



DECÁLOGO DE PROPUESTAS PARA MEJORAR LA REGULACIÓN DE LA VIVIENDA E IMPULSAR LA REHABILITACIÓN

1.- UNA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA LOS EDIFICIOS DEL SIGLO XXI

Durante sus 55 años de existencia, la LPH ha sufrido nueve modificaciones que la van desvirtuando progresivamente. Los edificios disponen en la actualidad de una cantidad y variedad de servicios difíciles de imaginar y regular hace medio siglo. Los costes y las obligaciones de los comuneros son mucho mayores y se debe disponer de una norma sencilla y rigurosa que facilite la adopción de acuerdos y una gestión ágil y transparente. La LPH debe incorporar la tecnología para que, de forma razonable, se regule su uso, de manera que pueda favorecer la participación en la toma de acuerdos y mejorar la gestión de los edificios.

2.- EL ALQUILER DEBE DEJAR DE SER EL “PATITO FEO” DEL MERCADO INMOBILIARIO

Es necesario eliminar el sometimiento al régimen registral general de los contratos de arrendamiento. Contrariamente a lo pretendido, esta obligación perjudica la seguridad y dinamismo del tráfico arrendaticio, menoscabando los intereses del arrendatario por los costes derivados de su elevación a público y registro y por la inseguridad jurídica que representa la no inscripción del contrato y también los inconvenientes que supone en la práctica para el arrendador la inscripción registral y posterior levantamiento al tiempo de la finalización del contrato.

Es necesario incentivar fiscalmente el arrendamiento y buscar nuevas formas de acceso a la vivienda (compra temporal o parcial, derecho de uso).

3.- IMPULSAR LA REHABILITACIÓN DESDE LO CONCRETO A LO GENERAL

Todas las administraciones, sin excepción, quieren fomentar un mantenimiento adecuado del patrimonio inmobiliario y la rehabilitación de gran parte de los edificios que están en pésimo estado de conservación. Los proyectos con mejores resultados han sido los destinados a áreas concretas en las que es más fácil que los mensajes lleguen a los usuarios de las viviendas y comprendan las ventajas que les aporta desde el punto de vista patrimonial y funcional.

4.- SOLUCIONES PARA DOTAR AL MERCADO DE LA FINANCIACIÓN NECESARIAS

Una de las mayores necesidades para afrontar los procesos de rehabilitación es la financiación. Se propone la constitución de un fondo acumulativo para financiar estos proyectos. Su gestión puede llegar a tener coste cero para las Administraciones Públicas, sin generar déficit público. En los proyectos de eficiencia energética las inversiones pueden llegar a pagarse con los ahorros obtenidos.



5.- DEDUCCIONES FISCALES: TODAS LAS VENTAJAS SIN TRÁMITES

Las deducciones fiscales son inmediatas y no tienen asociado ningún coste de gestión. El usuario percibe directamente las ventajas que obtiene al orientar sus inversiones hacia su propio patrimonio.

6.- ROMPER EL OBSTÁCULO DE LA TRIBUTACIÓN DE LAS AYUDAS SIMPLIFICA Y ABARATA LA GESTIÓN

La tributación de las ayudas y subvenciones que obtienen los propietarios complica sus declaraciones fiscales y generan cierto grado de rechazo. Se propone eliminar esta obligación para evitar que sea necesario gestionar las ayudas (con el consiguiente coste) para posteriormente controlar la tributación (con un coste adicional) con el objetivo de que una parte del dinero vuelva al Estado.

7.- REDUCIR LA CARGA IMPOSITIVA

La vivienda soporta una gran carga fiscal. Con carácter general, es necesario reducir la carga fiscal a la vivienda.

IVA y Tasas e Impuestos municipales reducidos para las obras de conservación y rehabilitación. Otra forma directa de impulsar la actividad, sin complicaciones de gestión y con resultado inmediato.

8.- REGULACIÓN PROFESIONAL ADECUADA

Las crecientes obligaciones técnicas, jurídicas, laborales y fiscales que afectan al mundo inmobiliario requieren de una gestión profesional, eficaz, segura y responsable. Por eso se requiere una regulación adecuada de la actividad de los Administradores de Fincas profesionales y el establecimiento de la obligación de disponer de los seguros necesarios que aporten garantías suficientes a los consumidores.

9.- OFICINA ÚNICA DE TRAMITACIÓN

Los trámites para la obtención de ayudas no deben ser un obstáculo. Existen ayudas de ámbito municipal, autonómico y nacional. En cada uno de estos niveles de la Administración pueden provenir de los departamentos de Fomento, Industria o Energía. Es necesario un punto único de información y trámite de las ayudas de forma tanto los profesionales como los ciudadanos puedan tener acceso a la información de forma precisa y ágil. Asimismo, no se debe requerir documentación que ya obra en poder de las distintas administraciones para la tramitación de ayudas.

10.- REDUCIR LA DISPERSIÓN NORMATIVA

El elevado número de normas que afectan a los edificios y las diferencias territoriales perjudica su difusión y complican su aplicación. Se debe realizar un esfuerzo para que las principales obligaciones sean similares en todo el país. Las normas son excesivamente cambiantes y es deseable un marco legal estable que permita a los usuarios conocerlo mejor y prever con antelación las actuaciones a realizar.