

# DECÁLOGO DE MEDIDAS DE VIVIENDA

CONFERENCIA  
DE PRESIDENTES  
13/12/24



**Castilla-La Mancha**

## Contenido

Las 10 propuestas en materia de vivienda.....	3
Propuestas CLM .....	4
Disponibilidad de suelo.....	4
Agilización de las licencias .....	4
Mano de obra.....	5
Financiación .....	6
Nuevo plan de vivienda.....	6
Colaboración público-privada .....	7
Fiscalidad.....	7
Seguridad jurídica .....	8
Introducir seguros nacionales de impago, desperfectos y defensa jurídica a cambio de limitación de precios del alquiler para particulares.....	8
Pacto de estado para la vivienda .....	8
Anexo: Propuesta PEV 2026-2031.....	10
Desarrollo de programas.....	11
Programa de ayudas a la gestión y urbanización del suelo.....	11
Programa para el incremento del parque público de vivienda .....	11
Programa para el incremento de la oferta de vivienda protegida .....	11
Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, coliving, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares .....	12
Programa de ayuda a la conservación, accesibilidad y mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de viviendas .....	12
Programa de ayuda la renovación y regeneración urbana y rural .....	12
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 ...	12
Programa de ayuda al alquiler de vivienda .....	12
Programa de ayuda al alquiler con opción a compra .....	12
Programa de ayuda estatal al acceso a la vivienda protegida.....	12
SEPES: Convenio plurianual Ministerio-Sepes para el Plan de Vivienda Asequible .....	13

## Las 10 propuestas en materia de vivienda

1. Agilizar la normativa en materia de suelo y movilizar todo el suelo disponible en la administración para ponerlo a disposición de promotores públicos y privados; e incorporar suelos privados a las políticas públicas de vivienda.
2. Agilizar la aprobación de licencias y permitir la incorporación de equipos externos a la administración para agilizar y desbloquear licencias urbanísticas.
3. Apostar por la construcción industrializada y apostar por la inversión en formación profesional como soluciones para hacer frente a la falta de mano de obra.
4. Agilizar todas las ayudas que concede el ICO y habilitar nuevas vías de ayuda.
5. Nuevo plan de vivienda con programas de ayudas para la urbanización de suelo y la construcción de viviendas a precios asequibles; con ayudas directas a la compraventa; con programas de ayudas al alquiler, con uno específico para mujeres víctimas de violencia de género; y con ayudas a la rehabilitación de viviendas y de barrios.
6. Sacar a concurso todos los suelos públicos para dar entrada a todo tipo de agentes de la edificación.
7. Introducir beneficios fiscales tanto en la oferta como en la demanda que favorezcan la construcción de vivienda (reducir IVA).
8. Modificar la ley del suelo para mayor seguridad jurídica en la tramitación de planes y acabar con la parálisis de procedimientos por defectos subsanables o por razones de interés general.
9. Introducir seguros nacionales de impago, desperfectos y defensa jurídica a cambio de limitación de precios del alquiler para particulares
10. Pacto de Estado en materia de vivienda con grupos políticos y los agentes implicados.

## Propuestas CLM

### Disponibilidad de suelo

**Modificación Ley de Suelo, a fin de dinamizar la obtención de suelo necesario para poder construir las viviendas que hacen falta.**

- ✓ Medidas que otorguen seguridad jurídica y que permitan agilidad en la tramitación, a través de figuras como la declaración responsable, el silencio administrativo positivo en plazos sobrepasados o innovaciones como los cambios de uso en suelo industrial o dotacional (cuyo destino no tiene salida en el mercado) para viviendas sometidas a algún tipo de protección. Dentro de las posibilidades que otorga la ley estatal y respetando las competencias autonómicas, establecer parámetros de agilidad administrativa en los cuellos de botella: licencias, informes sectoriales y plazos administrativos.

**Inventariar urgentemente los suelos en manos de las diferentes administraciones para poder ponerlos a disposición de los promotores públicos y privados para la construcción de viviendas asequibles.**

- ✓ Cuando se habla de suelo disponible, es imprescindible conocer el suelo en manos de las administraciones públicas de todos los ámbitos. Por ello, habría que requerirles para inventariar su suelo, haciendo incluso depender algunas ayudas (por ejemplo, aquellas que se destinan a la tramitación de planes) a que entreguen dicho inventario.

**Incorporar suelos privados a las políticas de viviendas a precios asequibles, fijándose desde la Administración los requisitos de precios, de ingresos de las personas, etc.**

### Agilización de las licencias

**Aprobar lo antes posible la modificación de la Orden ECO, para poder agilizar la concesión de las licencias en plazos más razonables que los actuales.**

- ✓ Modificar la normas ECO con el fin de permitir que las licencias básicas no impliquen un condicionante en las tasaciones hipotecarias, pues se impide actualmente firmar préstamos promotores con la licencia básica. Los condicionantes a la financiación retrasan el inicio y terminación de las obras, por lo que una modificación de la orden supondría un ahorro de tiempo.

## **Habilitar e implantar con carácter general, la revisión de los proyectos por técnicos externos habilitados (ECUS).**

- ✓ Es muy importante que se cree el marco adecuado para poner en marcha las entidades de colaboración urbanísticas, que permitan agilizar y desbloquear licencias municipales mediante apoyos externos y en el menos tiempo de plazo posible. Por ello hay que animar a que las administraciones autonómicas, con el impulso del Ministerio, habiliten estas figuras que tan bien están funcionando allí donde están implantadas.

## **Mano de obra**

**Del proyecto inicial de modificación de la Orden ECO, se ha descolgado la modificación que tenía que permitir financiar la “construcción industrializada”. Existe un grupo de trabajo con el Ministerio de Economía, pero es muy urgente su aprobación.**

- ✓ Ante la falta de mano de obra, la construcción industrializada está cobrando mucho protagonismo, siendo asumido en un primer momento por las grandes promotoras pero llegando cada vez más a las pequeñas empresas del sector. El problema se está encontrando en la financiación, al tener reservas las entidades financieras sobre este tipo de producto, cuando la realidad es que compite en las mismas condiciones que la construcción tradicional y no debería haber reservas sobre ello.

**La industrialización tiene que ser la solución para cubrir la falta de mano de obra especializada, y también para acortar los plazos de ejecución de obra.**

- ✓ Dicha apuesta por la industrialización también debe ser impulsada por las administraciones, admitiendo o, incluso favoreciendo en algunos casos y por motivos de urgencia, su idoneidad en pliegos o prescripciones técnicas.

**Potenciar la Formación Profesional destinada a la edificación** con campañas de sensibilización que contribuyan a romper con los estereotipos y clichés existentes en el sector de la construcción, modernizar los programas formativos, incorporando competencias digitales, sostenibilidad y nuevas tecnologías demandadas por el sector, así como, fomentar el aprendizaje dual y la formación práctica y ofrecer incentivos a las empresas para contratar a jóvenes.

## Financiación

**Hay que dar un empuje a la financiación de los cuatro mil millones que deben tramitar los bancos coordinados con el ICO para financiar la promoción de vivienda en alquiler asequible ya que la puesta en marcha está siendo muy lenta.**

- ✓ Colaboración con entidades y más llegada a las empresas promotoras, pues como en muchos otros productos ICO, la intermediación de las entidades financieras hace que no llegue al público objetivo de la línea ICO. Incluso en este caso, que puede estar llegando, hay que dotar también de mayor celeridad a los expedientes para la puesta en marcha de promoción

**Habilitar más líneas ICO, y con acuerdos con el BEI, para conseguir los recursos necesarios e imprescindibles y a precios asumibles.**

- ✓ Hay que explorar todas las líneas posibles en este ámbito que permitan facilitar la llegada de crédito destinado a poner vivienda en el mercado y hacerla accesible: ayudas a la promoción, ayudas a la compra, línea de avales para jóvenes y familias, etc...

## Nuevo plan de vivienda

Aprobar un nuevo plan de vivienda con dotación presupuestaria con políticas tanto en el ámbito de la oferta como en la demanda.

Desde la óptica de la oferta:

- ✓ Impulso de la promoción de todo tipo de viviendas:
  - Social de alquiler.
  - Asequible de alquiler y de venta.
  - Libre de alquiler y de venta.
- ✓ Una regulación flexible, que permita la adaptación a la realidad actual y que contemple todas las figuras posibles de acceso a la vivienda.
- ✓ Programas de incremento de la oferta de vivienda asequible con protección pública incluso en suelos privados con **ayudas directas a promotores** en régimen de alquiler y de compraventa.
- ✓ Programas de **ayuda a la gestión y urbanización de suelo.**

Desde la óptica de la demanda:

- ✓ Recuperar las **ayudas a la entrada** para la compra de la primera vivienda y prestamos ICO.
- ✓ **Mantener las convocatorias de ayudas al alquiler con un programa específico para mujeres víctimas de violencia de género** y otro para personas en situación de vulnerabilidad severa.
- ✓ **Introducir programa de ayudas para el alquiler con opción a compra** y de adquisición de viviendas protegidas.
- ✓ **Fomentar la rehabilitación integral** de viviendas en sus tres vertientes: accesibilidad, conservación y eficiencia energética; y continuar con los programas de **rehabilitación de barrios**.

### Colaboración público-privada

**Sacar urgentemente a concurso todos los suelos públicos en manos de las administraciones, a fin de dar entrada a todo tipo de agentes de la edificación.**

- ✓ Colaboración en el desarrollo de suelo o enajenación de parcelas para construcción de vivienda protegida o asequible en régimen de alquiler o venta. Suelos que permanecen en el inventario de las administraciones sin ninguna finalidad y que deben ser puestos en carga, estudiando en cada caso la fórmula más adecuada: convenio, enajenación, cesión, etc...

### Fiscalidad

**Medidas fiscales directas y de inmediata puesta en marcha tanto en la oferta como en la demanda que favorezcan tanto la construcción como el acceso a la vivienda.**

- ✓ Mejorar la fiscalidad de las entidades acogidas al régimen de arrendamientos que quedó muy perjudicado con la última modificación legislativa. Se eliminaron deducciones por los gastos de conservación y reparación y se eliminaron incentivos para el arrendamiento a precios moderados. Además pasaron de pagar un 3,75% de Impuesto de Sociedades a un 15%.
- ✓ Revisar urgentemente la fiscalidad de la vivienda asequible, sobre todo el IVA de los derechos de superficie para posibilitar que estén

sujetas a porcentajes más razonables que el actual “tipo general” (21% en la actualidad).

- ✓ Establecer que la venta de vivienda asequible a los jóvenes tenga el IVA super reducido (4% en la actualidad) para minimizar la necesidad de ahorro previo para comprar. (Actualmente está en el 10% salvo para las viviendas de protección oficial, de régimen especial o de promoción pública, que está en el 4%). En Castilla-La Mancha el ITP tiene un tipo general del 9% y se reduce hasta el 5% para menores de 36 años.

### Seguridad jurídica

**Llevar a cabo la modificación de la Ley del Suelo que otorgue seguridad en la tramitación de planes y acabe con parálisis de procedimientos por defectos subsanables o por razones contra el interés general.**

- ✓ Es necesario dar a los agentes del sector la imprescindible seguridad jurídica, para poder programar operaciones que, por su permanencia en el tiempo, no pueden soportar cambios imprevistos de la legislación con la que han sido planteados, y en este sentido es vital la modificación de la Ley del Suelo referida en el punto 1.1.

### Introducir seguros nacionales de impago, desperfectos y defensa jurídica a cambio de limitación de precios del alquiler para particulares

Estos seguros tendrán carácter de **adhesión voluntaria** (en ningún caso por imposición). El aumento de la seguridad jurídica de los propietarios frente a posibles impagos y desperfectos supondría una garantía en el sector que incrementaría la oferta de vivienda privada en régimen de alquiler a precios asequibles.

### Pacto de estado para la vivienda

**El Gobierno debería liderar un “pacto de estado”** con todos los agentes implicados, con compromisos mutuos concretos que recogieran todas las cuestiones indicadas, estableciendo plazos razonables para conseguir los objetivos. A su vez, consideramos que sería necesario abordar una reflexión de todos los agentes implicados sobre la actual Ley de Vivienda.

En este sentido, sería muy positivo que, durante la construcción de los mínimos de vivienda necesarias para resolver la emergencia habitacional, los agentes de la edificación se comprometieran (también los grupos empresariales patrimonialistas) a determinadas contenciones de rentas, a cambio de compensaciones fiscales.

## Anexo. Propuesta PEV 2026-2031

Hoy por hoy los Planes Estatales de Vivienda están orientados principalmente al impulso de programas centrados en la demanda, es decir en facilitar a la población el acceso a la vivienda. Si bien estos programas siguen siendo necesarios (ayudas al alquiler, ayudas a la adquisición, etc.) es importante que, en estos momentos de escasez de oferta de vivienda, dar un gran **protagonismo a los programas centrados en ampliar la oferta de vivienda en nuestro país.**

Para el próximo Plan Estatal de Vivienda 2026-2031 se plantean la siguiente estructura y programas:

		PROGRAMAS
INCREMENTO OFERTA VIVIENDA	PROGRAMAS PARA EL INCREMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA SOCIAL Y ASEQUIBLE, 2026-2031	1. Programa de ayuda a la gestión y urbanización del suelo. 2. Programa para el incremento del parque público de vivienda. 3. Programa para el incremento de la oferta de vivienda protegida. 4. Programa para el incremento de la oferta de vivienda asequible en suelo público. 5. Programa para el incremento de la oferta de vivienda asequible en suelo privado. 6. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, coliving, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
AGENDAS Y ESTRATEGIAS URBANAS Y DIRECTIVAS EUROPEAS	PROGRAMAS PARA LA REHABILITACIÓN, RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA Y RURAL, 2026-2031	7. Programa de ayuda a la conservación, accesibilidad y mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de viviendas. 8. Programa de ayuda a la renovación y regeneración urbana y rural.
MEDIDAS SOBRE LA DEMANDA	COFINANCIACION AUTONÓMICA (El 20% de la financiación aportada por el Ministerio, ejercicios 2026 a 2031).	9. 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. 10. Programa de ayuda al alquiler de vivienda. 11. Programa de ayuda al alquiler con opción a compra. 12. Programa de ayuda estatal al acceso a la vivienda protegida.
SEPEs: Convenio plurianual MIVAU-Sepes para el Plan de Vivienda Asequible.		
SUBVENCIONES NOMINATIVAS: para la promoción de viviendas destinadas al alquiler asequible o social.		
BONO ALQUILER JOVEN.		

## Desarrollo de programas.

### Programa de ayudas a la gestión y urbanización del suelo.

Con el objeto de acelerar el desarrollo y la urbanización de suelos para construir viviendas con algún tipo de protección oficial o de alquiler asequible. Podrán ser beneficiarios administraciones públicas y entidades que promuevan actuaciones de gestión y urbanización de suelo para viviendas protegidas e incluso, pueden incluirse empresas privadas con convenios o colaboración en estas actuaciones. Actuaciones financiadas: Urbanización y gestión del suelo, planeamiento y desarrollo técnico: Elaboración de proyectos de urbanización.

Las cuantías varían dependiendo de factores como el tamaño del suelo, la ubicación (zonas con alta demanda de vivienda) y la finalidad del proyecto.

### Programa para el incremento del parque público de vivienda.

Este programa ya existía en el anterior plan. Tiene como objeto **incrementar la oferta de viviendas públicas para alquiler, preferentemente a precios asequibles**, con el fin de atender a colectivos vulnerables y mejorar el acceso a la vivienda. Son beneficiarios las administraciones públicas (ayuntamientos, comunidades autónomas y otras entidades públicas) y las entidades sin ánimo de lucro que colaboren en la creación o gestión de viviendas públicas.

### Programa para el incremento de la oferta de vivienda protegida.

Tiene como objetivo principal **otorgar ayudas económicas para cubrir parte de los costes de construcción**. Los porcentajes subvencionados podrán variar según el proyecto, la ubicación y el tipo de promotor (público, privado o sin ánimo de lucro). Pese a que prácticamente la totalidad de las CCAA han actualizado el módulo de vivienda protegida, en algunas ocasiones esto es insuficiente para promover viviendas protegidas por la escasez de materiales, la falta de mano de obra o por los precios del mercado de la vivienda en determinadas zonas del país.

*Programa para el incremento de la oferta de vivienda asequible en suelo público. Programa para el incremento de la oferta de vivienda asequible en suelo privado.*

Ante la escasez de suelo residencial público preparado para la construcción de viviendas, especialmente en zonas con demanda, es necesario el incremento de la oferta de viviendas asequibles en suelos de titularidad privada, destinadas prioritariamente al alquiler social o asequible. De esta forma, podrán ser beneficiarios de **ayudas a la construcción promotores privados**, con los requisitos y condicionantes

fijados por la Administración. Se potencian así modelos de colaboración público-privada. Y se deben **priorizar proyectos en zonas tensionadas**, donde la demanda de vivienda asequible es mayor.

Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, coliving, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

Ya existe en el actual plan estatal. Se contempla la **asignación de subvenciones y ayudas tanto a proyectos de construcción como a iniciativas de rehabilitación** de edificios para adaptarlos a estos nuevos modelos de convivencia.

Programa de ayuda a la conservación, accesibilidad y mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de viviendas.

Incluye la conservación para promover rehabilitaciones integrales de vivienda.

Programa de ayuda a la renovación y regeneración urbana y rural.

Los antiguos ARRURS.

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.

Ya existe en el actual plan y tiene como objeto **facilita el acceso a la vivienda a colectivos en situación de vulnerabilidad**.

Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

**Se reduce a uno.** En la actualidad existen diferentes programas de ayudas de alquiler difíciles de gestionar y en ocasiones con duplicidades.

Programa de ayuda al alquiler con opción a compra.

Facilitar el acceso a una vivienda mediante el alquiler con opción a compra, promoviendo una transición hacia la propiedad de manera asequible. Se podrán beneficiar **jóvenes menores de 35 años**, ya que les permite ahorrar y planificar la adquisición de una vivienda propia y las familias y colectivos vulnerables cuentan con una solución habitacional segura que, a largo plazo, puede convertirse en propiedad.

Programa de ayuda estatal al acceso a la vivienda protegida.

Recuperar las ayudas a la entrada con el objeto de Ayudar económicamente a personas y familias para que puedan acceder a una

**vivienda protegida** en régimen de compraventa promoviendo el acceso a viviendas asequibles y de calidad.

SEPE: Convenio plurianual Ministerio-Sepes para el Plan de Vivienda Asequible.

El **Convenio plurianual MIVAU-Sepes para el Plan de Vivienda Asequible** es un acuerdo entre el Ministerio de Vivienda y la Sociedad Estatal de Suelo (Sepes). Este convenio forma parte del **Plan Estatal de Vivienda 2022-2025** y tiene como objetivo principal impulsar la construcción de vivienda asequible y social en suelo privado, facilitando así el acceso a la vivienda para los colectivos con mayores dificultades económicas.

*Objetivos del convenio MIVAU-Sepes*

#### 1. Fomento de vivienda asequible:

- ✓ **Desarrollo de vivienda en régimen de alquiler:** Impulsar proyectos de vivienda destinada al alquiler a precios asequibles que respondan a las necesidades de los colectivos más vulnerables.
- ✓ **Promoción de vivienda en venta:** Facilitar el acceso a la vivienda en propiedad mediante la oferta de vivienda protegida a precios asequibles.

#### 2. Facilitación del suelo para vivienda:

- ✓ **Suministro de suelo urbanizable:** Sepes pone a disposición del Ministerio terrenos públicos que, una vez desarrollados, pueden ser destinados a la construcción de vivienda asequible.
- ✓ **Cooperación en el desarrollo de proyectos:** Colaborar en la urbanización de terrenos para facilitar la construcción de vivienda social y asequible en suelos privados.

#### 3. Apoyo financiero y técnico:

- ✓ **Asegurar financiación:** Sepes gestiona los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de suelos, así como para la construcción de viviendas protegidas.
- ✓ **Asistencia técnica:** Ofrecer apoyo en la gestión y desarrollo urbanístico de los proyectos, incluyendo la coordinación entre los diferentes actores involucrados.

#### 4. Incorporación de criterios de sostenibilidad:

- ✓ **Proyectos de vivienda sostenible:** Fomento de viviendas con criterios de eficiencia energética y sostenibilidad, adaptadas a las necesidades actuales de los usuarios y al contexto ambiental.