen presentando volúmenes elevados de casas sin vender.

El informe también señala que la evolución de las hipotecas ha sido más favorable que la de las ventas. Ambas actividades se vieron seriamente comprometidas durante el primer estado de alarma, pero los préstamos cayeron menos entre marzo y julio que las transacciones totales. Tras el confinamiento, se recuperó el nivel normal del mercado; pero no es momento de bajar la guardia todavía: “Habrà que estar atentos a los próximos meses para ver si esta recuperación se consolida o se debe al afloramiento de la demanda embalsada durante la primera oleada de la pandemia”, indica el estudio.

A favor de la recuperación del mercado hipotecario juegan unos tipos de interés “en tasas relativamente reducidas”. Por último, destaca que hasta octubre un 46% del crédito solicitado en España en 2020 se referenciaba a tipos fijos, seis puntos porcentuales por encima del nivel medio del año pasado.

INFORMACIÓN de Actualidad



**ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

LA CALEFACCIÓN CENTRAL SE APAGARÁ EN 2023

Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto



NÚM. 212 - Jueves 06-08-2020

La nueva norma aprobada por el Gobierno obligará a casi un millón y medio de viviendas a instalar contadores o repartidores de costes antes de mayo de 2023.

El final de la calefacción central en las casas está cerca y cada inquilino tendrá que instalar contadores o repartidores de costes. Esto es lo que establece la norma aprobada por el Gobierno, después de seis años de retraso. **El nuevo decreto para regular la instalación de contadores individualizados en las comunidades de vecinos, en vigor desde el 7 de agosto, da como plazo hasta mayo de 2023 para adaptarse.**

Antes de esa fecha, **1,4 millones de viviendas tendrán que tener contadores o repartidores que midan el consumo en los edificios que tienen calefacción centralizada.** Sin embargo, hay algunas **excepciones**, como **los construidos antes de 1998**, cuando se aprobó el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE). Los edificios más modernos ya tenían la obligación de poner esos contadores.

También estarán exentos los ubicados en el mediterráneo, las islas y el litoral. Así como los edificios donde dicha instalación no sea viable por motivos técnicos, o si la inversión no se puede amortizar con el ahorro que supondría su instalación. Según declaraciones efectuadas por técnicos consultados: «Se debe solicitar a la empresa mantenedora un **estudio técnico previo** y, si resulta positivo, encargar un estudio económico que analice la rentabilidad de la instalación. Si ambos resultan positivos, la instalación es obligatoria». Estos estudios **serán gratuitos para los inquilinos.**

Diferencias entre contador y repartidor

Es preferible instalar un contador, pero, en caso de no ser posible, se colocará un repartidor de costes en cada radiador. La principal diferencia entre ambos dispositivos es que **el contador se coloca individualmente en cada vivienda y mide directamente la calefacción en kWh**, mientras que **los repartidores se instalan en cada radiador y miden unidades de consumo** que luego se utilizan para que se repartan los costes entre cada vecino en función de los radiadores que tengan en su

vivienda. **También tienen un precio diferente, ya que cada repartidor cuesta 30 euros y el coste de un contador puede superar los 250 euros.**

Según técnicos consultados, la forma más sencilla de cumplir la normativa es poner un contador a cada vecino, pero esto solo es técnicamente posible en las calefacciones dispuestas en anillo (cada vivienda tiene una entrada y salida con sus radiadores conectados entre sí. Sin embargo, en España solo 600.000 viviendas cuentan con este modelo, mientras que hay más de un millón de pisos cuyas calefacciones están instaladas en columna (los radiadores de todos los pisos van conectados entre sí, por ejemplo, el del salón del piso 1º está conectado con el del 2º, el 3º, etc.), por lo que no es viable poner un contador y tendrán que poner el repartidor de costes. No obstante, *«menos de un 5% de los edificios quedarán exentos de la obligación de poner contadores o repartidores de costes»*.

Ahorro del 24%

Durante los últimos años se han instalado contadores o repartidores en 180.000 pisos españoles, lo que puede ayudar a reducir los gastos. Según el Gobierno, usar estos dispositivos puede suponer un **ahorro medio del 24%**. Sin embargo, es importante destacar que hay inquilinos que no notan este ahorro porque no cambian el consumo de la calefacción, es decir, cuando se realiza este tipo de instalaciones los usuarios adoptan medidas para ahorrar (regulan la temperatura en el interior de la vivienda, ajustan los horarios de funcionamiento de la calefacción...) y de esta forma reducen la factura energética. Lógicamente, aquellos que no adoptan un papel activo en pro del ahorro energético, seguirán teniendo la misma factura que antes.

Entonces, **para que esta medida sea eficaz, se deben instalar válvulas termostáticas que permitan a los usuarios regular las temperaturas y horarios que necesiten**. Al mismo tiempo, también habrá que hacer una **regulación completa de toda la instalación** para adecuarla a las nuevas pautas de funcionamiento, para lo cual se deberán **instalar bombas de caudal variable o variadores de frecuencia** y, en general, **proceder a un equilibrado hidráulico de la instalación, lo que evitará problemas de ruidos**.

Aunque no existe una obligación inmediata de adaptar las viviendas de cara al próximo invierno, **se establece un calendario de dos plazos: una primera fecha límite, en la que las comunidades de propietarios deberían solicitar los presupuestos estandarizados para cumplir con la nueva normativa y una segunda fecha límite para tener activa la instalación, quedando las fechas límite en 1 de mayo de 2022, 1 de octubre de 2022, 1 de marzo de 2023 y 1 de mayo de 2023 (estas fechas son diferentes para cada zona climática en función de su situación y el número de viviendas)**.

En la ciudad de Madrid, por ejemplo, donde la fecha tope para instalar los contadores es octubre de 2022 o marzo de 2023, dependiendo del número de viviendas, los plazos para solicitar los presupuestos son antes del 1 de julio de 2021 para edificios de 20 o más viviendas y antes del 1 de diciembre de 2021 para edificios de menos de 20 pisos.

Como podrá comprobar en las últimas páginas del Real Decreto, al que puede tener acceso a través del enlace directo que le facilitamos más abajo, vienen reflejados 5 anexos:

- ANEXO I - Instalaciones térmicas excluidas de la obligación de instalar sistemas de contabilización individualizada.
- ANEXO II - Certificado de exclusión de la obligación de instalar sistemas de contabilización individualizada.
- ANEXO III - Modelo del presupuesto.
- ANEXO IV - Información mínima sobre la liquidación del consumo.
- ANEXO V - Modelo de declaración responsable.

Dada la extensión del Real Decreto, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9272.pdf>

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA
«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

Legislación consolidada
Última actualización publicada el 03/10/2020

Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

En vigor a partir de 03/10/2020



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
«BOE» núm. 101, de 11 de abril de 2020
Referencia: BOE-A-2020-4412

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 03 de octubre de 2020

Debido a la rapidez en la evolución de la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19, a escala nacional e internacional, el Gobierno, al amparo de lo dispuesto en el artículo cuarto, apartados b) y d), de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio, declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional con el fin de afrontar la crisis sanitaria, mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

La pandemia de COVID-19 está generando un fuerte impacto económico y social que, entre otros ámbitos, está afectando a los ingresos de muchos ciudadanos que, en calidad de arrendatarios, vienen ocupando sus viviendas habituales con los que hacían frente al pago de sus alquileres. Este impacto afectará, sin duda también, a determinados colectivos especialmente vulnerables para los que se hace necesaria la readaptación y ajuste del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, implementando ayudas para soluciones habitacionales más rápidas y fomentando el incremento del parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso.

El reciente Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (RDL 11/2020), por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 se hace eco de esta problemática y establece determinadas medidas encaminadas a su solución. Una de ellas estriba en proporcionar a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y de Melilla, las herramientas necesarias para hacer frente a las consecuencias de esta crisis en los arrendatarios de su vivienda habitual. A ellas se une una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendamientos en situación de vulnerabilidad social y económica que posibilitará, a todos aquellos arrendatarios que se encuentren en tal situación, el acceso a ayudas transitorias de financiación en forma de préstamos sin gastos ni intereses para ellos. Estos préstamos a devolver en un plazo de hasta 6 años prorrogable 4 años más, les permitirá atender de manera tempestiva el pago de sus alquileres de vivienda habitual y proporcionará tanto a arrendadores como a arrendatarios la necesaria tranquilidad que precisan hasta tanto se recupere la actividad económica afectada por el impacto del COVID-19. Este programa podría resultar, no obstante, insuficiente para hacer frente a circunstancias urgentes, o de extrema vulnerabilidad de aquéllas familias cuya situación ni siquiera con ese préstamo avalado pudieran resolver su situación de precariedad para hacer frente al pago del alquiler.

Por ello, adicionalmente, en el ámbito del Plan Estatal de Vivienda, el Real Decreto-ley 11/2020 mandata en sus artículos 10, 11 y 12 al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que dicte una Orden en la que se incorpore el «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual»; se sustituya el programa de ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el «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»; y se modifique puntualmente el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler. Se pretende con ello habilitar o modificar estos programas para poder adaptarse a las situaciones para las que los actuales programas del Plan Estatal de Vivienda no estaban preparados.

En cumplimiento del referido mandato, esta Orden incorpora de forma inmediata al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, el nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual. Este programa habilita ayudas para hacer frente a las situaciones más acentuadas de vulnerabilidad social y económica que no sean resueltas con las mencionadas ayudas transitorias de financiación, así como para ayudar al pago de dicho préstamo (concedido en su caso al amparo del artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020) al que hayan accedido los arrendatarios. Por ello, dentro de la necesaria flexibilidad en la gestión de este programa que se concede a las administraciones competentes, sí es necesario prever la relación de las ayudas que se otorguen al amparo del mismo, con los créditos avalados ya mencionados.

La sustitución y modificación de los otros dos programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, tiene como objetivo proporcionar a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla herramientas para acelerar la disposición de soluciones habitacionales, mediante ayudas directas, en su caso, para aquellas situaciones que se hayan exacerbado como consecuencia del impacto del COVID-19, y no puedan esperar a la gestión ordinaria de las ayudas del Plan.

El nuevo «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», permitirá hacer frente a estas situaciones de extrema urgencia, que hasta el momento no eran resueltas con el programa al que sustituye, por ser ineficaz en su diseño para abordar el impacto de la pandemia que se está sufriendo, y que con seguridad va a prolongarse más allá de la suspensión de los lanzamientos aprobada en el Real Decreto-ley 11/2020. Se debe, por tanto sustituir, para ganar inmediatez en la solución a esa nueva realidad.

Por otro lado, a las nuevas situaciones de vulnerabilidad como consecuencia del COVID-19 y del estado de alarma, se suma la parálisis sobrevenida del mercado inmobiliario. Esto hace imprescindible proporcionar aún más, si cabe, soluciones habitacionales que puedan implementarse de forma rápida y mediante adjudicación directa cuando así sea necesario, de acuerdo con la valoración de los servicios sociales correspondientes. Para ello, se incorporan nuevos perfiles de vulnerabilidad en el programa anterior, y se habilita a la administración competente para adjudicar estas ayudas conforme al criterio de especial vulnerabilidad que ellas definan; y finalmente se modifica puntualmente el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler, con el objeto de que, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla y sus entidades públicas vinculadas, puedan adquirir viviendas con cargo a este programa, incrementando así el parque público de vivienda con cierta celeridad y, como consecuencia, soluciones habitacionales que sin duda, en algunos casos serán ocupadas por personas afectadas por la pandemia.

Por su parte la Disposición final décima del Real Decreto-ley 11/2020 habilita a la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para la modificación parcial de lo dispuesto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando se respeten los compromisos adquiridos por el anterior Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en los convenios suscritos para la ejecución de dicho Plan y las modificaciones que tengan por objeto contribuir a minimizar los efectos económicos y sociales del COVID-19.

Todas estas herramientas se consideran esenciales para que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla puedan paliar, en la medida de lo posible, a las situaciones de mayor vulnerabilidad que se produzcan como consecuencia del impacto que la pandemia del COVID-19 puede producir en un mercado como el del alquiler, ya de por sí tensionado con anterioridad en muchos lugares de nuestra geografía.

En su virtud y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decretoley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, dispongo:

► **Artículo 1. Nuevo programa de ayudas al alquiler.**

Se incorpora de forma inmediata al Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, el nuevo «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual».

► **Artículo 2. Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.**

1. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19 tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

Específicamente, el programa incluye en su objeto la concesión de ayudas para hacer frente a la devolución de las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 y contraídas por arrendatarios de vivienda habitual, a cuya devolución no pudieran hacer frente.

Las ayudas tendrán carácter finalista, y por tanto no podrán aplicarse a otro destino que el pago de la renta del alquiler, o la cancelación, total o parcial, de las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020.

2. Beneficiarios.

Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual, acrediten estar en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla determinarán los supuestos de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» que posibilitarán adquirir la condición de beneficiarios de las ayudas de este programa, que incluirán en todo caso y como mínimo los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020, con los límites del apartado 3 del citado precepto legal, así como los medios a través de los cuales podrán acreditarse, que incluirán en todo caso y también como mínimo los establecidos por el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

Los beneficiarios deberán acreditar, además:

a) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona que tenga la condición de arrendador de la vivienda.

b) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no sea socia o participe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y de Melilla que les haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

No podrán obtener la condición de personas beneficiarias de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

3. Solicitud de la ayuda.

La ayuda habrá de ser solicitada por la persona arrendataria a la comunidad autónoma o a la ciudad de Ceuta o de Melilla correspondiente.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla concretarán el plazo y forma de presentación de solicitudes, mediante resolución o acuerdo, que será objeto de publicidad, a la mayor brevedad posible.

En el caso de que las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla no determinen supuestos adicionales o complementarios de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» serán de aplicación los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020; asimismo, mientras no determinen la documentación para la acreditación de dichos supuestos adicionales o complementarios, será de aplicación lo establecido en el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

La solicitud deberá ir acompañada, en todo caso, de copia completa del contrato de arrendamiento en vigor, con inclusión expresa del medio y forma de pago a la persona arrendadora, y de la acreditación del pago de las últimas tres mensualidades, salvo que el contrato tuviera una vigencia de menor plazo, en cuyo caso se acreditará el pago desde el inicio del contrato. Esta documentación ha de ser suficiente para que, en su caso, la ayuda pueda ser pagada de forma directa al arrendador por cuenta del arrendatario.

4. Cuantía de la ayuda y plazo de la ayuda.

La cuantía de la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 900 euros al mes y del 100% de la renta arrendaticia. Se podrá conceder por un plazo de hasta 6 meses, pudiendo incluirse como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020.

En el supuesto de haber accedido a las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 5.400 euros con la que se satisfará total o parcialmente el pago de la renta de la vivienda habitual.

Serán los órganos competentes de cada comunidad autónoma y de las ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa, para lo que podrán establecer los medios necesarios para que la concesión de las ayudas se produzca teniendo en cuenta el grado de vulnerabilidad de los solicitantes. A estos efectos podrán solicitar asesoramiento de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, o habilitar cualquier otro mecanismo que les permita ponderar el grado de vulnerabilidad para proponer, en su caso, el importe de la ayuda y/o las mensualidades a las que se deba atender.

5. Gestión.

Corresponde a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y de Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas de este programa, así como la gestión del abono de las mismas una vez que se haya reconocido por dichas administraciones públicas el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en el Real Decreto-ley 11/2020, en esta orden ministerial y en el propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

6. Pago de la ayuda.

Una vez resuelta por cada comunidad autónoma o por las ciudades de Ceuta y de Melilla la concesión de la ayuda y verificados por las mismas el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para su pago de acuerdo con lo dispuesto por aquéllas, será el órgano competente correspondiente quien proceda a dicho pago al beneficiario.

No obstante lo anterior, podrá acordarse que el pago se realice directamente al arrendador por cuenta del arrendatario en el supuesto de que no se hubiera satisfecho el pago del alquiler por el arrendatario, salvo que se haya suscrito un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 y el período de las mensualidades y las cuantías cubiertas fueran coincidentes.

En todo caso, cuando se haya concedido un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la cuantía de la ayuda concedida deberá destinarse a la amortización del préstamo. Únicamente cuando se haya cancelado la totalidad del préstamo, siendo el importe de éste inferior al de la ayuda concedida en aplicación de este programa, podrá destinarse a cubrir el pago de nuevas mensualidades de renta o de importes superiores de la misma hasta alcanzar el total de la ayuda recibida.

La ayuda se pagará de una sola vez o por partes, mediante abonos con la periodicidad e importes que defina cada comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y de Melilla.

7. Compatibilidad de la ayuda.

La ayuda de este programa, con independencia de que se haya suscrito o no un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler que viniere percibiendo la persona arrendataria, incluso si fuera con cargo al propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe del alquiler del mismo período. En caso de superarlo, si la ayuda correspondiente a este programa fuese concedida, se reducirá en la cuantía necesaria hasta cumplir con dicho límite.

8. Exención de cofinanciación autonómica.

Los apartados 2 y 3 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, no serán de aplicación a los fondos estatales que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla comprometan en este programa.

► **Artículo 3. Supresión y sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.**

Se suprime el programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual regulado en el capítulo IV del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y se sustituye por el 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 regulado en artículo siguiente.

► **Artículo 4. 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.**

1. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

2. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; y por cuenta de las mismas, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquéllas personas.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1 se considerarán personas especialmente vulnerables aquellas que ostenten dicha consideración por los servicios sociales de las comunidades autónomas, de las ciudades de Ceuta y Melilla o de las administraciones locales correspondientes.

No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

3. Solución habitacional.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su uso a una administración pública, aunque mantenga la titularidad privada, adecuada a sus circunstancias

en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho. Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes.

4. Cuantía de la ayuda.

La cuantía de estas ayudas, dentro de los límites de este programa y atendiendo a las circunstancias personales de la persona beneficiaria, podrá alcanzar los siguientes importes:

a. Hasta 600 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación del inmueble, establecido. En supuestos debidamente justificados por el órgano concedente de la ayuda, podrá alcanzar hasta 900 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación, establecido.

b. Hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos.

La determinación de la cuantía deberá contar con el informe favorable de los servicios sociales de la comunidad autónoma, de la ciudad de Ceuta y Melilla o de la administración local correspondiente.

5. Plazo de la ayuda.

Las ayudas referidas en el apartado anterior se podrán conceder por un plazo máximo de cinco años, pudiendo acumularse a los plazos anteriores, con efectos retroactivos, la cuantía necesaria para atender al pago del alquiler o los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los seis meses anteriores a los que la persona beneficiaria, en su caso, no hubiera podido hacer frente.

6. Gestión.

Las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder estas ayudas de forma inmediata, mediante adjudicación directa, a las personas beneficiarias o por cuenta de estas a las administraciones, empresas o entidades referidas en el punto 2 de este artículo, con la sola acreditación de la condición de víctima de violencia de género, del desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual, de la condición de persona sin hogar o de la condición de persona especialmente vulnerable. A tal efecto se adjuntará un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión de la ayuda.

► Artículo 5. Modificación del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler regulado en el capítulo V del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

1. Se añade el siguiente párrafo al artículo 25 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

«Asimismo podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que, de forma individualizada o en bloque, sean adquiridas por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro, con objeto de incrementar el parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso».

2. Se añade el siguiente párrafo al artículo 26 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

«En el supuesto de adquisición de viviendas para incrementar el parque de vivienda pública y social destinada al alquiler o cesión en uso podrán ser beneficiarios: las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro».

3. El segundo párrafo del artículo 27 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 queda redactado como sigue:

«Con carácter previo al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las previsiones de las actuaciones o adquisiciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación o adquisición en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica».

4. Se añade un apartado 4 al artículo 28 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, con la siguiente redacción:

«4. Los adquirentes de viviendas, para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso, podrán obtener una subvención proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 60% del precio o coste de adquisición incluidos impuestos, tasas, tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto».

5. Se añade un apartado 5 al artículo 29 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, conforme sigue:

«5. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas públicas y sociales destinadas al alquiler adquiridas con ayudas de este programa habrá de ser limitado. Esta limitación la podrá establecer la Comunidad Autónoma o las Ciudades de Ceuta y de Melilla, siendo en todo caso

inferior a 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 o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes. La actualización anual de este precio máximo será determinada por la Comunidad Autónoma o por las Ciudades de Ceuta y de Melilla con la periodicidad que consideren y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.»

6. Se añade el siguiente párrafo al artículo 30 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

«En el supuesto de adquisición de vivienda para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso la ayuda se podrá conceder mediante adjudicación directa y se pagará al beneficiario con carácter previo a la formalización de la escritura pública de compraventa, estando el pago expresamente condicionado a la efectiva formalización de la compraventa».

7. Se modifica el título del artículo 31 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siendo el nuevo título: «Artículo 31. Plazo de ejecución de las actuaciones o adquisiciones», añadiéndose, además, el siguiente párrafo:

«La adquisición de viviendas habrá de ser formalizada en el plazo máximo de seis meses desde el reconocimiento de la ayuda y de tres meses desde el pago condicionado de la misma».

8. Se añade el siguiente párrafo al artículo 32 del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

«Las viviendas públicas y sociales cuya adquisición ha sido financiada con cargo a las ayudas de este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyen la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM. Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%. La actualización de esta limitación de ingresos será determinada por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla con la periodicidad que consideren y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.»

► **Artículo 6. Entrada en vigor.**

Esta orden entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 9 de abril de 2020.–El Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, José

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

= ADPI =

= ASESOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA =

= AGENTE INMOBILIARIO =

DIAGNÓSTICO: EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y TERCIARIOS EN ESPAÑA



DIAGNÓSTICO: EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y TERCIARIOS EN ESPAÑA.

SU DESARROLLO VIENE DE LA ANTERIOR EDICIÓN DEL BOLETIN OFICIAL SEPTIEMBRE/OCTUBRE 2020

Distribución de Nº de bienes inmuebles superficie construida por uso de terciario y por década constructiva.

La tabla 1.18 recoge el nº de bienes inmuebles del parque edificado español (a excepción del País Vasco y Navarra) agrupados por los usos que contempla Catastro y desagregados por periodo constructivo. Mientras que la tabla 1.19, que sigue esta misma agrupación, pero expone los m² construidos. El análisis de ambas permite tener una visión general del parque edificado español.

Figura 1.18. Número de bienes inmuebles por usos y décadas de construcción parque edificado español (excepto País Vasco y Navarra).

| | Nº DE INMUEBLES POR USOS Y DÉCADA DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | | | TOTALS | |
|---|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|-------------------|
| | Antes de 1900 | 1900-1909 | 1910-1919 | 1920-1929 | 1930-1939 | 1940-1949 | 1950-1959 | 1960-1969 | 1970-1979 | 1980-1989 | 1990-1999 | | Desde 2000 (**) |
| RESIDENCIAL | | | | | | | | | | | | | 23.523.517 |
| V - Residencial | 406.571 | 1.214.227 | 934.555 | 651.394 | 1.268.300 | 3.118.732 | 4.189.259 | 2.956.171 | 3.818.527 | 4.637.278 | 248.939 | 79.564 | 23.523.517 |
| NO RESIDENCIAL | | | | | | | | | | | | | 12.280.509 |
| TERCIARIO, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS | | | | | | | | | | | | | 2.058.779 |
| O - Oficinas | 2.008 | 5.952 | 6.055 | 5.555 | 10.245 | 36.389 | 51.761 | 37.498 | 59.388 | 77.528 | 2.425 | 420 | 295.224 |
| C - Comercial | 13.425 | 37.120 | 36.769 | 26.593 | 60.462 | 215.842 | 285.456 | 218.621 | 243.339 | 190.728 | 7.732 | 1.498 | 1.337.585 |
| K - Deportivo | 152 | 673 | 588 | 790 | 3.703 | 5.824 | 13.087 | 15.948 | 19.026 | 22.422 | 3.074 | 1.191 | 84.543 |
| T - Espectáculos | 167 | 450 | 375 | 302 | 426 | 666 | 855 | 735 | 749 | 534 | 60 | 248 | 5.567 |
| G - Ocio y Hostelería | 1.768 | 5.180 | 3.336 | 2.352 | 4.742 | 17.363 | 44.303 | 65.108 | 27.978 | 26.684 | 1.447 | 3.644 | 204.105 |
| Y - Sanidad y Beneficiencia | 420 | 1.253 | 1.227 | 994 | 1.616 | 3.629 | 6.526 | 6.523 | 7.051 | 7.191 | 895 | 315 | 37.640 |
| E - Cultural | 1.131 | 2.940 | 3.088 | 2.754 | 4.827 | 8.152 | 9.268 | 6.035 | 5.377 | 6.462 | 920 | 395 | 51.349 |
| R - Religioso | 10.969 | 14.278 | 2.831 | 2.069 | 1.910 | 2.427 | 2.660 | 1.574 | 1.419 | 1.274 | 338 | 1.049 | 42.796 |
| INDUSTRIAL | | | | | | | | | | | | | 1.715.782 |
| I - Industrial | 93.334 | 263.470 | 111.099 | 75.893 | 86.173 | 145.931 | 226.813 | 208.613 | 236.711 | 207.869 | 19.917 | 39.959 | 1.715.782 |
| ALMACÉN - ESTACIONAMIENTO | | | | | | | | | | | | | 8.302.552 |
| A - Almacén - Estacionamiento | 23.067 | 77.565 | 49.442 | 35.128 | 63.326 | 267.693 | 1.025.525 | 1.186.739 | 2.202.759 | 3.205.288 | 145.805 | 20.215 | 8.302.552 |
| OTROS | | | | | | | | | | | | | 118.479 |
| M - Obras de urb. y jard. sin ed. | 3.565 | 8.767 | 2.449 | 1.579 | 1.516 | 3.083 | 4.067 | 5.477 | 11.040 | 32.839 | 3.332 | 18.813 | 96.527 |
| P - Edificio singular | 1.097 | 2.458 | 1.607 | 1.300 | 1.411 | 1.772 | 3.294 | 2.464 | 2.167 | 2.939 | 386 | 253 | 21.157 |
| R - Almacén agrario | n | n | 4 | n | 4 | n | 17 | 71 | 70 | 16 | n | n | 134 |
| J - Industrial Agrario | 15 | 24 | 23 | 23 | 30 | 70 | 131 | 131 | 91 | 76 | 10 | 42 | 666 |
| Otros | 2.520 | 4.942 | 3.370 | 3.360 | 3.715 | 4.705 | 14.609 | 11.023 | 17.307 | 16.002 | 1.275 | 64.917 | 64.917 |

(*) Incluye los inmuebles cuyo año de construcción es 2012 ó 2013.

(**) Se ha considerado "Otros" aquellos inmuebles cuyo año de construcción es cero, o bien posterior a 2013.

Figura 1.19. Superficie total de bienes inmuebles por usos y décadas de construcción parque edificado español (excepto País Vasco y Navarra).

| | SUPERFICIE TOTAL DE INMUEBLES POR USOS Y DÉCADA DE CONSTRUCCIÓN (en 1000 m ²) | | | | | | | | | | | | Total (en 1000 m ²) | |
|---|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|------------|---------------------------------|------------------|
| | Antes de 1900 | 1900-1920 | 1921-1940 | 1941-1950 | 1951-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-2001 | 2002-2011 | Desde 2012 (*) | Otros (**) | | |
| RESIDENCIAL | | | | | | | | | | | | | | 3.424.424 |
| V - Residencial | 87.006 | 238.050 | 167.032 | 114.876 | 174.529 | 355.304 | 528.391 | 431.298 | 580.866 | 686.847 | 46.568 | 13.658 | | 3.424.424 |
| NO RESIDENCIAL | | | | | | | | | | | | | | 2.229.342 |
| TERCIARIO, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS | | | | | | | | | | | | | | 988.555 |
| O - Oficinas | 840 | 2.141 | 2.225 | 2.265 | 3.100 | 9.241 | 16.437 | 12.045 | 26.962 | 38.881 | 2.919 | 238 | | 117.293 |
| C - Comercial | 1.717 | 5.058 | 5.011 | 3.823 | 7.712 | 26.187 | 37.971 | 31.546 | 50.226 | 60.724 | 7.957 | 1.169 | | 239.102 |
| K - Deportivo | 417 | 1.852 | 1.511 | 2.140 | 7.945 | 15.981 | 25.909 | 31.196 | 61.865 | 68.214 | 7.850 | 1.193 | | 225.432 |
| T - Espectáculos | 2.443 | 4.158 | 4.541 | 3.859 | 7.947 | 15.855 | 21.395 | 14.835 | 16.910 | 17.486 | 2.804 | 343 | | 112.574 |
| G - Ocio y Hostelería | 1.115 | 2.531 | 1.964 | 1.311 | 3.951 | 12.816 | 15.335 | 17.213 | 22.971 | 23.446 | 2.064 | 2.139 | | 106.857 |
| Y - Sanidad y Beneficencia | 642 | 1.541 | 1.628 | 1.753 | 2.954 | 4.239 | 8.477 | 5.648 | 8.756 | 16.989 | 2.893 | 445 | | 55.966 |
| E - Cultural | 2.443 | 4.158 | 4.541 | 3.859 | 7.947 | 15.855 | 21.395 | 14.835 | 16.910 | 17.486 | 2.804 | 343 | | 112.574 |
| R - Religioso | 5.938 | 8.047 | 3.017 | 1.709 | 1.734 | 1.655 | 1.639 | 1.133 | 2.125 | 1.124 | 232 | 403 | | 28.755 |
| INDUSTRIAL | | | | | | | | | | | | | | 753.540 |
| I - Industrial | 13.598 | 36.341 | 22.257 | 20.720 | 33.628 | 71.855 | 123.055 | 91.066 | 145.361 | 174.139 | 15.112 | 6.409 | | 753.540 |
| ALMACÉN - ESTACIONAMIENTO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 358.297 |
| A - Almacén - Estacionamiento | 2.050 | 7.334 | 4.614 | 3.389 | 5.592 | 18.318 | 47.721 | 49.880 | 93.832 | 117.785 | 6.675 | 1.099 | | 358.297 |
| OTROS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 118.951 |
| M - Obras de urb. y jard., sin ed. | 1.099 | 2.197 | 1.116 | 545 | 1.158 | 3.778 | 2.011 | 2.617 | 5.122 | 8.097 | 1.213 | 2.350 | | 31.303 |
| P - Edificio singular | 1.695 | 3.600 | 2.565 | 2.981 | 2.635 | 2.096 | 3.661 | 4.220 | 5.706 | 6.724 | 1.628 | 285 | | 37.795 |
| B - Almacén agrario | 0 | 0 | 1 | 7 | 1 | 4 | 8 | 5 | 15 | 6 | 0 | 11 | | 58 |
| J - Industrial Agrario | 1 | 10 | 6 | 8 | 58 | 56 | 164 | 124 | 148 | 107 | 29 | 56 | | 766 |
| Otros | 674 | 2.091 | 1.234 | 1.366 | 2.050 | 3.943 | 9.729 | 6.375 | 10.174 | 9.889 | 831 | 672 | | 49.029 |

(*) Incluye los inmuebles cuyo año de construcción es 2012 ó 2013.
(**) Se ha considerado "Otros" aquellos inmuebles cuyo año de construcción es cero, o bien posterior a 2013.

Dentro de los usos "no residenciales" de Catastro, en la ERESEE se ha optado por trabajar con el subconjunto de usos que se recogen en la siguiente tabla, que son los usos puramente propios del sector servicios, excluyendo del análisis, únicamente, al uso deportivo y al uso espectáculos, ya que por sus especiales características de climatización o de perfil de uso, se ha decidido no abordarlos en este estudio, puesto que, además, estos usos no se encuentran desagregados en el Balance de consumo real de IDAE-MITRD que se analizará en los apartados siguientes.

Figura 1.20. Número de bienes inmuebles por usos y décadas de construcción del parque edificado terciario español objeto de estudio en este apartado (excepto País Vasco y Navarra).

| DESC. USO | NÚMERO DE BIENES INMUEBLES POR USOS Y DÉCADA DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | | | | TOTAL | |
|------------------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|-------|------------------|
| | Antes de 1900 | 1900-1920 | 1921-1940 | 1941-1950 | 1951-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-2001 | 2002-2011 | Desde 2012 (*) | Otros (**) | | |
| Oficinas | 2.008 | 5.952 | 6.055 | 5.555 | 10.245 | 36.389 | 51.761 | 37.498 | 59.388 | 77.528 | 2.425 | 420 | | 295.224 |
| Comercial | 13.425 | 37.120 | 36.769 | 26.593 | 60.462 | 215.842 | 285.456 | 218.621 | 243.339 | 190.728 | 7.732 | 1.498 | | 1.337.585 |
| Ocio y hostelería | 1.788 | 5.180 | 3.536 | 2.352 | 4.742 | 17.363 | 44.303 | 65.108 | 27.978 | 26.684 | 1.447 | 3.644 | | 204.109 |
| Sanidad y Beneficencia | 420 | 1.253 | 1.227 | 994 | 1.616 | 3.629 | 6.526 | 6.523 | 7.051 | 7.191 | 895 | 315 | | 37.640 |
| Cultural | 1.131 | 2.940 | 3.088 | 2.754 | 4.827 | 8.152 | 9.268 | 6.035 | 5.377 | 6.462 | 920 | 395 | | 51.349 |
| Religioso | 10.969 | 14.276 | 2.831 | 2.069 | 1.910 | 2.427 | 2.660 | 1.574 | 1.419 | 1.274 | 338 | 1.049 | | 42.796 |
| Edificio singular | 1.097 | 2.458 | 1.607 | 1.309 | 1.411 | 1.772 | 3.294 | 2.464 | 2.167 | 2.939 | 386 | 253 | | 21.157 |
| TOTAL SERVICIOS | 30.818 | 69.179 | 55.113 | 41.626 | 85.213 | 285.574 | 403.268 | 337.823 | 346.719 | 312.806 | 14.143 | 7.574 | | 1.989.856 |

Fuente elaboración MITMA a partir de Base de datos Catastro 2017

Figura 1.21. Superficie total de bienes inmuebles por usos y décadas de construcción del parque edificado terciario español objeto de estudio en este apartado (excepto País Vasco y Navarra).

| DESC. USO | SUPERFICIE TOTAL DE BIENES INMUEBLES POR USOS Y DÉCADA DE CONSTRUCCIÓN (en 1000 m ²) | | | | | | | | | | | | TOTAL (m ²) | |
|------------------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|--------------|-------------------------|----------------|
| | Antes de 1900 | 1900-1920 | 1921-1940 | 1941-1950 | 1951-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-2001 | 2002-2011 | Desde 2012 (*) | Otros (**) | | |
| Oficinas | 840 | 2.141 | 2.225 | 2.265 | 3.100 | 9.241 | 16.437 | 12.045 | 26.962 | 38.881 | 2.919 | 238 | | 117.293 |
| Comercial | 1.717 | 5.058 | 5.011 | 3.823 | 7.712 | 26.187 | 37.971 | 31.546 | 50.226 | 60.724 | 7.957 | 1.169 | | 239.102 |
| Ocio y hostelería | 1.115 | 2.531 | 1.964 | 1.311 | 3.951 | 12.816 | 15.335 | 17.213 | 22.971 | 23.446 | 2.064 | 2.139 | | 106.857 |
| Sanidad y Beneficencia | 642 | 1.541 | 1.628 | 1.753 | 2.954 | 4.239 | 8.477 | 5.648 | 8.756 | 16.989 | 2.893 | 445 | | 55.966 |
| Cultural | 2.443 | 4.158 | 4.541 | 3.859 | 7.947 | 15.855 | 21.395 | 14.835 | 16.910 | 17.486 | 2.804 | 343 | | 112.574 |
| Religioso | 5.938 | 8.047 | 3.017 | 1.709 | 1.734 | 1.655 | 1.639 | 1.133 | 2.125 | 1.124 | 232 | 403 | | 28.755 |
| Edificio singular | 1.695 | 3.600 | 2.565 | 2.981 | 2.635 | 2.096 | 3.661 | 4.220 | 5.706 | 6.724 | 1.628 | 285 | | 37.795 |
| TOTAL SERVICIOS | 14.390 | 27.076 | 20.952 | 17.701 | 30.031 | 72.088 | 104.915 | 86.640 | 133.655 | 165.375 | 20.497 | 5.022 | | 698.343 |

Fuente elaboración MITMA a partir de Base de datos Catastro 2017.

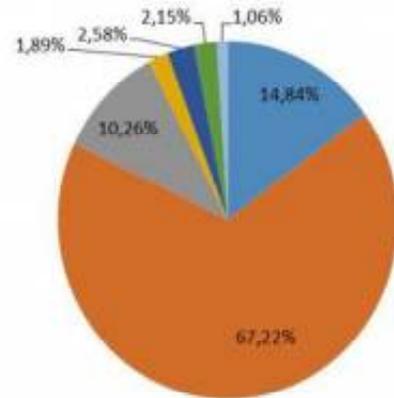
De la comparación de los m² construidos que representa el parque terciario sobre el total podemos ver que éste representa un 13% de los metros cuadrados edificados, mientras que, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 2 de diagnóstico del consumo energético, este sector supone un 42 % del consumo total.

Por otro lado, el reparto de bienes inmuebles, así como de metros cuadrados construidos por uso es el siguiente:

Figura 1.22. Reparto de bienes inmuebles por uso de terciario (excepto País Vasco y Navarra).

| USO | Nº BIENES INMUEBLES POR USOS | % POR USO |
|------------------------|------------------------------|---------------|
| Oficinas | 295.224 | 14,8% |
| Comercial | 1.337.585 | 67,2% |
| Ocio y hostelería | 204.105 | 10,3% |
| Sanidad y Beneficencia | 37.640 | 1,9% |
| Cultural | 51.349 | 2,6% |
| Religioso | 42.796 | 2,2% |
| Edificio singular | 21.157 | 1,1% |
| TOTAL SERVICIOS | 1.989.856 | 100,0% |

- Oficinas
- Comercial
- Ocio y hostelería
- Sanidad y Beneficencia
- Cultural
- Religioso
- Edificio singular

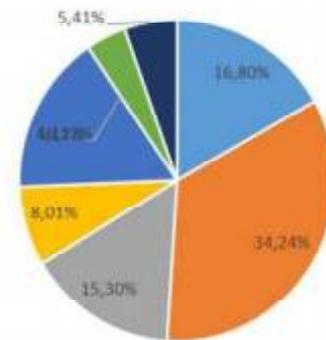


Fuente elaboración MITMA a partir de Base de datos Catastro 2017.

Figura 1.23. Porcentaje de superficie construida de uso de terciario por etapa constructiva (excepto País Vasco y Navarra).

| USO | SUPERFICIE TOTAL POR USOS | % POR USO |
|------------------------|---------------------------|---------------|
| Oficinas | 117.293.219 | 16,8% |
| Comercial | 239.101.621 | 34,2% |
| Ocio y hostelería | 106.856.717 | 15,3% |
| Sanidad y Beneficencia | 55.966.495 | 8,0% |
| Cultural | 112.574.460 | 16,1% |
| Religioso | 28.735.462 | 4,1% |
| Edificio singular | 37.794.876 | 5,4% |
| TOTAL SERVICIOS | 698.342.850 | 100,0% |

- Oficinas
- Comercial
- Ocio y hostelería
- Sanidad y Beneficencia
- Cultural
- Religioso
- Edificio singular



Fuente elaboración MITMA a partir de Base de datos Catastro 2017.

Reparto de usos por década de construcción

La información recogida en Catastro posibilita conocer la etapa constructiva predominante para cada uso, lo que nos puede dar información en cuanto las características constructivas asociadas, lo que se traduce en un determinado comportamiento energético de sus envolventes térmicas. Aunque, tal y como se ha comentado previamente, la gran variedad de tipologías con sus muy diferentes condicionantes no permiten hacer una diferenciación tan clara de clústeres como se puede hacer en vivienda.

Figura 1.24. Nº de bienes inmuebles por uso y década de construcción

| | | NÚMERO DE BIENES INMUEBLES POR USOS Y DÉCADA DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | | | |
|-----|-------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|------------|
| USO | DESC_USO | Antes de 1900 | 1900-1920 | 1921-1940 | 1941-1950 | 1951-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-2001 | 2002-2011 | Desde 2012 (*) | Otros (**) |
| O | Oficinas | 0,7% | 2,0% | 2,1% | 1,8% | 3,5% | 12,3% | 17,9% | 12,7% | 20,1% | 20,3% | 0,8% | 0,1% |
| C | Comercial | 1,0% | 2,8% | 2,7% | 2,0% | 4,5% | 16,1% | 21,3% | 16,3% | 18,2% | 14,3% | 0,6% | 0,1% |
| G | Ocio y hostelería | 0,8% | 2,5% | 1,7% | 1,2% | 2,3% | 8,5% | 21,7% | 31,9% | 13,7% | 13,1% | 0,7% | 1,8% |
| Y | Sanidad y Beneficiencia | 1,1% | 3,3% | 3,3% | 2,6% | 4,3% | 9,6% | 17,3% | 17,3% | 18,7% | 19,1% | 2,4% | 0,8% |
| E | Cultural | 2,2% | 5,7% | 6,0% | 5,4% | 9,4% | 15,9% | 18,0% | 11,8% | 10,5% | 12,6% | 1,8% | 0,8% |
| R | Religioso | 26,6% | 33,4% | 6,6% | 4,8% | 4,5% | 5,7% | 6,2% | 3,7% | 3,3% | 3,0% | 0,8% | 2,6% |
| P | Edificio singular | 5,2% | 11,6% | 7,6% | 6,2% | 6,7% | 8,4% | 15,8% | 11,6% | 10,2% | 13,9% | 1,8% | 1,2% |

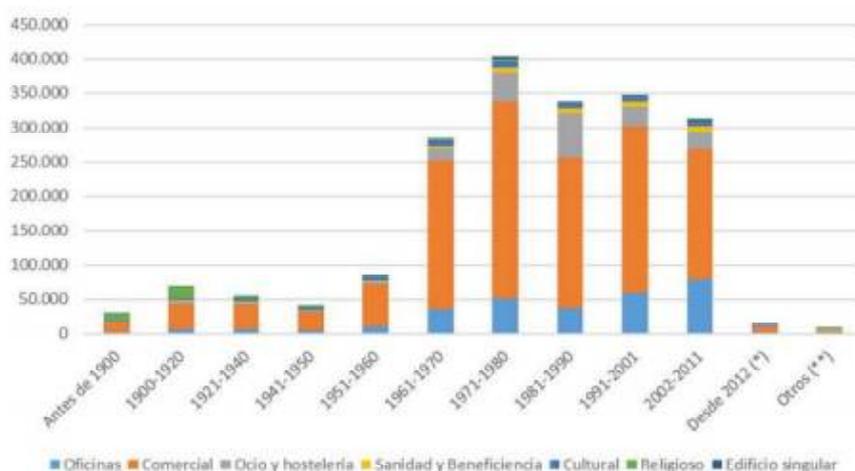
Fuente elaboración MITMA a partir de Base de datos Catastro 2017.

Figura 1.25. Porcentaje de superficie construida de uso de terciario por etapa constructiva (excepto País Vasco y Navarra).

| | | SUPERFICIE TOTAL DE BIENES INMUEBLES POR USOS Y DÉCADA DE CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | | | |
|-----|-------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|------------|
| USO | DESC_USO | Antes de 1900 | 1900-1920 | 1921-1940 | 1941-1950 | 1951-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-2001 | 2002-2011 | Desde 2012 (*) | Otros (**) |
| O | Oficinas | 0,7% | 1,8% | 1,9% | 1,9% | 2,6% | 7,9% | 14,0% | 10,3% | 23,0% | 33,1% | 2,5% | 0,2% |
| C | Comercial | 0,7% | 2,1% | 2,1% | 1,6% | 3,2% | 11,0% | 15,9% | 13,2% | 21,0% | 25,4% | 3,3% | 0,5% |
| G | Ocio y hostelería | 1,0% | 2,4% | 1,8% | 1,2% | 3,7% | 12,0% | 14,4% | 16,1% | 21,5% | 21,9% | 1,9% | 2,0% |
| Y | Sanidad y Beneficiencia | 1,1% | 2,8% | 2,9% | 3,1% | 5,3% | 7,6% | 15,1% | 10,1% | 15,6% | 30,4% | 5,2% | 0,8% |
| E | Cultural | 2,2% | 3,7% | 4,0% | 3,4% | 7,1% | 14,1% | 19,0% | 13,2% | 15,0% | 15,5% | 2,5% | 0,3% |
| R | Religioso | 20,6% | 28,0% | 10,5% | 5,9% | 6,0% | 5,8% | 5,7% | 3,9% | 7,4% | 3,9% | 0,8% | 1,4% |
| P | Edificio singular | 4,5% | 9,5% | 6,8% | 7,9% | 7,0% | 5,5% | 9,7% | 11,2% | 15,1% | 17,8% | 4,3% | 0,8% |

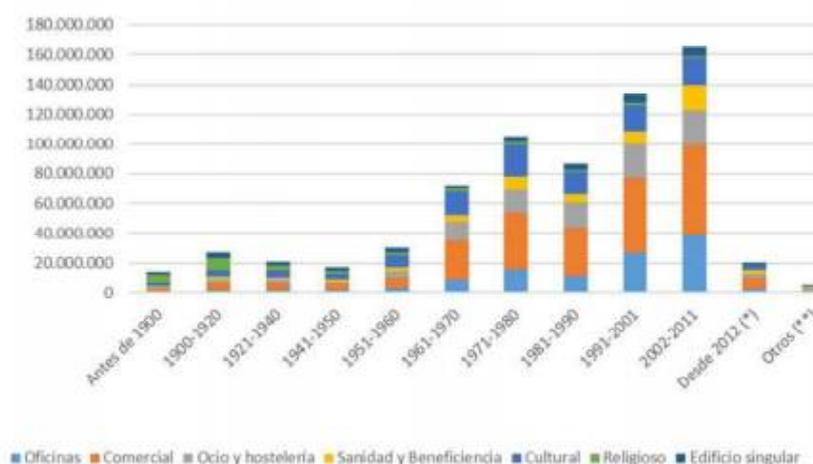
Fuente elaboración MITMA a partir de Base de datos Catastro 2017.

Figura 1.26. Nº de bienes inmuebles por uso y década de construcción



Fuente elaboración MITMA a partir de Base de datos Catastro 2017.

Figura 1.27. Superficie total de bienes inmuebles por uso y década de construcción



Fuente elaboración MITMA a partir de Base de datos Catastro 2017.

Tipologías Catastro / Tipologías Estrategia

La base de datos de Catastro ofrece, en algunos de los usos de terciario, un grado de desagregación tipológica importante. Se han analizado estas tipologías de Catastro para detectar aquellas que podrían ser agrupadas por considerarse que tienen un comportamiento energético similar, en cuanto a perfil de uso, actividad y probables características constructivas. Sin embargo, en otros casos se ha detectado que la desagregación de Catastro no llega a ser suficiente para diferenciar tipologías con distintos patrones de uso, como puede ser el caso de colegios respecto de Facultades, que en Catastro conforman una única tipología.

Las tipologías de Catastro para los distintos usos de terciario son las que se recogen en el cuadro siguiente, en el que se han sombreado aquellas tipologías que han sido consideradas en el análisis realizado en esta estrategia.

Se utiliza el mismo color para aquellas las tipologías que se aprecia que tienen características similares, de cara a la elaboración de la Estrategia.

Figura 1.28. Tipologías de Catastro

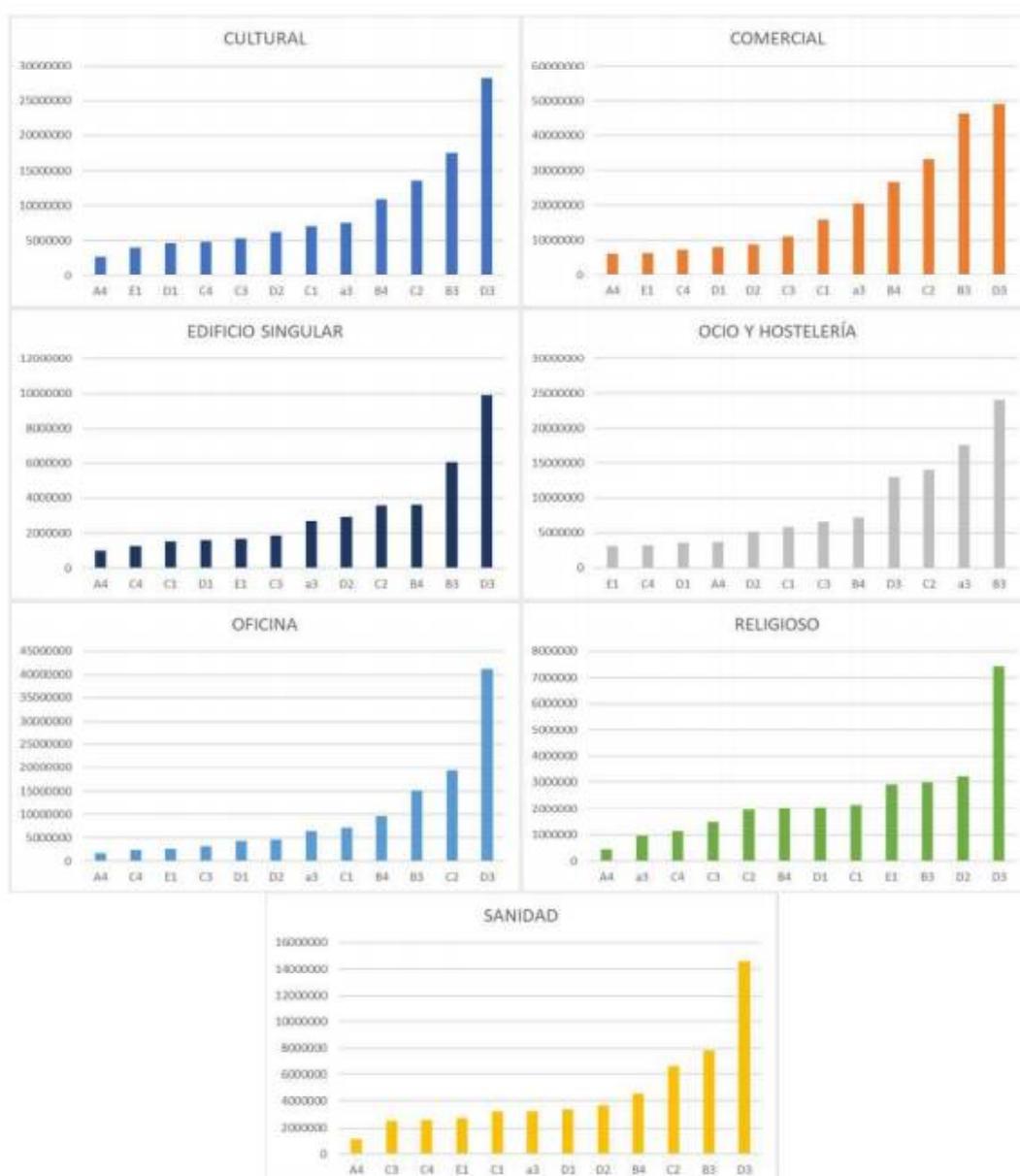
| TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS | | |
|--------------------------------------|--|--|
| USO | CLASE | MODALIDAD |
| 3 OFICINAS | 3.1. EDIFICIO EXCLUSIVO | 0311 OFICINAS MÚLTIPLES |
| | | 0312 OFICINAS UNITARIAS |
| | 3.2. EDIFICIO MIXTO | 0321 UNIDO A VIVIENDAS |
| | | 0322 UNIDO A INDUSTRIA |
| | | 0331 EN EDIFICIO EXCLUSIVO |
| 3.3. BANCA Y SEGUROS | 0332 EN EDIFICIO MIXTO | |
| | 4 COMERCIAL | 4.1. COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO |
| 0411 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES | | |
| 0412 GALERÍAS COMERCIALES | | |
| 4.2. COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO | | |
| 0421 EN UNA PLANTA | | |
| 0422 EN VARIAS PLANTAS | | |
| 4.3. MERCADOS Y SUPERMERCADOS | 0431 MERCADOS | |
| | 0432 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS | |
| 7 OCIO Y HOSTELERÍA | 7.1. CON RESIDENCIA | 0711 HOTELES, HOSTALES, HOTELES |
| | | 0712 APARTAHOTELES, BUNGALOWS |
| | 7.2. SIN RESIDENCIA | 0721 RESTAURANTE |
| | | 0722 BARES Y CAFETERÍAS |
| | 7.3. EXPOSICIONES Y REUNIONES | 0731 CASINOS Y CLUBS SOCIALES |
| 0732 EXPOSICIONES Y CONGRESOS | | |
| 8 SANIDAD Y BENEFICENCIA | 8.1. SANITARIOS CON CAMAS | 0811 SANATORIOS Y CLÍNICAS |
| | | 0812 HOSPITALES |
| | 8.2. SANITARIOS VARIOS | 0821 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS |
| | | 1022 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑO |
| 8.3. BENEFICIOS Y ASISTENCIA | 0831 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencia, etc) | |
| | 0832 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Cuarteras, etc) | |
| 9 CULTURALES Y RELIGIOSOS | 9.1. CULTURALES CON RESIDENCIA | 0911 INTERMEDIOS |
| | | 0912 COLEGIOS MENORES |
| | 9.2. CULTURALES SIN RESIDENCIA | 0921 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS |
| | | 0922 BIBLIOTECAS Y MUSEOS |
| | 9.3. RELIGIOSOS | 1031 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES |
| 1032 IGLESIAS Y CAPILLAS | | |
| 10 EDIFICIOS SINGULARES | 10. HISTÓRICO-ARTÍSTICO | 1011 MONUMENTALES |
| | | 1012 AMBIENTALES O TÍPICOS |
| | 10.2. DE CARÁCTER OFICIAL | 1021 ADMINISTRATIVOS |
| | | 1022 REPRESENTATIVOS |
| | 10.3. DE CARÁCTER ESPECIAL | 1031 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS |
| | | 1032 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR |
| | | 1033 CAMPINGS |
| | | 1034 CAMPOS DE GOLF |
| | | 1035 JARDINERÍA |
| | | 1036 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M3) |
| | | 1037 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M3) |
| 1038 DEPÓSITOS GASES (M3) | | |

Fuente elaboración MITMA.

Reparto de nº de bienes inmuebles y superficie construida por provincia y por zona climática.

La información de Catastro, sobre nº de bienes inmuebles, así como de m² construidos por uso de terciario, puede ser desagregada por provincia, lo que haciendo la simplificación de asignar a cada provincia la zona climática del CTE que le corresponde a su capital de provincia, se puede tener una aproximación del reparto de usos por estas zonas climáticas de la reglamentación. La mayoría de los usos se concentran en la zona climática D3 que es la de Madrid. Mientras que destaca la presencia en el uso ocio y hostelería en la zona climática B3, que se corresponde con regiones con clima mediterráneo.

Figura 1.29. Reparto de superficie construida por usos y zona climática.



Fuente elaboración MITMA a partir de Base de datos Catastro 2017.

SECTOR PÚBLICO

El Inventario de Edificios de la Administración Pública Central elaborado por IDAE - Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico, en cumplimiento del artículo 5 de la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, permite tener un conocimiento pormenorizado sobre el parque de edificios de la Administración General del Estado y su consumo energético. En relación al inventario, es importante señalar que este no incluye los siguientes edificios:

- Edificios catalogados oficialmente
- Edificios del Ministerio de Defensa
- Edificios de grandes infraestructuras como aeropuertos o estaciones de tren
- Edificios religiosos

Sin embargo, sería interesante abordar la rehabilitación de algunos de estos grupos de edificios.

Se presenta, a continuación, un análisis pormenorizado del parque inventariado con datos de 2018. En los casos en los que la información de consumos era más completa para el año 2017, se han utilizado los datos de consumo de ese año.

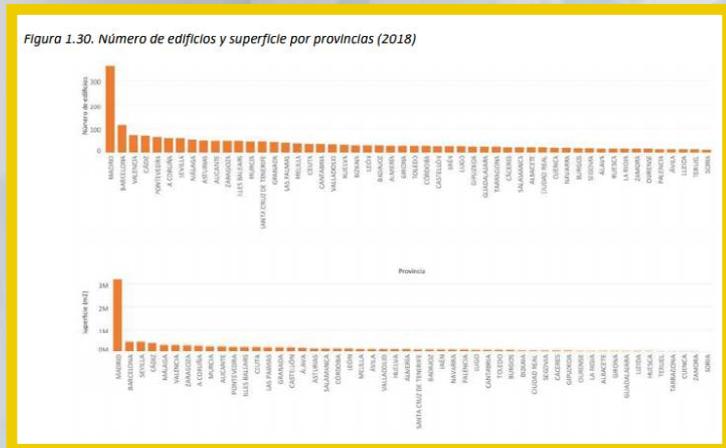
El total de edificios de toda España (península, islas Baleares, islas Canarias, Ceuta y Melilla) contenidos en el inventario de 2018 es de 2.126. De éstos, hay 60 edificios “sin utilización o con consumo no contabilizado” en el inventario de 2018. El número de edificios sin datos de consumo en el inventario de 2018 ha sido 92.

Conclusiones en cuanto a localización:

Los primeros estudios se basan en identificar las áreas (geográficas, climáticas) con más edificios y superficies.

Tanto en cuanto al número de edificios como superficie, destaca de forma general la provincia de Madrid, donde se sitúan más de un 15% de los edificios del inventario y cerca del 30% del total de la superficie. En la siguiente gráfica puede apreciarse esa gran diferencia respecto del resto de provincias.

Figura 1.30. Número de edificios y superficie por provincias (2018)



Reparto por zona climática

En gran medida debido a esta fuerte presencia en Madrid, un importante número de edificios y superficie del parque se encuentra en la zona climática D3.

Figura 1.31. Número de edificios y superficie por zonas climáticas.



Análisis en cuanto a los usos de los edificios:

Se ha realizado un trabajo de análisis sobre el inventario para poder asignar a cada bien inmuebles su uso, ya que no es una información que esté recogida en el inventario. De esta manera, a partir del nombre que identifica cada bien inmueble se le ha asignado su uso, para así poder conocer cuáles son las tipologías más habituales, obteniéndose la siguiente tabla:

Figura 1.32. Número de edificios por uso predominante (2017)

| Uso predominante | Número de edificios |
|-------------------------|---------------------|
| Oficinas | 1.404 |
| Comisaria | 282 |
| Centro penitenciario | 97 |
| Centro de investigación | 92 |
| Cuartel | 60 |
| Centro de atención | 47 |
| Aulario | 29 |
| Garaje | 28 |
| Pista de exámenes | 27 |
| Almacén | 19 |
| Archivo | 13 |
| Residencia | 11 |
| CPD | 5 |
| Auditorio | 4 |
| Museo | 4 |
| Hangar | 2 |
| Hospital | 1 |
| Taller | 1 |

Figura 1.33 Superficie de edificios por uso predominante (2017)

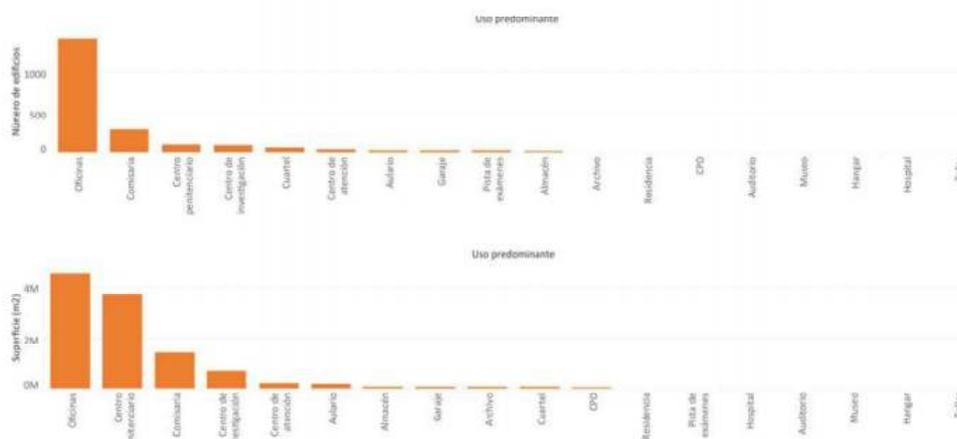
| Uso predominante | Superficie (m ²) |
|-------------------------|------------------------------|
| Oficinas | 4.484.405 |
| Centro penitenciario | 3.685.338 |
| Comisaria | 1.424.404 |
| Centro de investigación | 713.082 |
| Centro de atención | 219.950 |
| Aulario | 186.634 |
| Almacén | 91.265 |
| Garaje | 82.338 |
| Archivo | 76.672 |
| Cuartel | 70.746 |
| CPD | 63.089 |
| Residencia | 26.910 |
| Pista de exámenes | 23.063 |
| Hospital | 14.760 |
| Auditorio | 13.369 |
| Museo | 7.370 |
| Hangar | 4.009 |
| Taller | 2.652 |

Tanto por número de edificios, como por superficie, la tipología predominante es la de oficina.

En relación al número de edificios, destaca claramente esta tipología respecto a la inmediatamente inferior, que son las comisarías, las cuales se encuentran dispersas por el territorio y cuyas dimensiones son muy dispares.

En cambio, el análisis por superficie señala que la siguiente tipología en m² construidos son los edificios penitenciarios, en los que, a pesar de ser un número de edificios muy inferior al de oficinas presentan una superficie en conjunto muy importante, por ser cada uno de estos centros de muy grandes dimensiones.

Figura 1.34. Número de edificios y superficie por tipo de uso predominante



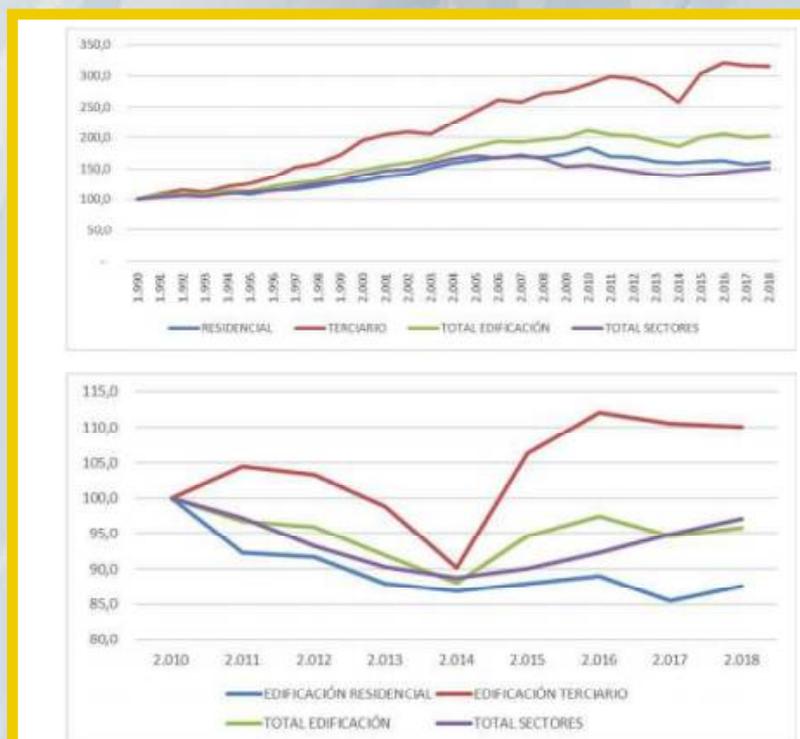
DIAGNÓSTICO: EL CONSUMO DE ENERGÍA EN EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN Y SU EVOLUCIÓN 2014-2020

DIAGNÓSTICO GENERAL DEL CONSUMO DE ENERGÍA EN EL CONJUNTO DEL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN

El sector de la edificación, en su conjunto, supone aproximadamente el 30% del consumo de energía en España: en 2018 -último año del que se disponen datos-, el peso de la edificación residencial fue exactamente del 17,1% y del 12,4% el peso del terciario (Comercio, Servicios y Administración Públicas). Además, este peso se viene manteniendo aproximadamente constante desde el año 2010, con muy ligeras fluctuaciones porcentuales (alcanzando un máximo del 31,6% en 2016 y un mínimo del 29,5% en 2018).

En las figuras adjuntas se observa la evolución a largo plazo -desde 1990- o a medio plazo -desde 2010- en Base 100 de todos los sectores, del sector de la edificación y de los dos componentes de ésta: el residencial y el terciario. En el largo plazo, se aprecia cómo el incremento del consumo de energía en el sector de la edificación fue paralelo al crecimiento en todos los sectores que se experimentó durante el período de intensa expansión económica de la década de los 90 y primeros 2000. El efecto de la crisis económica global de 2007-2008 se comenzó a apreciar antes en el consumo del total de sectores que en la edificación, donde éste continuó creciendo en el residencial hasta 2010, y en el terciario hasta 2011, respectivos puntos de inflexión a partir de los cuales el consumo pasó a descender, invirtiendo la senda ininterrumpidamente ascendente que tenían desde 1990. A partir de este momento, la evolución se aprecia aún mejor en el gráfico con Base 100 en 2010, donde se observa cómo el consumo en el total de sectores y en la edificación continuó descendiendo -posiblemente todavía como consecuencia del impacto dilatado en el tiempo de la crisis- hasta el año 2014, a partir del cual pasó a incrementarse de nuevo, de forma suave en el sector de residencial y bastante acusada en el terciario (hasta 2016).

Evolución en Base 100 desde 1990 y desde 2010 del consumo de energía sector de la edificación residencial y terciario- y del conjunto de sectores.



En estos últimos años, el comportamiento del sector residencial ha sido más positivo que el del conjunto de sectores, de forma que si el ahorro total absoluto entre 2010 y 2018 ha sido de -29.787 GWh, por sí misma la edificación contribuyó con una reducción de -12.871 GWh, siendo esta cifra el resultado de un saldo aún más favorable en el sector residencial (-24.391 GWh), frente al incremento de 11.541 GWh en terciario. Esto supone que la edificación ha contribuido a los ahorros totales (un 43,2%) muy por encima de su peso (en torno al 30%).

Si se analiza la evolución desde 2015 -última fecha de referencia del análisis presentado en la ERESEE 2017- se puede constatar que se viene produciendo un incremento en el consumo de energía (que, como se ha indicado se remonta a 2014), tanto en el conjunto de todos los sectores como en la edificación. Sin embargo, nuevamente esta parece haberse comportado mejor entre 2015 y 2018 que el total de sectores, de forma que de los 73.074 GWh de crecimiento absoluto total entre esos años sólo 3.779 GWh (un 5,2%) han correspondido a la edificación, y nuevamente como resultado de un saldo mucho más favorable en el residencial (ahorro neto de -545 GWh) que en el terciario, donde ha habido un incremento notable de 4.341 GWh.

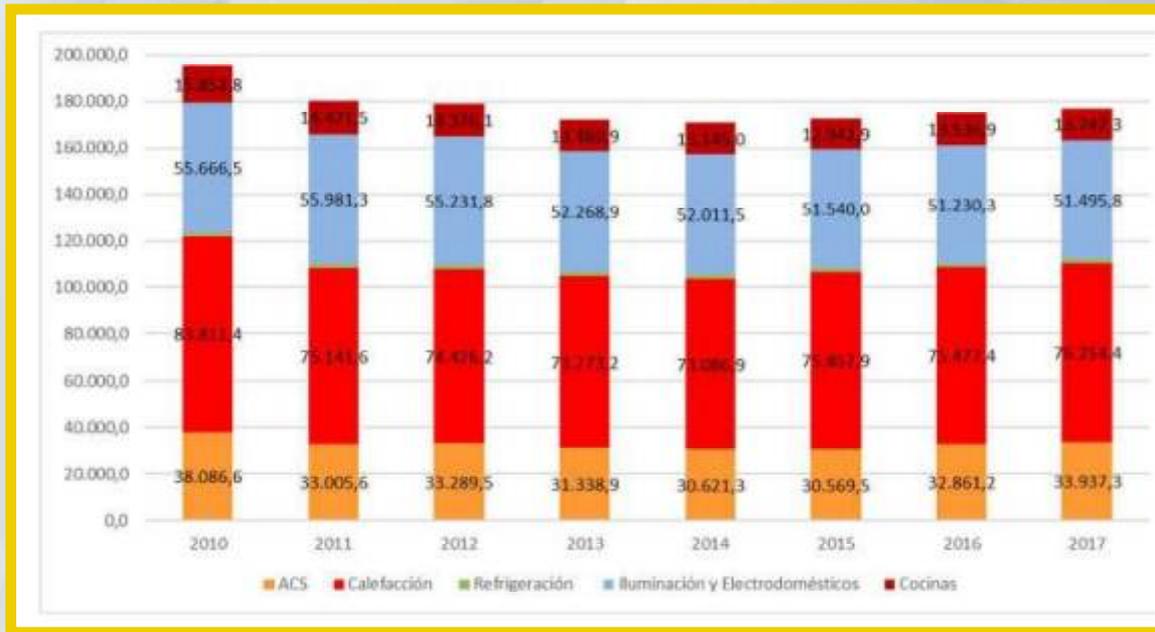
EL CONSUMO DE ENERGÍA EN EL SECTOR RESIDENCIAL

Como se ha comentado más arriba, la evolución detallada en el sector residencial desde 2010 fue descendente hasta 2014, para volver a crecer entre 2014 y 2017, último año para el cual se tienen datos desglosados. En la ERESEE 2017 -que disponía de datos hasta 2015- se advertía ya del cambio de tendencia a partir de 2014, pero entonces -con un solo dato posterior a esa fecha- no era posible pronosticar si este cambio negativo se consolidaría o no en el tiempo. Desafortunadamente, con los datos de 2017, esta tendencia parece confirmarse, de manera que tanto en 2015 como en 2016 y 2017 hubo incrementos (y además ligeramente crecientes anualmente) en el consumo de energía en el sector residencial respecto al año anterior: de 2.030,6, 2.185,7 y 2.337,4 GWh, lo que supone aproximadamente un 1,3% anual.

Si observamos la evolución por usos dentro del sector residencial, se comprueba cómo en el período en que hubo reducción del consumo (2010-2014) se produjo un descenso de -24.664,6 GWh, y entre 2014 y 2017 un incremento de 6.553,8 GWh, con un saldo neto entre 2010 y 2017 de -18.110,8 GWh.

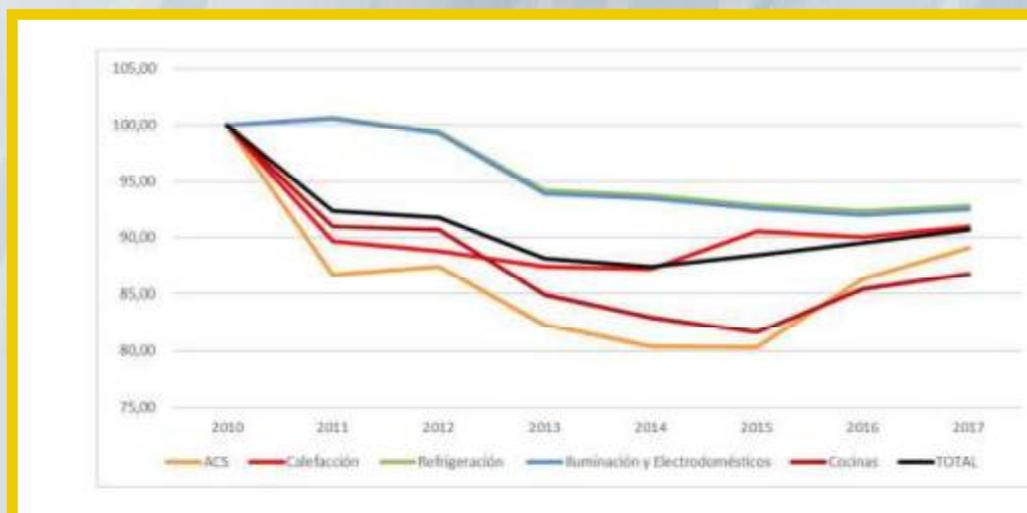
La reducción de -24.664,6 GWh experimentada entre 2010 y 2014 correspondió en un 43,5% al uso de calefacción, en un 30,3% a ACS y sólo en porcentajes mucho menores al resto de los usos (14,8% a iluminación y electrodomésticos, 11% a cocinas y 0,5% a refrigeración). En el período más reciente 2014-2017 de crecimiento neto del consumo energético en el sector residencial, los 6.553,8 GWh de incremento han correspondido en un 48,3% a la calefacción y en un 50,6% a ACS, habiendo continuado en este período el descenso en el consumo (eléctrico) en refrigeración y, sobre todo, en iluminación y electrodomésticos.

Evolución 2010-2017 del consumo de energía en el sector residencial desglosado por usos (GWh)



El gráfico de evolución 2010-2017 con Base 100 en 2010 ilustra bien este comportamiento desigual de los sectores, mostrando el descenso sostenido del consumo en refrigeración, iluminación y electrodomésticos (con excepción del último año, 2017, en que repunta ligeramente), y el ciclo -decreciente hasta 2014-2015 y creciente desde entonces hasta 2017- en el resto de los sectores (ACS, calefacción y cocinas). El último dato interanual 2016-2017 muestra incrementos del consumo en todos los sectores, que –si bien son reducidos en términos absolutos- indican un claro cambio de tendencia en la senda de reducción que venía observándose anteriormente.

Evolución en Base 100 desde 2010 del consumo de energía sector residencial, con desglose por usos.



DIAGNÓSTICO: EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y TERCIARIOS EN ESPAÑA.

SU DESARROLLO CONTINUARÁ EN LA SIGUIENTE EDICIÓN DEL BOLETIN OFICIAL ENERO/FEBRERO 2021



Questionario formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada». La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

1.-El Catastro ofrece la posibilidad de conocer la etapa constructiva predominante para cada uso, lo cual permite:

- a) recabar información de las características constructivas para cada uso.
- b) agrupar el parque edificado español por usos.
- c) los metros cuadrados edificados del parque terciario.

2.- La desgregación tipológica del Catastro no es suficiente para diferenciar:

- a) los distintos usos que se concentran en la misma zona climática.
- b) la tipología predominante.
- c) las tipologías con distintos patrones de uso.

3.- El Catastro facilita información sobre el número de bienes inmuebles y de metros construidos por uso terciario, esa información puede desagregarse:

- a) por municipios
- b) por zonas climáticas.
- c) por provincias

4.- El Inventario de Edificios de la Administración Pública Central permite tener un conocimiento pormenorizado del:

- a) número de edificios y su superficie.
- b) parque de edificios de la Administración General del Estado y su consumo energético.
- c) total de edificios de toda España.



Consultorio Formativo

LÍNEA DE AVALES PARA ALQUILERES RESPALDADOS POR EL ICO

LÍNEA DE AVALES RESPALDADOS POR EL ICO

- 1.- Para proteger a inquilinos con un problema coyuntural de liquidez.
- 2.- Para asegurar a pequeños arrendadores el cobro de las mensualidades.
- 3.- Cubre el pago total o parcial del alquiler durante hasta seis meses sin gasto ni interés para el solicitante.
- 4.- El inquilino tiene hasta 5, o incluso 10 años para devolver el préstamo y, en caso de no poder, le cubre el Estado.

Pregunta

¿Es posible la cancelación o amortización anticipada, total o parcial?

Respuesta

El arrendatario podrá realizar la cancelación total o amortización anticipada facultativa de la financiación, sin que ello le genere gastos o comisiones.

Pregunta

¿Cuál es el objetivo?

Respuesta

El objetivo es proteger a inquilinos con un problema coyuntural de liquidez y permitir asegurar a pequeños arrendadores el cobro de las mensualidades.

Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Pregunta

¿Cómo se definen?

Respuesta

Son ayudas transitorias de financiación concedidas a los arrendatarios de viviendas habituales localizadas en territorio español por entidades de crédito. Contarán con total cobertura mediante aval del Estado y no devengarán ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

Pregunta

¿Dónde se solicitan?

Respuesta

Los avales se solicitan en las entidades de crédito adheridas a la línea de avales arrendamiento COVID-19.

Pregunta

¿Hasta cuándo se pueden solicitar?.

Respuesta

Deberán ser solicitados por el arrendatario ante la Entidad de crédito, con el modelo de solicitud que figura en el Anexo I de la Orden TMA /378/2020, de 30 de abril, y la documentación oportuna, antes del 30 de septiembre de 2020 y deberán formalizarse antes del 31 de octubre de 2020.

Pregunta

¿Cuáles son las características de las ayudas?.

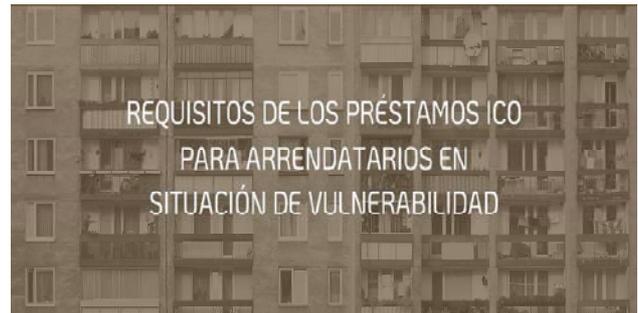
Respuesta

Se otorgará por una sola vez a los arrendatarios de vivienda habitual que cumplan todos los requisitos establecidos en la Orden Ministerial.

Deberán dedicarse exclusivamente al pago de la renta del arrendamiento de la vivienda habitual.

Es compatible con cualquier de las ayudas al alquiler reguladas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

La entidad de crédito no podrá exigir al interesado la contratación de ningún producto o servicio adicional.



Pregunta

¿Qué requisitos deben cumplirse?.

Respuesta

Ser arrendatario de vivienda habitual, residentes en España, y con contrato en vigor.

Acreditar estar en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19, siempre que reúna de forma conjunta los siguientes requisitos:

- Que el arrendatario o alguno de los miembros de la unidad familiar se encuentre afectado por una circunstancia que implique una reducción de ingresos, por pasar a estar en situación de desempleo, por estar afectado por un Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), por haber reducido su jornada por motivo de cuidados, por cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia o por otras circunstancias sobrevenidas vinculadas a la actividad laboral o empresarial que impliquen dicha reducción de ingresos como consecuencia de la expansión del COVID-19.

- Límite de ingresos: no superar 5 IPREM del conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la ayuda.

- Renta arrendaticia más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

- Si son varios los titulares de un mismo contrato de alquiler, todos deberán formalizar como prestatarios un solo contrato de préstamo, respondiendo de forma solidaria.

- No disponer la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita en la vivienda arrendada, de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, en donde puedan habitar, salvo los casos que se contemplan en la Orden.

Pregunta



¿Qué ocurre si se produce incumplimiento de requisitos?.

Respuesta

Se comprobará que el arrendatario cumple con todos los requisitos para solicitar el préstamo avalado y subvencionado por el Estado. Si no cumpliera los requisitos, se exigirá el reintegro de los abonos realizados junto con el interés de demora.

Pregunta



¿Cuáles son los documentos que hay presentar?.

Respuesta

Modelo establecido en el Anexo I de la Orden TMA/378/2020, de 30

de abril acompañando los siguientes documentos en función del hecho alegado:

- Situación legal de desempleo, certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

- Cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

- Personas que habitan en la vivienda habitual:

- Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

- Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos.

- Titularidad de los bienes: certificado catastral o nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

- En todo caso: declaración responsable del arrendatario relativa al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4 de la

LÍNEA DE AVALES ARRENDAMIENTO COVID-19

Ayudas transitorias de financiación concedidas a los arrendatarios de alojamientos habituales localizadas en territorio español por entidades de crédito.

Total cobertura mediante aval del Estado

Sin intereses ni gastos de constitución para el solicitante

Orden y de los requisitos del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones que resulten de aplicación.

- Esta declaración podrá sustituir la aportación de algunos de los documentos anteriores siempre que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impidan tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de tres meses para aportar dichos documentos a la entidad de crédito.

Pregunta

¿Cuál es el importe que se puede solicitar?

Respuesta

Puede ser 1, 2 o 3 mensualidades o hasta el 100% del importe de 6 mensualidades, en virtud del contrato de arrendamiento de vivienda habitual vigente, con un máximo de 5.400 euros, a razón de un máximo de 900 euros por mensualidad.

Las 6 mensualidades financiables podrán ser desde el 1 de abril de 2020 y no podrán ser posteriores a 6 meses a contar desde la firma del préstamo entre la entidad bancaria y el arrendatario, ni posteriores al fin de vigencia del contrato de arrendamiento o sus prórrogas.



Pregunta

¿Cuál es el plazo de devolución?

Respuesta

Hasta 6 años y podrá pactarse un período de carencia de principal de seis meses.

Una vez transcurridos los tres primeros años desde la concesión de esta línea de avales, y antes de seis meses de la finalización del plazo inicial, será admisible una única prórroga de 4 años de plazo de amortización adicional, siempre que se acredite ante la Entidad de crédito que, en el momento de la solicitud de prórroga, persiste la situación de vulnerabilidad y se cumplen los requisitos definidos en la Orden.

Cuando en la operación de esta línea de avales figuren varios arrendatarios para una misma vivienda, será obligatorio que todos ellos formulen la solicitud de prórroga y todos respondan de forma solidaria.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continua

- 1.- a
- 2.- c
- 3.- c
- 4.- b



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-adpi.com

