

REHABILITACIÓN de EDIFICIOS I. Conceptos Básicos y Estrategias



CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO

2018/43
Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro
Juan Fernández Caparros
(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

INDICE

43.0.- PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	1
43.1.- CONCEPTOS BÁSICOS Y MARCO LEGAL.....	2
43.1.1. ANTIGÜEDAD DE UN EDIFICIO.....	3
43.1.1.1 VIDA ÚTIL	3
43.1.1.2 DEPRECIACIÓN	4
43.1.2.- EL LIBRO DEL EDIFICIO.....	4
43.1.3.- TIPOLOGIA DE LAS OBRAS EN LOS EDIFICIOS	6
43.1.3.1.- OBRAS DE RESTAURACION	7
43.1.3.2.- OBRAS DE CONSERVACION O MANTENIMIENTO	7
43.1.3.3.- OBRAS DE CONSOLIDACION O REPARACION	7
43.1.3.7.- OBRAS DE DEMOLICION	10
43.1.3.8.- OBRAS DE NUEVA EDIFICACION	10
43.1.4.- OBRAS DE REHABILITACIÓN	7
43.1.4.1.- OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO.....	8
43.1.4.2.- OBRAS DE REESTRUCTURACION	8
43.1.4.2.1.- OBRAS DE REESTRUCTURACION PUNTUAL.....	8
43.1.4.2.2.- REESTRUCTURACION PARCIAL	8
43.1.4.2.3.- REESTRUCTURACION GENERAL Y TOTAL	9
43.1.5.- OBRAS EXTERIORES A LOS EDIFICIOS.....	9
43.1.6.- OBRAS DE RECONFIGURACION	9
43.2.- INTERVENCION DE LA ADMINISTRACION	11
43.2.1.- NORMATIVA DE PROTECCION DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.....	11
43.2.2.- PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL Y LEYES AUTONOMICAS	22
43.2.3.- DECLARACION DEL ESTADO DE RUINA DE UN EDIFICIO	24
43.3.- LEGISLACION SOBRE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y RENOVACION Y REGENERACION URBANA.....	24
43.3.1.- TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACION	25
43.3.2.- PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACION 2013-2016	27
43.4.- ESTRATEGIAS Y ACTUACIONES PREVIAS AL PROCESO DE REHABILITACION	29
43.4.1.- ESTADO DE OCUPACION DEL EDIFICIO	30
43.4.1.1.- Propietario único del edificio.....	30
43.4.1.2.- Propietarios individualizados	33
43.4.2.- DERECHOS DE LOS OCUPANTES	33
43.4.2.1.- INQUILINOS DE VIVIENDAS.....	34
43.4.2.2.- INQUILINOS DE LOCALES COMERCIALES	37
43.4.2.3.- PRECARISTAS.....	38
43.4.3.- RECOGIDA DE DATOS DEL EDIFICIO A REHABILITAR	39
43.4.4.- REQUERIMIENTOS URBANISTICOS.....	40
43.4.5.- PLANTEAMIENTO DEL CAMBIO DE USO	41
43.4.6.- INFORME DE EVALUACION	42
43.4.7.- ENSAYOS Y COMPROBACIONES PREVIAS	43

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO. -

- Antigüedad de un edificio
- Bien de Interés Cultural (BIC)
- Catálogos de Edificios
- Código Técnico de la edificación (CTE)
- Edificio
- Edificio de Uso Residencial
- Edificio de uso Industrial
- Edificio de Uso Terciario
- Libro del Edificio
- Ley de ordenación de la Edificación (LOE)
- Local Comercial
- Obras en los edificios
- Obras de Adecuación
- Obras de Consolidación
- Obras de Conservación
- Obras de Demolición
- Obras Exteriores a los edificios
- Obras de Mantenimiento
- Obras de Nueva Planta
- Obras de Reestructuración
- Protección de los Edificios
- Vivienda
- Vivienda de protección Pública (VPP)

43.0.- PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

El fomento de las obras de rehabilitación de edificios es una de las políticas estrella del gobierno actual del PP (2018) por dos razones fundamentales:

- a) **Son actuaciones que no necesitan de urbanizar nuevos suelos** en detrimento del suelo rural y que, en consecuencia, no son muy agresivas con el medio ambiente.
- b) **Favorecen a la planta actual de viviendas: de cierta antigüedad que en general carecen de accesibilidad universal y que son grandes consumidoras de energía**, ya que tampoco cumplen el nuevo CTE.

Pero no todas las obras realizadas en los edificios se pueden considerar como obras de rehabilitación

El tema completo de rehabilitación de edificios se trata en 4 CPI consecutivos, cada uno de ellos desde diversos puntos de vista.:

- 1ª Parte. - **Conceptos básicos** y marco legal.
- 2ª Parte. - **Calculo del Valor** del edificio para rehabilitar y **fiscalidad**
- 3ª Parte. - **Viabilidad Económico Financiera** de Promociones en Rehabilitación
- 4ª Parte. - **Rehabilitación Protegida**

Un promotor tiene que tener claro el concepto desde el mismo momento de la adquisición del edificio, pues **la fiscalidad le impone unas condiciones mínimas que tiene que cumplir** para entrar en el concepto de rehabilitación

que, fiscalmente le favorece y en el texto se explican **cuales son estas condiciones y cuáles son los beneficios fiscales** que le acompañan desde dicho momento.

Estas circunstancias nos llevan a que el promotor de un edificio para rehabilitar, destinado a la venta o al alquiler, deba tener una idea clara de su valoración del inmueble y del solar en el que esta construido.

La norma mas adecuada es la **Norma de Valoración establecida por la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo**, modificada por la **Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios**, de la que ya nos hemos ocupado en anteriores CPI.

También nos ocupamos **de la gestión que hay que realizar para desocupar el edificio** no solo de sus propietarios sino de los inquilinos que actualmente lo ocupan, **a fin de poder proceder a las obras de rehabilitación.**

La totalidad o una parte del inmueble se puede destinar a los actuales ocupantes y, también puede darse el caso de que **ciertos locales o partes determinadas del edificio, se mantengan con actividad comercial o uso actual a cambio de originar ciertos ingresos continuados** para el promotor en caso de que resulte inviable otras alternativas.

El Nuevo Plan de Vivienda 2018-2021 establece condiciones para la rehabilitación de vivienda, libre y protegida, que también hay que tener en cuenta

Por último, se presentan casos prácticos resueltos

SIGUE HASTA 50 PAG.

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog "[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)"
- Blog "[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)"
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro "**Manual de Gestión Inmobiliaria**", 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

SINOPSIS. -

En este CPI, y en los que le van a seguir, vamos a analizar con detalle las obras de rehabilitación de edificios, que es una de las políticas estrella del gobierno actual del PP

En este primer CPI consideraremos que un promotor desde la adquisición del edificio tiene que tener claro el concepto pues la fiscalidad le impone unas condiciones mínimas que tiene que cumplir para entrar en el concepto de rehabilitación que es fiscalmente le favorece y en el texto se explican cuales son estas condiciones y cuáles son los beneficios fiscales que le acompañan desde dicho momento.

El programa de estos CPI será:

1ª Parte. - Conceptos básicos y marco legal.

2ª Parte. - Calculo del Valor del edificio para rehabilitar y fiscalidad

3º Parte. - Viabilidad Económico Financiera de Promociones en Rehabilitación

4ª Parte. - Rehabilitación Protegida

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 43.- Rehabilitación de edificios I. Conceptos básicos y marco legal.

Cuaderno N.º 44.- Rehabilitación de edificios II. Valor del edificio y fiscalidad.

Cuaderno N.º 45.- Rehabilitación de edificios III. Viabilidad económico financiera.

Cuaderno N.º 47.- Rehabilitación Protegida IV. Plan de Vivienda 2018-2021.

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

Prayde Gestion, S.A

CUADERNOS PRÁCTICOS 2018/43 Rehabilitacion I. Conceptos Basicos

adernos Practicos