

SUMARIO

| | <u>Página</u> |
|---|---------------|
| PRÓLOGO | 19 |
| CAPÍTULO 1 | |
| DEFINICIÓN Y CONCEPTOS GENERALES | 23 |
| 1. Concepto de edificio | 23 |
| <i>1.1. Funciones del edificio</i> | 24 |
| <i>1.2. Elementos de un edificio</i> | 26 |
| 1.2.1. Parcela..... | 26 |
| 1.2.2. Cerramientos exteriores del edificio..... | 31 |
| 1.2.3. Elementos singulares | 31 |
| 1.2.4. Accesos y elementos de comunicación..... | 33 |
| 1.2.5. Espacios habitables..... | 34 |
| 1.2.6. Elementos de distribución interior | 35 |
| 1.2.7. Patios | 36 |
| <i>1.3. Morfología de un edificio</i> | 36 |
| 1.3.1. Rasante de la edificación..... | 38 |
| 1.3.2. Elementos edificados bajo rasante..... | 40 |
| 1.3.3. Elementos edificados sobre rasante | 40 |
| 1.3.4. Altura máxima de edificación..... | 42 |
| 1.3.5. Aplicación al caso de rehabilitación de edificios | 43 |
| <i>1.4. Tipología de los edificios de uso residencial</i> | 46 |
| 1.4.1. Unifamiliares..... | 46 |
| 1.4.2. Bifamiliares..... | 46 |
| 1.4.3. Multifamiliares o colectivos..... | 47 |
| 1.4.4. Complejos inmobiliarios..... | 47 |
| 2. Necesidades que cubre un edificio y problemática medioambiental que plantea | 47 |
| 3. Obras en los edificios | 50 |

| | Página |
|--|---------------|
| 4. Obras de restauración | 50 |
| 5. Obras de conservación o mantenimiento | 51 |
| 6. Obras de consolidación o reparación | 51 |
| 7. Obras de rehabilitación | 51 |
| 7.1. <i>Obras de acondicionamiento</i> | 51 |
| 7.2. <i>Obras de reestructuración</i> | 51 |
| 7.2.1. <i>Obras de reestructuración puntual</i> | 52 |
| 7.2.2. <i>Obras de reestructuración parcial</i> | 52 |
| 7.2.3. <i>Obras de reestructuración general y total</i> | 52 |
| 8. Obras exteriores a los edificios | 53 |
| 9. Obras de reconfiguración | 53 |
| 10. Obras de demolición | 53 |
| 11. Obra de nueva edificación | 53 |
| 12. Intervención en edificios catalogados o con algún tipo de protección | 54 |
| 13. Bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio histórico español | 67 |
| 14. El estado de ruina de un edificio | 69 |
| 15. Legislación sobre rehabilitación de edificios y viviendas | 70 |
| | |
| CAPÍTULO 2 | |
| OBTENCIÓN DE LA MATERIA PRIMA: EL EDIFICIO PARA REHABILITAR | |
| 1. Situación inicial del edificio | 75 |
| 1.1. <i>Propietario único del edificio (sea persona física o jurídica)</i> | 75 |
| 1.2. <i>Propietarios individualizados por vivienda y/o local comercial (sean personas físicas o jurídicas)</i> | 78 |
| 2. Derechos de los ocupantes | 79 |
| 2.1. <i>Inquilinos de viviendas</i> | 79 |
| 2.1.1. <i>Duración del contrato</i> | 79 |
| 2.2. <i>Inquilinos de locales comerciales</i> | 82 |
| 2.3. <i>Precaristas</i> | 83 |
| 3. Valor del edificio a rehabilitar | 84 |

| | <u>Página</u> |
|--|---------------|
| 3.1. <i>Método residual dinámico</i> | 86 |
| 3.2. <i>Método residual estático</i> | 95 |
| 3.3. <i>Método de actualización de rentas</i> | 96 |
| 4. Ejemplo práctico de tasación de un edificio para rehabilitación | 101 |
| 5. Formalización jurídica de la adquisición de un edificio para rehabilitar | 105 |
| 6. Contratos preparatorios o accesorios de la adquisición | 106 |
| 6.1. <i>Promesa de compraventa</i> | 106 |
| 6.2. <i>Contrato de opción de compra</i> | 106 |
| 6.3. <i>Contrato de señal o de arras</i> | 107 |
| 6.4. <i>Compraventa con condición suspensiva</i> | 108 |
| 6.5. <i>Compraventa con condición resolutoria</i> | 108 |
| 7. Contratos de adquisición de la propiedad del edificio | 109 |
| 7.1. <i>Compraventa</i> | 109 |
| 7.2. <i>Permuta</i> | 109 |
| 7.3. <i>Aportación</i> | 110 |
| 7.4. <i>Adquisición indirecta por compra de acciones de una sociedad propietaria del edificio</i> | 111 |
| 8. Adquisición del uso de vuelo de un edificio | 111 |
| | |
| CAPÍTULO 3 | |
| TIPOLOGÍAS DE REHABILITACIÓN | 113 |
| 1. La rehabilitación de edificios | 114 |
| 2. La rehabilitación de áreas urbanas, de edificios y de viviendas | 115 |
| 3. Aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) a las obras de rehabilitación de edificios | 117 |
| 4. Aplicación a las obras de rehabilitación de edificios del Código Técnico de la Edificación (CTE) | 117 |
| 5. Aplicación de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en la rehabilitación de edificios | 119 |
| 6. Aplicación de la normativa técnica de accesibilidad universal en los edificios de viviendas y supresión de barreras arquitectónicas a las obras de rehabilitación de edificios | 120 |

A. CAPARRÓS NAVARRO: Rehabilitación de edificios de viviendas...

| | Página |
|---|---------------|
| 6.1. <i>Legislación estatal</i> | 121 |
| 6.2. <i>Legislación autonómica</i> | 123 |
| 7. Aplicación de la normativa mínima de habitabilidad | 125 |
| 8. Aplicación del certificado de eficiencia energética a las obras de rehabilitación de edificios | 127 |
| 9. Aplicación de la normativa de ecoeficiencia de Cataluña | 130 |
| 10. Aplicación de los criterios de eficiencia energética y sostenibilidad de la Comunidad Valenciana | 131 |
| | |
| CAPÍTULO 4 | |
| REHABILITACIÓN PROTEGIDA | 133 |
| 1. Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012 | 133 |
| 2. Limitaciones del plan para promociones de viviendas procedentes de rehabilitación | 135 |
| 2.1. <i>Productos procedentes de la rehabilitación y su destino</i> | 136 |
| 2.2. <i>Cómputo de superficies</i> | 136 |
| 2.2.1. Superficie construida de vivienda, anejo o local comercial o de negocio..... | 138 |
| 2.2.2. Superficie construida con zonas comunes..... | 138 |
| 2.2.3. Superficie útil..... | 141 |
| 2.2.4. Superficies útiles computables..... | 147 |
| 2.2.5. Relación entre superficies | 148 |
| 2.3. <i>Superficie útil protegida mínima</i> | 149 |
| 2.4. <i>Precios máximos de venta</i> | 149 |
| 2.5. <i>Renta inicial máxima en promociones rehabilitadas para arrendamiento</i> | 151 |
| 2.6. <i>Limitaciones al acceso de compradores y arrendatarios de productos protegidos procedente de rehabilitados</i> | 152 |
| 3. Financiación de promociones de viviendas procedentes de rehabilitación | 152 |
| 4. Concepto de presupuesto protegido en actuaciones de rehabilitación | 153 |
| 5. Programa de áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS) (artículos 45 a 53) | 154 |

| | <u>Página</u> |
|---|---------------|
| 5.1. Programa áreas de rehabilitación integral (ARIS)..... | 155 |
| 5.2. Áreas de renovación urbana (ARUS)..... | 157 |
| 6. Programa ayudas Renove (artículos 58 a 62 del Real Decreto 2066/2008)..... | 159 |
| 7. Actuaciones del promotor inmobiliario respecto a las operaciones de rehabilitación protegida..... | 161 |
| | |
| CAPÍTULO 5 | |
| FISCALIDAD DE LAS OPERACIONES DE REHABILITACIÓN..... | 163 |
| 1. Conceptos fiscales de carácter general sobre la transmisión de inmuebles..... | 163 |
| 2. Operaciones exentas del impuesto según el artículo 20.uno. 22º de la Ley del IVA según el texto establecido por el Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril..... | 169 |
| 3. Concepto fiscal de rehabilitación según lo dispuesto en el Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril..... | 172 |
| 4. Tipos impositivos aplicables por TPO y AJD en las Comunidades Autónomas..... | 175 |
| 5. Tipos impositivos de IVA..... | 177 |
| 6. Liquidación y devolución del IVA..... | 178 |
| 7. Fiscalidad de la adquisición de edificios para su rehabilitación..... | 182 |
| 7.1. Fiscalidad del contrato de promesa de compraventa..... | 184 |
| 7.2. Fiscalidad del contrato de señal..... | 184 |
| 7.3. Fiscalidad del contrato de opción de compra..... | 184 |
| 7.4. Compraventa..... | 185 |
| 7.5. Permuta..... | 185 |
| 7.6. Aportación..... | 185 |
| 7.7. Compra indirecta de las acciones de una sociedad que es su titular..... | 187 |
| 8. Fiscalidad de la adquisición de edificios para su demolición..... | 188 |
| 9. Fiscalidad del contrato de ejecución de obras de rehabilitación de edificios..... | 188 |
| 10. Fiscalidad de la comercialización de los productos obtenidos en la rehabilitación de edificaciones..... | 189 |

| | Página |
|---|---------------|
| 10.1. <i>Venta de productos rehabilitados</i> | 189 |
| 10.2. <i>Alquiler de los productos rehabilitados</i> | 193 |
| 10.3. <i>Alquiler con opción de compra de los productos rehabilitados</i> | 194 |
| 11. Deducción del IVA soportado por los promotores de edificios rehabilitados | 194 |
| 12. Deducción en el impuesto de la renta de las personas físicas por obras de mejora en la vivienda habitual | 195 |

CAPÍTULO 6

| | |
|---|------------|
| PLANTEAMIENTO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS | 197 |
| 1. Precauciones en la adquisición del edificio para rehabilitar | 197 |
| 2. Particularidades del proyecto técnico de edificación | 198 |
| 3. Particularidades de la licencia de obras | 198 |
| 4. Planteamiento del estudio económico | 198 |
| 4.1. <i>Estudio económico de un edificio rehabilitado para la venta</i> | 199 |
| 4.2. <i>Estudio económico de un edificio rehabilitado para alquiler</i> | 211 |
| 4.3. <i>Estudio económico de una promoción de rehabilitación de edificio para la venta en aportación</i> | 213 |
| 5. Planteamiento del cash flow de tesorería y del cash flow operativo .. | 213 |
| 5.1. <i>Detalle de cash-flow de tesorería</i> | 216 |
| 5.2. <i>Cash flow operativo</i> | 231 |
| 6. Rentabilidad de la promoción | 232 |
| 6.1. <i>Ratios de rentabilidad estática</i> | 232 |
| 6.2. <i>Ratios de rentabilidad dinámica</i> | 232 |
| 7. Ejemplo práctico de viabilidad de una promoción de un edificio para rehabilitación con destino a la venta | 236 |

APÉNDICE I

ÁMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR (ATPMS)

| | |
|---|-----|
| ÚLTIMA PUBLICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS ATPMS APROBADO POR EL MINISTERIO DE LA VIVIENDA SEGÚN LO DISPUESTO EN LA ORDEN VIV/1952/2009, DE 15 DE ABRIL, A PETICIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y CIUDADES AUTÓNOMAS DE CEUTA Y MELILLA | 243 |
|---|-----|

| | Página |
|-------------------------|---------------|
| A. Grupo A | 243 |
| B. Grupo B | 244 |
| C. Grupo C | 246 |

APÉNDICE 2

| | |
|--|-----|
| RESUMEN DE LEGISLACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DE VIVIENDAS Y ANEJOS DE PROTECCIÓN PÚBLICA PROCEDENTES DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS | 251 |
| 0. Objetivos | 251 |
| 1. Andalucía | 251 |
| 1.1. <i>Precios máximos de venta de productos procedentes de rehabilitación</i> | 252 |
| 1.2. <i>Promociones rehabilitadas para arrendamiento</i> | 253 |
| 1.3. <i>Promociones rehabilitadas para arrendamiento con opción de compra</i> | 254 |
| 1.4. <i>Cómputo de superficies</i> | 255 |
| 1.4.1. <i>Vivienda</i> | 255 |
| 1.4.2. <i>Alojamientos</i> | 256 |
| 1.4.3. <i>Garajes</i> | 256 |
| 1.4.4. <i>Trasteros y demás anejos</i> | 257 |
| 2. Aragón | 257 |
| 2.1. <i>Promociones rehabilitadas para venta</i> | 258 |
| 2.2. <i>Promociones rehabilitadas para arrendamiento</i> | 259 |
| 2.3. <i>Promociones rehabilitadas para arrendamiento con opción de compra</i> | 259 |
| 2.4. <i>Cómputo de superficies</i> | 260 |
| 2.4.1. <i>Viviendas</i> | 260 |
| 2.4.2. <i>Garajes</i> | 261 |
| 2.4.3. <i>Trasteros y anejos</i> | 261 |
| 3. Principado de Asturias | 262 |
| 3.1. <i>Promociones rehabilitadas para venta</i> | 262 |
| 4. Islas Baleares | 263 |
| 4.1. <i>Promociones rehabilitadas para venta</i> | 264 |

| | <u>Página</u> |
|---|---------------|
| 4.2. Promociones rehabilitadas para arrendamiento | 264 |
| 4.3. Arrendamiento con opción de compra | 265 |
| 4.4. Cómputo de superficies | 265 |
| 5. Canarias | 265 |
| 5.1. Promociones rehabilitadas para venta | 265 |
| 5.2. Promociones rehabilitadas para arrendamiento | 266 |
| 5.3. Promociones rehabilitadas para arrendamiento con opción de compra | 267 |
| 5.4. Cómputo de superficies | 268 |
| 5.4.1. Viviendas | 268 |
| 5.4.2. Anejos | 269 |
| 5.4.3. Superficie útil en el caso de adquisición de vivienda usada y rehabilitación de viviendas para arrendamiento | 269 |
| 5.4.4. Alojamientos protegidos | 270 |
| 6. Cantabria | 270 |
| 6.1. Promociones rehabilitadas en venta | 270 |
| 6.2. Promociones rehabilitadas para arrendamiento | 271 |
| 6.3. Cómputo de superficies | 272 |
| 6.3.1. Viviendas | 272 |
| 6.3.2. Garajes | 272 |
| 6.3.3. Trasteros | 272 |
| 6.3.4. Locales comerciales o de negocio | 273 |
| 7. Castilla-La Mancha | 273 |
| 7.1. Promociones rehabilitadas en venta | 274 |
| 7.2. Promociones rehabilitadas para arrendamiento | 275 |
| 7.3. Promociones rehabilitadas para arrendamiento con opción de compra | 275 |
| 7.4. Cómputo de superficies | 276 |
| 7.4.1. Viviendas | 276 |
| 7.4.2. Garajes | 277 |
| 7.4.3. Trasteros | 278 |
| 7.4.4. Locales comerciales | 278 |
| 8. Castilla y León | 278 |
| 8.1. Promociones rehabilitadas para venta | 279 |

| | Página |
|--|---------------|
| 8.2. <i>Promociones rehabilitadas para arrendamiento</i> | 279 |
| 8.3. <i>Promociones rehabilitadas para arrendamiento con opción de compra</i> | 280 |
| 9. Cataluña | 281 |
| 9.1. <i>Promociones rehabilitadas para venta</i> | 281 |
| 9.2. <i>Promociones rehabilitadas para arrendamiento</i> | 283 |
| 9.3. <i>Promociones rehabilitadas para arrendamiento con opción de compra</i> | 284 |
| 9.4. <i>Cómputo de superficies</i> | 284 |
| 9.4.1. <i>Viviendas</i> | 285 |
| 10. Extremadura | 285 |
| 10.1. <i>Promociones rehabilitadas para venta</i> | 285 |
| 10.2. <i>Promociones rehabilitadas para arrendamiento</i> | 287 |
| 10.3. <i>Promociones rehabilitadas para arrendamiento con opción de compra</i> | 288 |
| 10.4. <i>Cómputo de superficies</i> | 288 |
| 10.4.1. <i>Viviendas</i> | 288 |
| 10.4.2. <i>Garajes</i> | 289 |
| 10.4.3. <i>Trasteros y anejos</i> | 289 |
| 11. Galicia | 289 |
| 11.1. <i>Promociones rehabilitadas para venta</i> | 290 |
| 11.2. <i>Promociones rehabilitadas para arrendamiento</i> | 290 |
| 11.3. <i>Promociones rehabilitadas para arrendamiento con opción de compra</i> | 290 |
| 11.4. <i>Cómputo de superficies</i> | 291 |
| 11.4.1. <i>Viviendas</i> | 291 |
| 11.4.2. <i>Garajes</i> | 291 |
| 11.4.3. <i>Trasteros y anejos</i> | 292 |
| 12. La Rioja | 292 |
| 12.1. <i>Promociones rehabilitadas para venta</i> | 292 |
| 12.2. <i>Promociones rehabilitadas para arrendamiento</i> | 293 |
| 12.3. <i>Promociones rehabilitadas para arrendamiento con opción de compra</i> | 293 |
| 12.4. <i>Cómputo de superficies</i> | 294 |

| | Página |
|--|---------------|
| 12.4.1. Viviendas..... | 294 |
| 12.4.2. Anejos..... | 294 |
| 13. Madrid | 295 |
| 13.1. Promociones rehabilitadas para venta..... | 295 |
| 13.2. Promociones rehabilitadas para arrendamiento..... | 296 |
| 13.3. Promociones rehabilitadas para arrendamiento con opción de compra..... | 296 |
| 13.4. Cómputo de superficies..... | 297 |
| 13.4.1. Viviendas..... | 297 |
| 13.4.2. Garajes..... | 298 |
| 13.4.3. Trasteros y anejos..... | 298 |
| 13.4.4. Locales comerciales..... | 299 |
| 14. Murcia | 299 |
| 14.1. Promociones rehabilitadas para venta..... | 299 |
| 14.2. Promociones rehabilitadas para arrendamiento..... | 300 |
| 14.3. Promociones rehabilitadas para arrendamiento con opción de compra..... | 300 |
| 14.4. Cómputo de superficies..... | 300 |
| 14.4.1. Viviendas..... | 301 |
| 14.4.2. Garajes..... | 301 |
| 14.4.3. Trasteros y anejos..... | 301 |
| 15. Navarra | 301 |
| 15.1. Promociones rehabilitadas para venta..... | 302 |
| 15.2. Promociones rehabilitadas para arrendamiento..... | 303 |
| 15.3. Promociones rehabilitadas para arrendamiento con opción de compra..... | 304 |
| 15.4. Cómputo de superficies..... | 304 |
| 15.4.1. Viviendas..... | 304 |
| 15.4.2. Garajes..... | 305 |
| 15.4.3. Trasteros y anejos..... | 306 |
| 15.4.4. Locales comerciales..... | 306 |
| 16. País Vasco | 306 |
| 16.1. Ámbitos territoriales homogéneos..... | 307 |
| 16.2. Promociones rehabilitadas para venta..... | 307 |

| | <u>Página</u> |
|--|---------------|
| <i>16.3. Promociones rehabilitadas para arrendamiento</i> | 309 |
| <i>16.4. Promociones rehabilitadas para arrendamiento con opción de compra</i> | 310 |
| <i>16.5. Cómputo de superficies</i> | 310 |
| 16.5.1. Viviendas | 310 |
| 16.5.2. Garajes | 311 |
| 16.5.3. Trasteros y anejos | 311 |
| 17. Comunidad Valenciana | 312 |
| <i>17.1. Promociones rehabilitadas para venta</i> | 313 |
| <i>17.2. Promociones rehabilitadas para arrendamiento</i> | 313 |
| <i>17.3. Promociones rehabilitadas para arrendamiento con opción de compra</i> | 313 |
| <i>17.4. Cómputo de superficies</i> | 314 |
| BIBLIOGRAFÍA SELECCIONADA | 317 |