

## **EL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012**

### **EL PLAN CONCERTADO**

#### **Rehabilitación de Edificios / Adecuación Funcional Básica / Rehabilitación Individualizada de Viviendas**

+ *Pilar Villalonga Gálvez (SE)*  
*Delegación Provincial COPV. Cádiz*

Normativa general de aplicación: Plan Concertado y Órdenes de desarrollo.  
Normas comunes de aplicación en la Rehabilitación.  
Programa de "Rehabilitación de Edificios": Alcance y Procedimiento de tramitación y desarrollo  
Programa de "Adecuación Funcional Básica": Alcance y Procedimiento de tramitación y desarrollo  
Programa de "Rehabilitación Individualizada de Viviendas": Alcance y Procedimiento de tramitación y desarrollo  
Supuestos prácticos  
Ejemplos

CURSO “COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA  
EN LOS PLANES CONCERTADOS DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS”

**LOS PROGRAMAS DE REHABILITACION EN EL PLAN  
CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO**  
1ª parte

LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS  
LA ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA  
LA REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS

Mª Pilar Villalonga Gálvez

Sevilla, 27 de junio 2011



Instituto Andaluz de Administración Pública  
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

# LA REHABILITACION DE EDIFICIOS

## INTRODUCCION

### **Problemas en el parque residencial andaluz en relación con los núcleos urbanos**

#### **ORIGEN Y CONSECUENCIAS DE LOS PROBLEMAS:**

- \* **Enorme crecimiento de la población urbana** en las décadas de los años 60,70 y 80 con la huida del campo a la ciudad
- \* **Construcción masiva de nuevas barriadas** a veces como meros agregados con asentamientos carentes o deficitarios de infraestructuras y no fusionados con la ciudad existente, configurados en ocasiones como alojamientos de emergencia de escasa calidad técnica
- \* La **falta de mantenimiento y adecuación** de estas barriadas se ha ido agravando por el transcurso del tiempo, el escaso poder adquisitivo de sus moradores provocando a veces problemas incluso de marginación.
- \* Procesos de cambio social y económico con abandono de cascos históricos y deterioro progresivo de sus construcciones
- \* Huida por los altos precios de familias jóvenes a nuevas **urbanizaciones periféricas** o a **barriadas de extrarradio, con asentamientos poco planificados** y efectos poco deseables sobre el suelo y el paisaje.



# DERECHO CONSTITUCIONAL A LA VIVIENDA

## El derecho constitucional señalado en el art. 47 CE:

- \* **Es un principio rector de la política social y económica.** No obstante en la C.A. de Andalucía se ha aprobado **la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía.**
- \* El disfrute de una vivienda debe entenderse en un **sentido amplio** y ha ido evolucionando no solo como la programación y ejecución de un importante incremento en el número de **nuevas viviendas** sino con programas de **rehabilitación y recuperación** arquitectónica y urbana
- \* El derecho comporta la satisfacción de la necesidad de sus titulares y de quien con ellos convivan para una vida independiente y autónoma en una vivienda digna y adecuada

## Requisitos de una vivienda digna y adecuada :

- \* Que sea una edificación fija y habitable como finca registral independiente
- \* Que sea accesible ,sin barreras arquitectónicas
- \* Con parámetros de sostenibilidad y eficiencia energética, protección contra ruido y aislamiento térmico.
- \* Con sistemas energéticos renovables y para tratamiento de residuos
- \* Que sea una vivienda de calidad

**Uno de los instrumentos para hacer efectivo este derecho es el establecimiento de ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas que se articula y desarrolla a través de los planes andaluces de vivienda y suelo**





Instituto Andaluz de Administración Pública  
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA



Instituto Andaluz de Administración Pública  
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

# LA REHABILITACION DE EDIFICIOS EN EL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO REGULACION

**\* Orden de 7 de julio de 2009 por la que se publica el TEXTO INTEGRADO DEL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012 aprobado por Decreto 395/2008 de 24 de junio (BOJA de 5 de agosto de 2009, Art. 10 y Arts 81-83)**

**\* Orden de 26 de enero de 2010 de DESARROLLO Y TRAMITACION DE LAS ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO DEL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012.**(BOJA de 17 de febrero de 2010):

- **Arts. 66-70 normas comunes de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios**
- **Arts. 81-86 programa de rehabilitación de edificios**

**\* NORMATIVA GENERAL SOBRE SUBVENCIONES:**

- **Ley 38/2003 de 17 de Noviembre General de subvenciones**
- **Decreto 282/2010 de 4 de Mayo que aprueba el Reglamento de los procedimientos para concesión de subvenciones de la Comunidad Autónoma Andaluza.**
- **Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma aprobada por Decreto legislativo 1/2010 de 2 de Mayo.**



# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS SU OBJETO

**La rehabilitación de edificios es una de las ACTUACIONES PROTEGIDAS en materia de vivienda (art. 10.2.d del TI Plan Concertado de Vivienda y Suelo)**

**OBJETO:** Fomentar la rehabilitación del patrimonio residencial mediante la AYUDA A

- \* Comunidades de propietarios de edificios de viviendas con recursos limitados
- \* Personas propietarias de edificios de viviendas destinadas al alquiler

**AMBOS DEBEN PROMOVER ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE SUS ELEMENTOS COMUNES.**





# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

## CONDICIONES Y REQUISITOS DE LOS EDIFICIOS

- \* No estar calificado urbanísticamente como **FUERA DE ORDENACIÓN** a efectos de la concesión de la **licencia municipal** de obras
- \* Que **LA SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA DESTINADA A VIVIENDA sea el 80% de la superficie útil total** (se excluye la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante)
- \* Que el edificio tenga una **ANTIGÜEDAD SUPERIOR A 10 AÑOS**.
- \* Presentar condiciones de **SEGURIDAD ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVA** que garanticen la viabilidad de la intervención o que las adquiera como resultado de ésta.



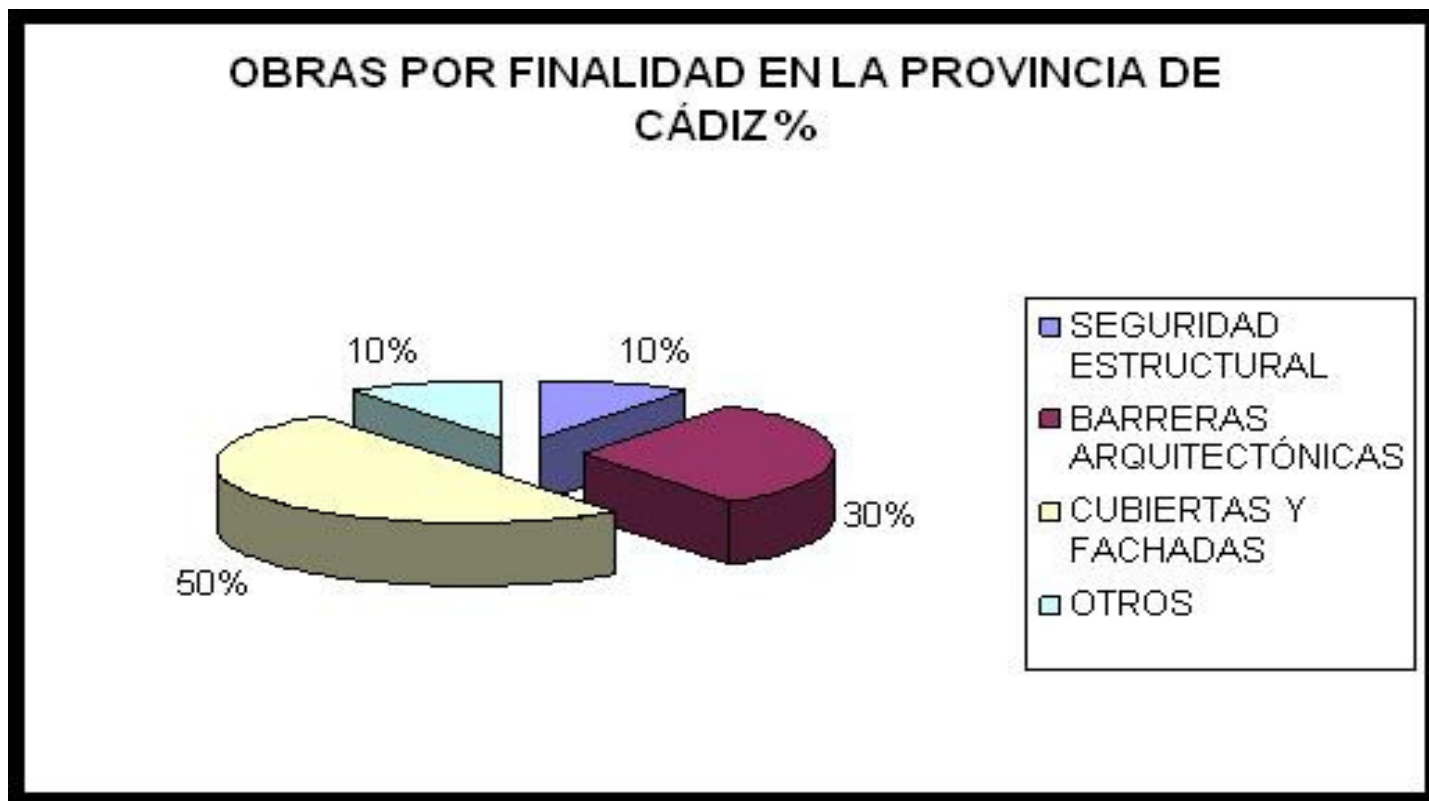
# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

## FINALIDADES DE LAS OBRAS (art. 67)

- \* Alcanzar condiciones suficientes de **seguridad estructural** y constructiva, dotando a los elementos estructurales de condiciones adecuadas en cuanto a resistencia mecánica, estabilidad y aptitud de servicio.
- \* Mejorar la protección contra la presencia de **agua y humedades**.
- \* Mejorar la **iluminación** natural y la **ventilación** interior.
- \* Mejorar las instalaciones de **los suministros** de agua, gas, electricidad y saneamiento.
- \* Mejorar las condiciones de **accesibilidad** mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- \* Mejorar las condiciones de **eficiencia energética**.
- \* Mejorar el acceso a los **servicios de telecomunicación, audiovisuales** y de información.
- \* La instalación, renovación y mejora de **los ascensores y sus condiciones** de seguridad, en caso de rehabilitación de los elementos comunes de edificios.



# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS GRÁFICO DE LAS MÁS DEMANDADAS



# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS REQUISITOS Y CONDICIONES

## **EL PROMOTOR SERÁ:**

- \* LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**
- \* LA PERSONA PROPIETARIA DEL EDIFICIO EN LOS DESTINADOS AL ALQUILER.**

## **REQUISITOS DEL PROMOTOR:**

- \* En los casos de comunidades de propietarios AL MENOS EL 50% DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS DE LAS VIVIENDAS DEBEN TENER INGRESOS NO SUPERIORES A 2,5 VECES EL IPREM .
- \* Si el promotor es el propietario del edificio de viviendas destinadas al alquiler, EL TOTAL DE LAS VIVIENDAS OCUPADAS a familias con ingresos no superiores a 2,5 veces el IPREM y las desocupadas DEBEN ALCANZAR AL MENOS EL 50% DE TODAS LAS VIVIENDAS DEL EDIFICIO.
- \* En viviendas procedentes del PATRIMONIO PÚBLICO RESIDENCIAL de la Comunidad Autónoma enajenado con créditos pendientes de abono, los titulares de las viviendas ESTAN EXENTOS DE JUSTIFICAR SUS INGRESOS.



# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EL PRESUPUESTO DE LAS OBRAS Y LA FINANCIACIÓN CUALIFICADA

## PRESUPUESTO

\* **PRESUPUESTO PROTEGIBLE MAXIMO:** coste real de las obras, incluido presupuesto de contrata y tributos no superara **10.000 euros** por vivienda o local participante, o **14.000 euros** en caso de obras de seguridad estructural.

## FINANCIACIÓN CUALIFICADA

\* **SUBVENCIÓN del 75%** DEL PRESUPUESTO PROTEGIBLE (**7.500 EUROS** /VIVIENDA O **10.500 EUROS** /VIVIENDA)

\* **ASISTENCIA TECNICA** PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO O DOCUMENTO TECNICO, Y PARA LA DIRECCION DE LAS OBRAS O EN SU CASO **AYUDA EQUIVALENTE CON EL LIMITE DE 1000 EUROS** POR VIVIENDA O LOCAL PARTICIPANTE.

\* EL PROMOTOR PODRA OPTAR A **PRESTAMO CUALIFICADO.**



# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EL PROCEDIMIENTO Y SU TRAMITACIÓN

**1. Convocatoria pública** (hasta el año 2010 sin convocatoria)

**2. La Solicitud** (modelo 4 del anexo 5)

**3 Documentación a presentar con la solicitud:**

- **Documento que acredite la representación del solicitante**
- **Acuerdos relativos a la actuación a desarrollar**
- **Relación de comuneros ,sus cuotas y el nº total de viviendas**
- **Documento justificando antigüedad del edificio**
- **Declaración responsable de estar al corriente en obligaciones Tributarias y de Seguridad Social**
- **Declaración responsable de no haber obtenido financiación para actuaciones con la misma finalidad en los 3 años anteriores.**
- **Acreditación de cumplimiento de los ingresos máximos del 50% al menos de los comuneros.**
- **Declaración de no estar incurso en ninguna prohibición para ser beneficiario**



# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EL PROCEDIMIENTO Y SU TRAMITACIÓN

- \* Análisis de la documentación
- \* Requerimiento de subsanación
- \* Informe técnico de viabilidad de la actuación (en el plazo de 6 meses notificación).
- \* Determinación de la procedencia de encargo de proyecto o memoria valorada
- \* Encargo del proyecto /ayuda equivalente
- \* Examen del proyecto (no supervisión)
- \* Aprobación del Proyecto y comunicación a la comunidad para obtención de licencia en el plazo de 1 mes,



# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

## LAS CALIFICACIONES DE REHABILITACIÓN

### PLAZO

Previa fiscalización del gasto se emitirán y notificarán en tres meses máximo desde la aportación de la licencia

### ÓRGANO COMPETENTE

El Delegado Provincial

### CONTENIDO

- Código del expediente
- Emplazamiento, municipio, provincia
- Promotor y naturaleza jurídica
- Tipo de actuación protegida
- Finalidad de las obras
- Ámbito territorial
- Presupuesto protegido
- Beneficios y ayudas
- Condiciones de la subvención
- Aplicación presupuestaria
- Plazos inicio y duración de las obras





# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

## LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

PLAZOS MAXIMOS : **2 MESES PARA INICIAR LAS OBRAS Y  
24 MESES PARA EJECUTARLAS**

EL PROMOTOR DEBERA:

**1º - COMUNICAR EL INICIO DE LAS OBRAS EN UN MES DESDE SU  
COMIENZO .**

**2º - SOLICITAR EL ABONO DEL 1º 50% Y DE LA AYUDA EQUIVALENTE  
EN SU CASO .**

**3º - APORTAR CON LA SOLICITUD EL CERTIFICADO BANCARIO CON  
SU Nº DE CUENTA**

MODIFICACION DE ACTUACIONES:

**REQUERIRAN EN SU CASO PROYECTO MODIFICADO Y LICENCIA**

PLAZO PARA RESOLVER MODIFICACIONES: **3 MESES**

**PUEDEN CONLLEVAR VARIACION EN LA CALIFICACION Y LAS AYUDAS.**



# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

## LA TRAMITACIÓN CONTABLE Y EL ABONO DE LA SUBVENCIÓN

**CON LA CALIFICACION DE LA ACTUACION SE FISCALIZA EL/LOS DOCUMENTOS AD, SEGÚN EL PLAZO Y NUMERO DE ANUALIDADES DE LA OBRA .**

SECUENCIA DE PAGOS:

**\* 1º PAGO DEL 50 % (OP): CON EL INICIO DE LA OBRA ACREDITADO CON LOS INFORMES TECNICOS Y CON LA SOLICITUD DEL PROMOTOR.**

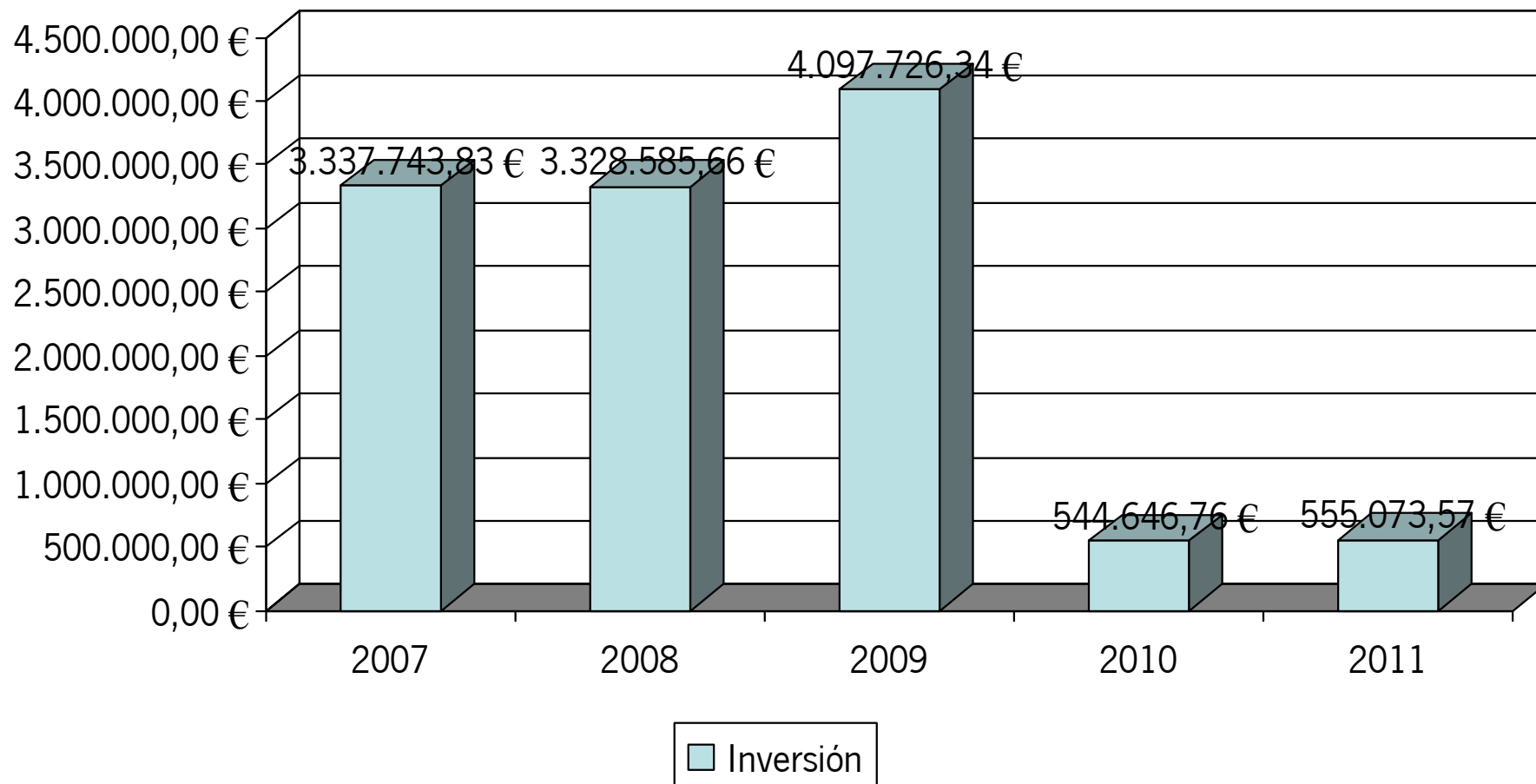
**\* 2º PAGO DEL RESTANTE 50% (CON LA TERMINACIÓN): SOLICITUD DE LA COMUNIDAD/PROPIETARIO EN EL CASO DE EDIFICIOS EN ALQUILER**

- JUSTIFICACIÓN DEL 1º PAGO (DOCUMENTO J)
- CERTIFICACIÓN FINAL DE LAS OBRAS
- INFORMES TÉCNICOS DE LA DIRECCIÓN Y TÉCNICOS DE DELEGACIÓN DE ADECUACIÓN DE LAS OBRAS A LO PREVISTO EN LA CALIFICACIÓN Y SUS MODIFICACIONES



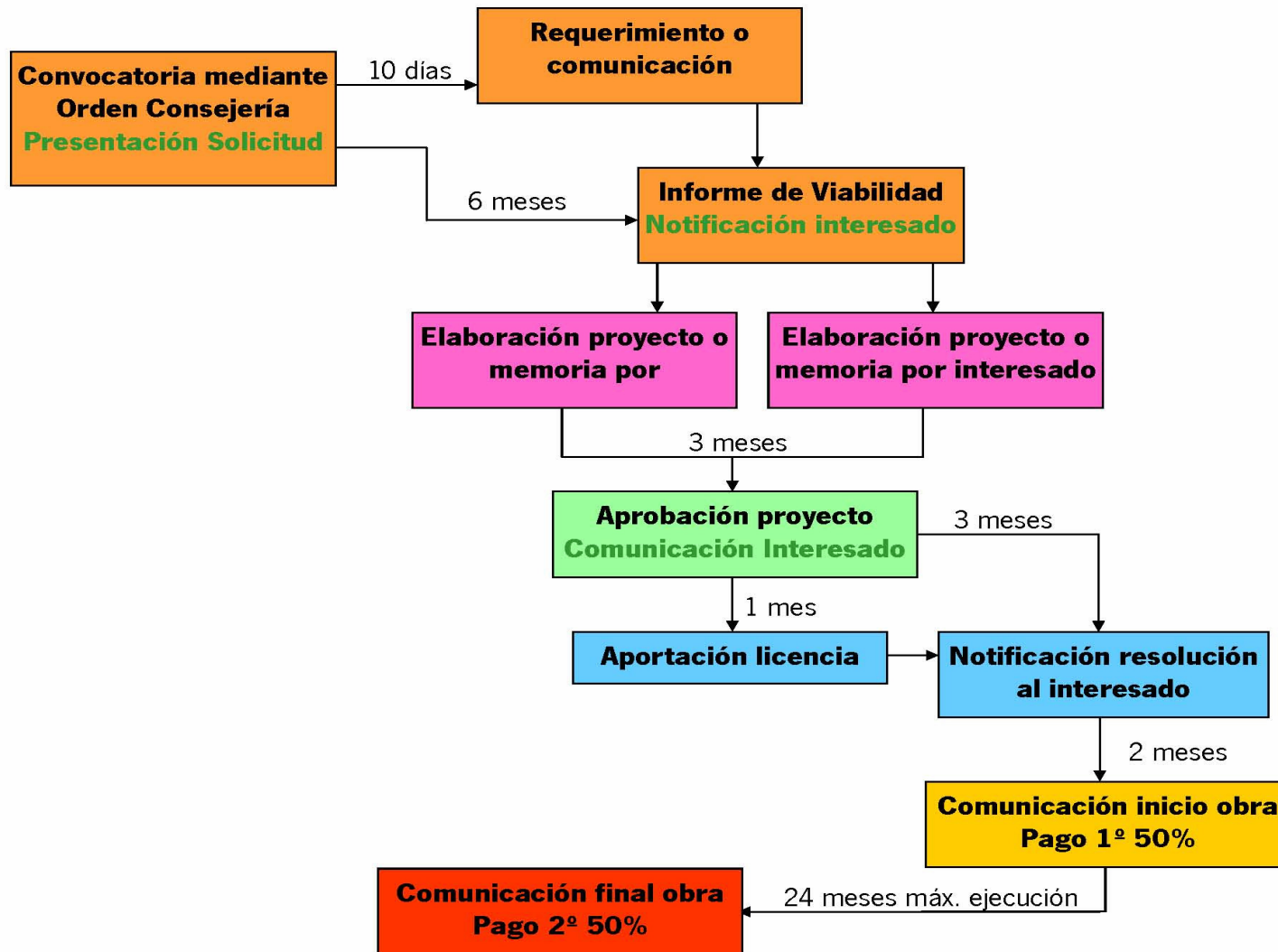
# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

## EVOLUCIÓN DEL PROGRAMA



# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

## PLAZOS MÁXIMOS DEL PROCEDIMIENTO



# LA ATUNARA (LA LINEA DE LA C.)



# LA ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA

## REGULACIÓN

- \* **Decreto 137/2002 de 30 de Abril de la Consejería de Presidencia** de apoyo a las familias andaluzas (art 29). Modificado por el decreto 100/2007 de 10 de Abril
- \* **Orden de 18 de Octubre de 2007 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes** que modifica la de 16 de Junio de 2005 por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de la subvención para la adecuación funcional básica ,como medida de apoyo a las familias andaluzas.
- \* **Orden de 7 de Julio de 2009 por la que se publica el texto integrado del plan concertado de vivienda y suelo 2008\_2012** de 24 de Junio aprobado por Decreto 395 /2008 de 24 de Junio.(Art. 85)
- \* **Disposición final primera de la Orden de 26 de Enero de 2010** de desarrollo y tramitación del plan concertado respecto al nuevo modelo de solicitud (modelo 1 Y 2 del anexo VII)



# LA ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA

## OBJETO Y DEFINICIÓN DEL PROGRAMA

**Objeto:** La concesión de subvenciones destinadas a sufragar **el coste de las obras** ,y en su caso **la asistencia técnica** necesaria para la adaptación o adecuación funcional y/ o mejora de seguridad de algunos elementos de la vivienda habitual y permanente de personas mayores o personas con movilidad reducida.

### Requisitos de los beneficiarios:

- 1) Ser titular de la tarjeta Andalucía–Junta sesenta y cinco, o tener reconocido un grado de minusvalía igual o superior al 40% y movilidad reducida. El reconocimiento de dependencia de grado II y III pueden acreditar con ese certificado su minusvalía y movilidad reducida.
- 2) Los ingresos de la unidad familiar del solicitante no deben superar 2,5 veces el IPREM (calculado conforme lo indicado en el plan andaluz de vivienda y suelo)
- 3) Residir de forma habitual y permanente en la vivienda objeto de las mejoras



# LA ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA

## TIPOS DE ACTUACIONES SUBVENCIONADAS

- \* Mejora de la seguridad y adaptación de la instalación eléctrica a la normativa vigente y a las necesidades funcionales de la persona solicitante.
- \* Instalación de alumbrado conmutado en el dormitorio u otro espacio necesario.
- \* Mejora de la seguridad y adecuación de la instalación de gas a la normativa vigente y a las necesidades funcionales de la persona solicitante, así como instalación de elementos de segura manipulación.
- \* Adecuación del ancho de las puertas, así como la eliminación de barreras arquitectónicas (rampas).
- \* Instalación en los baños de suelo antideslizante ,instalación de apoyos y asideros y adecuación de los sanitarios y la grifería a las necesidades de la persona solicitante.
- \* Colocación de pasamanos en pasillo.
- \* Cualquiera otras obras y elementos de similar naturaleza que contribuyan a la eficaz adecuación de la vivienda a las necesidades de la persona solicitante.





# LA ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA

## LA SUBVENCIÓN Y LA ASISTENCIA TÉCNICA/AYUDA EQUIVALENTE

\* **La subvención** destinada a sufragar las obras no podrá superar **el 70% del presupuesto protegible** integrado por el coste de las obras y los gastos que esta conlleve (licencia, tasas) con un límite máximo de 2.000 euros sobre el que se calcularía la subvención (**nunca mas de 1.400 euros**).

\* **La asistencia técnica cuando fuere preceptiva para la concesión de la licencia se abonara hasta un máximo de 600 euros.**

\* LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE SE REALIZA EN EL SOPORTE INFORMATICO DOMO.



# LA ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA

## PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

\* PRESENTACION DE SOLICITUD **NO SUJETA A CONVOCATORIA PÚBLICA**

\* Modelo de solicitud (anexo II de la Orden de 18 de Octubre de 2007), acompañada de la **siguiente documentación** :

- **DNI del solicitante, o si actúa por representante acreditación de la representación.**
- **Justificación del grado de minusvalía y movilidad reducida en su caso (Real Decreto 1971/1999 de 23 de diciembre de procedimiento para reconocimiento)**
- **Descripción de la actuación**
- **Declaraciones responsables sobre ingresos y sobre otras subvenciones y ayudas de la misma finalidad.**
- **Certificado del padrón municipal –acreditación de la residencia.**
- **Denominación y nº de cuenta en entidad bancaria.**
- **Autorización en su caso del propietario al inquilino para realizar las obras. En los supuestos de obras del art 24 Ley de Propiedad horizontal para personas con minusvalía del 40% y movilidad reducida basta el comprobante de la notificación.**



# LA ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA

## LA CONCESIÓN Y EL PAGO

### FASES DEL PROCEDIMIENTO

- **EXAMEN DE LA DOCUMENTACION**
- **REQUERIMIENTO DE SUBSANACION EN SU CASO**
- **PROPUESTA DE RESOLUCION REMITIDA A INTERVENCION CON SU DOCUMENTO AD**
- **FISCALIZACION POR HACIENDA, Y COMUNICACION DE LA RESOLUCION AL INTERESADO (plazo máximo desde la solicitud 3 meses, si lo excede se entiende desestimado)**
- **LA RESOLUCION CONTIENE EL PLAZO PARA EJECUTAR LAS OBRAS (no más de 5 meses) Y LA FORMA DE JUSTIFICACION.**
- **PAGO DE LA SUBVENCION EN SU TOTALIDAD. (Propuesta a Hacienda y fiscalización del mismo)**
- **EN EL TERMINO DE 15 DIAS DESDE FINAL DE OBRA Y DE 6 MESES DESDE EL ABONO EFECTIVO DEBERA JUSTIFICAR MEDIANTE FACTURA DE LOS TRABAJOS /EN SU CASO DE LA ASISTENCIA TECNICA (justificación de la finalidad y de la aplicación de los fondos**
- **EL IMPORTE DEFINITIVO DE LA SUBVENCION SE LIQUIDARA APLICANDO AL COSTE DE LA INVERSION REALIZADA, SEGUN JUSTIFICACION EL PORCENTAJE CONCEDIDO POR LA JUNTA DE ANDALUCÍA**



# LA ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA LA JUSTIFICACIÓN. PROBLEMÁTICA

- \* **Vencido plazo de 6 meses para justificar, se requiere por escrito al interesado para que aporte la documentación en 20 días.**
- \* **Si transcurre el plazo sin presentación de la factura, se entiende incumplida la obligación de justificación y se inicia expediente de reintegro**
- \* **El procedimiento es de carácter administrativo y su plazo es de 12 meses para resolver y notificar desde la fecha de inicio**
- \* **Este tipo de subvención por las características de las personas a las que va dirigido y por las propias empresas que la ejecutan produce muchos problemas en la justificación .**



# LA REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS

## NORMATIVA APLICABLE Y OBJETO

\* Orden de 7 de Junio de 2009 del **texto integrado del plan concertado de vivienda y suelo 2008/2012** aprobado por Decreto 395/2008 de 24 de Junio con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009 de 9 de Junio (arts del 78 al 80).

\* **Orden de 26 de Enero de 2010 de desarrollo y tramitación** de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan concertado de vivienda y suelo 2008-2012 (arts 75 a 80)

\* La tramitación del expediente se realizara en soporte informático DOMO.

**Objeto:** Facilitar el acceso a la financiación cualificada a las familias que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus viviendas .



# LA REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS CONDICIONES Y REQUISITOS

## **EL PROMOTOR SERÁ:**

- \* EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA.**
- \* EL INQUILINO CON AUTORIZACIÓN DEL PROPIETARIO, O EL USUARIO DE LA VIVIENDA.**

## **EL PRESUPUESTO DE LAS OBRAS:**

**El presupuesto protegible máximo será el coste real de las obras (incluyendo el presupuesto de contrata y los tributos) sin superar las siguientes parámetros:**

- \* La superficie útil de la vivienda no debe superar 120 metros cuadrados multiplicada por 50% del precio máximo aplicable a las viviendas protegidas de régimen especial en el momento de solicitud de calificación
- \* En la actualidad el precio máximo por metro cuadrado de una vivienda de régimen especial es de:

**\* a.t.p.m.s. 1.263,97€**

**\* ámbito 1º y 2º 1.137,00€**



# LA REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS FINANCIACIÓN CUALIFICADA

**LA FINANCIACION PODRA COMPRENDER ( ART 83): PRESTAMO CUALIFICADO (TITULO IV) para financiar el presupuesto protegible.**

SUBVENCIÓN :3 SUPUESTOS:

**\* Ingresos no superiores a 3,5 veces IPREM: 25% del presupuesto protegido con limite máximo de 3000 euros**

**\* Ingresos no superiores a 2,5 veces IPREM: 40% del presupuesto protegido con limite máximo de 4.800 euros**

**\* Mayor de 65 años con tarjeta JuntaAndalucia -65 o persona discapacitada al menos del 40% y movilidad reducida, si las obras son para mejora accesibilidad y adecuación funcional: 40% del presupuesto protegido con limite máximo de 4.800 euros**



# LA REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS

## PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN

\* PRESENTACION DE SOLICITUD DENTRO DEL PERÍODO DE **CONVOCATORIA PÚBLICA**  
(EN MODELO III, ANEXO V DE LA ORDEN)

### DOCUMENTACIÓN (ART. 90):

- Justificación título de uso de la vivienda (Escritura, nota simple, contrato arrendamiento....)
- Autorización propietario para realizar las obras en su caso.
- Comunicación sobre otras subvenciones o ayudas
- Declaración responsable de no estar incurso en prohibición para obtener subvenciones (Art 8 .2 y 3)
- Acreditar estar al corriente de obligaciones tributarias, de seguridad social y de obligaciones con la Comunidad Autónoma, antes de propuesta de resolución .
- Declaración responsable sobre no obtención de otras ayudas en los tres años anteriores)
- Documentos justificativos de la antigüedad de la vivienda (excepción para obras de accesibilidad)
- Compromiso de no transmitir la vivienda en el plazo de tres años.
- Numero tarjeta Andalucía-Junta 65 en su caso.
- Justificación de la discapacidad y de la movilidad reducida, en su caso.
- Si la vivienda estuviese desocupada, compromiso de dedicarla al alquiler por plazo de 5 años
- Proyecto técnico o memoria valorada (mismo contenido que el exigido en el prog. de rehabilitación de edificios)





# LA REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS

## FINALIDADES DE LAS OBRAS

**EL ARTICULO 70 DEL PLAN CONCERTADO INDICA QUE EN ESTE PROGRAMA LAS OBRAS DEBEN TENER NECESARIAMENTE ALGUNA DE LAS SIGUIENTES FINALIDADES:**

- \* Alcanzar condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva, dotando a los elementos estructurales de condiciones adecuadas en cuanto a resistencia mecánica, estabilidad y aptitud de servicio.**
- \* Mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades.**
- \* Mejorar las condiciones de accesibilidad mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.**
- \* Mejorar las condiciones de eficiencia energética.**



# LA REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS

## PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN (1)

- \* Análisis previo del proyecto por el servicio técnico de la Delegación para comprobación de requisitos del programa. (Dificultad para delimitar el alcance de la revisión y sus límites )¿Exigencia de visado?
- \* **Informe** sobre el mismo en plazo máximo de **3 meses**
- \* Remisión a intervención de la propuesta de resolución y calificación junto con propuesta **de documento contable AD.**
- \* Fiscalización por la intervención provincial del gasto
- \* Emisión y notificación de **la calificación en plazo de 6 meses** desde la solicitud al interesado .El contenido de la calificación se establece en el art 77 de la Orden de desarrollo del plan andaluz.



# LA REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS

## PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN (y 2)

### **\* Plazo máximo de ejecución de las obras 12 meses**

- \* Comunicación por el interesado del final de obra con aportación del certificado final de obra
- \* Informe de los Servicios técnicos de la Delegación Provincial sobre adecuación de las obras a la calificación
- \* Petición formal del pago con el certificado bancario sobre la cuenta para el abono. En el caso de viviendas desocupadas, entrega del contrato de alquiler a través de una Agencia.
- \* **Remisión a la intervención provincial de la propuesta de pago .**



# LA REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS MODIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

En casos de modificaciones justificadas que supongan modificación de la cuantía de la subvención, deben aportarse los siguientes documentos:

- \* Proyecto técnico modificado o memoria explicativa según los casos**
- \* Copia de la licencia municipal de las nuevas obras o justificante de su solicitud**
- \* Emisión de la resolución modificativa de la calificación y en su caso de la subvención en el plazo de tres meses desde la entrada de solicitud**



CURSO “COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA  
EN LOS PLANES CONCERTADOS DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS”

**LOS PROGRAMAS DE REHABILITACION EN EL PLAN  
CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO**  
2ª parte

**ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS**  
PROPUESTAS SOBRE EL PROGRAMA  
PRINCIPALES ACTUACIONES PROVINCIA CÁDIZ



Instituto Andaluz de Administración Pública  
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

# La rehabilitación de edificios.

## 1.- Análisis de los problemas planteados.

- En las últimas 6 programaciones anuales se ha actuado en 17 Municipios sobre un total de 44 municipios de la provincia. El resto acude a rehabilitación autonómica.
- Se han realizado obras en un total de 2.600 viviendas, con una inversión de 15.000.000 de euros
- Los problemas a destacar:
  - Las dificultades en conseguir la documentación necesaria para el programa que requiere una importante dedicación.
  - Excesivo plazo para la tramitación del programa.
  - Desigual colaboración municipal con ayudas complementarias para algunas barriadas que crean agravios en otras.
  - Dificultad en la contratación de empresas por parte de algunas comunidades.
  - Problemas en la coordinación y delimitación de actuaciones con la Rehabilitación singular coincidente en las mismas barriadas.
  - Dar respuesta a los expedientes con proyecto aprobado y carentes de subvención, algunos con licencia concedida.

# La rehabilitación de edificios.

## 2.- Propuestas sobre el programa.

- \* Actuación coordinada con Ayuntamientos utilizando la herramienta de **los planes municipales de vivienda** realizando una cuantificación de actuaciones y de las necesidades económicas por localidades.
- \* Coordinación con la empresa pública y delimitación clara de objetivos y áreas de actuación.
- \* Estudiar una posible disminución de la subvención para mantener el programa .
- \* Simplificar la documentación .Tratar de potenciar la presentación telemática.
- \* Mejora y simplificación del programa Domo.

# La rehabilitación de edificios.

PRINCIPALES ACTUACIONES EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ



## PRINCIPALES ACTUACIONES EN LA PROVINCIA DE CADIZ.

Sobre el total de actuaciones de los últimos 6 años que ascienden a 2.721 viviendas y a un total de 15.486.024 destacan las realizadas en barriadas de :

- **JEREZ** :La Asunción ,la Constancia ,Juan XXIII.(4.711.963 euros)
- **CONIL**: Los Molinos (5.00.000 euros)
- **CHICLANA** : El Torno (1.086.177 euros)
- **ROTA** : San Antonio (400.000 euros)
- **SANLUCAR** :Barriada Andalucía (2.933.894 euros).
- Fuera de este programa pero referido también a **rehabilitación del parque residencial propio** actuaciones en distintas barriadas como La Atunara en La Línea y San Benito en Jerez .

# La rehabilitación de edificios PROVINCIA de CÁDIZ

## Actuaciones en Barriada Covico. CONIL DE LA FRONTERA



# La rehabilitación de edificios PROVINCIA de CÁDIZ

## Actuaciones en Barriada Covico. CONIL DE LA FRONTERA



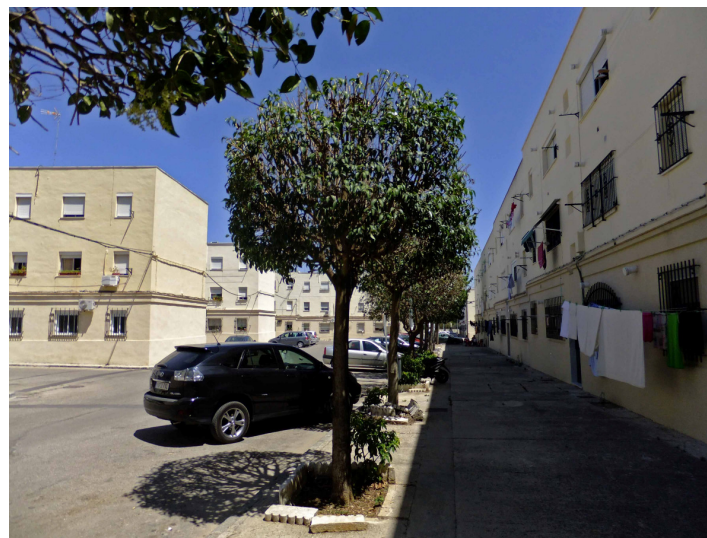
# La rehabilitación de edificios PROVINCIA de CÁDIZ

## Actuaciones en Barriada La Asunción. JEREZ DE LA FRONTERA



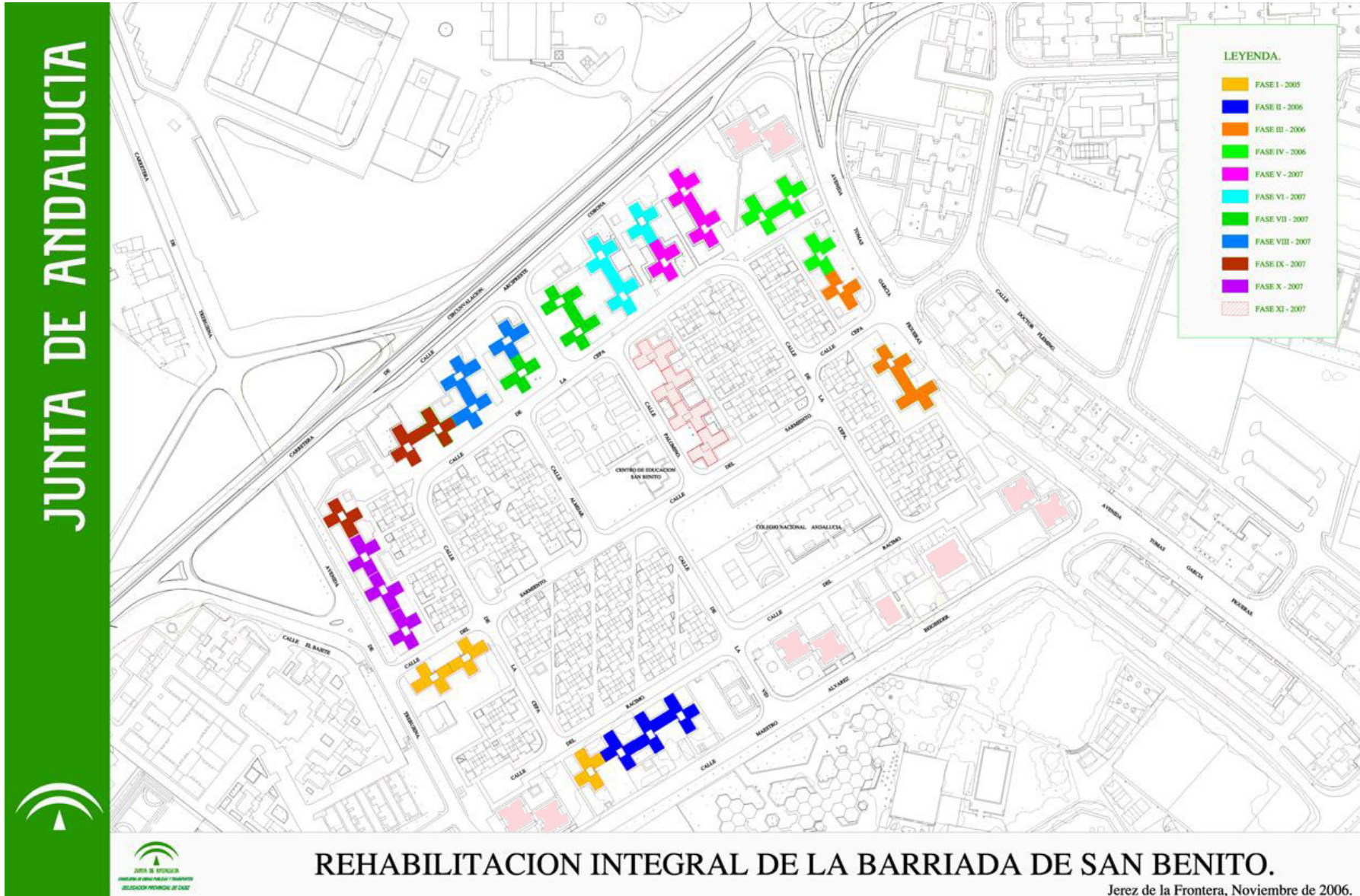
# La rehabilitación de edificios PROVINCIA de CÁDIZ

## Actuaciones en Barriada La Asunción. JEREZ DE LA FRONTERA



# La rehabilitación de edificios PROVINCIA de CÁDIZ

## Actuaciones en Barriada San Benito. JEREZ DE LA FRONTERA



# La rehabilitación de edificios PROVINCIA de CÁDIZ

## Actuaciones en Barriada La Asunción. JEREZ DE LA FRONTERA



# La rehabilitación de edificios PROVINCIA de CÁDIZ

## Actuaciones en La Atunara. LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN





# La rehabilitación de edificios PROVINCIA de CÁDIZ

## Actuaciones en 32 edificios Plaza X (Fachadas, Cubiertas y Varios)

### CONIL DE LA FRONTERA

- Solicitud presentada por presidente de la comunidad de los 4 bloques.
  - Inmueble con una antigüedad de 40 años.
  - Los ingresos del 50% de los propietarios no superan 2,5 veces el IPREM. el resto es de 4,5 veces el IPREM
  - No han percibido subvenciones de ningún tipo en los diez años anteriores para la rehabilitación
  - Los solicitantes aportan toda la documentación exigida .
  - Edificios de 4 plantas con cubierta plana no transitable aunque si accesible. Forma una manzana con fachada en sus cuatro caras. Existen 4 portales independientes con comunicación vertical con dos viviendas por planta.
  - La superficie total de las viviendas y locales es de 2.660 metros (70 m cada vivienda y 30 m cada local )
  - Las obras solicitadas suponen una rehabilitación de varias zonas comunes del edificio y comprenden **las siguientes actuaciones:**
- Rehabilitación de fachadas y elementos estructurales
  - Rehabilitación de la cubierta.
  - Colocación de placas solares para agua caliente sanitaria.
  - Realización de rampas en portales.
  - El presidente solicita información sobre los programas existentes de los que podría beneficiarse y los requisitos y subvenciones en cada caso.
  - Presupuesto de las obras. 400.000 (incluidos gastos generales ,beneficio industrial e iva )
  - Desglose de la ejecución material:
    - Reparación de elementos estructurales:**32.000 euros**
    - Mejora de eficiencia energética y estanqueidad del edificio: **77.759,27 euros**
    - Colocación placas solares: **20.000 euros**
    - Levantamiento de rampas en portal: **15.000 euros**

# La rehabilitación de edificios PROVINCIA de CÁDIZ

## Actuaciones en 32 edificios Plaza X (Fachadas, Cubiertas y Varios)

### CONIL DE LA FRONTERA



Foto 1. Falta de zuncho de borde en balcon. Corrosión de las armaduras con desprendimiento del revoco

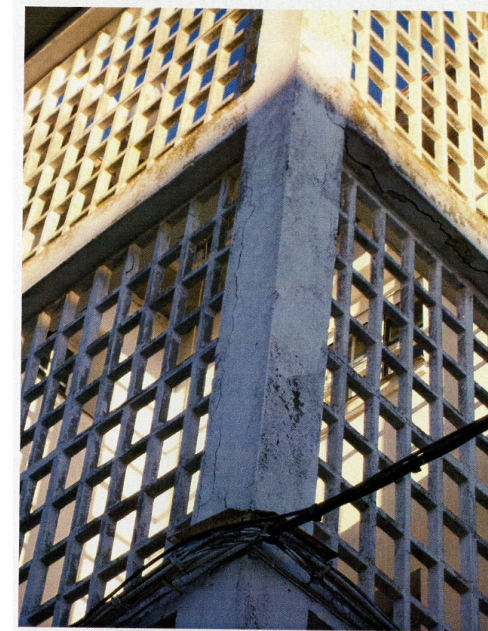


Foto 7. Grieta en viga y pilar de patio extremo



Foto 6. Grieta en viga de patio extremo

# La rehabilitación de edificios PROVINCIA de CÁDIZ

## Actuaciones en 32 edificios Plaza X (Fachadas, Cubiertas y Varios)

### CONIL DE LA FRONTERA

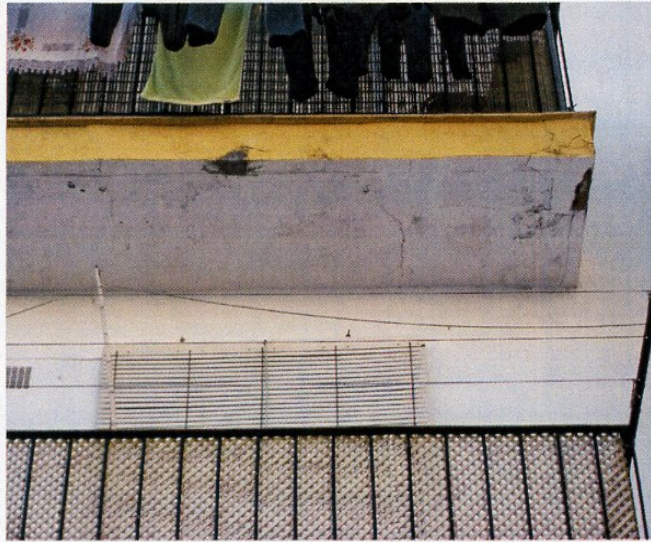


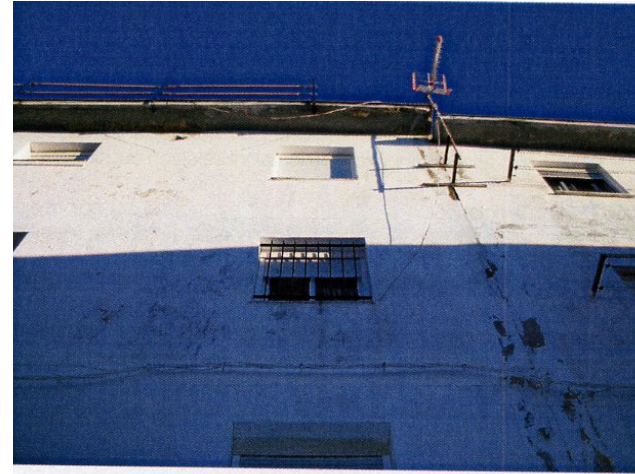
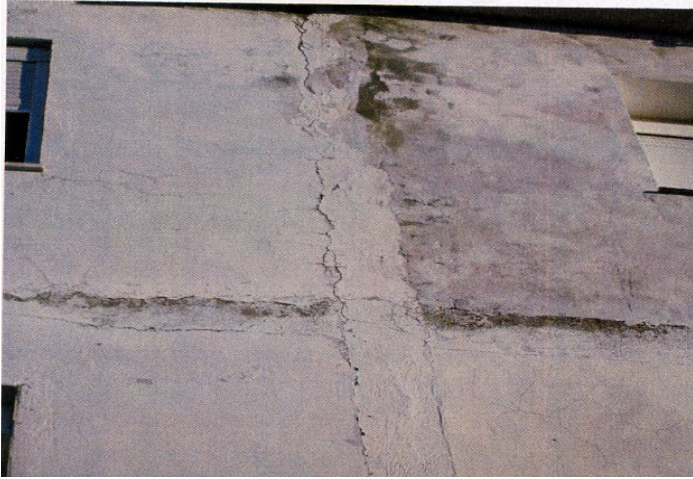
Foto 2. Fisuras por corrosión de las armaduras y falta de zunchos de borde del balcón.



Foto 4 y 5. Desprendimiento del revoco de la cornisa. Mala ejecución por olvido de berengeno en el interior. Falta de goterón

# La rehabilitación de edificios PROVINCIA de CÁDIZ

Actuaciones en 32 edificios Plaza X (Fachadas, Cubiertas y Varios)  
CONIL DE LA FRONTERA



Fotos 8, 9 y 10. Fisuras en fachada. Humedades y suciedad. Desprendimiento de la pintura

## Real decreto ley 5/2011 de 29 de Abril de medidas para la regularización y control del empleo sumergido y fomento de la rehabilitación de viviendas

- Se establece (disp adicional vigésimo novena) una deducción por obras de mejora en la vivienda o en edificios .
- Requisitos . Contribuyentes **con base imponible inferior a 71.007,20 euros anuales**
- **Deducción el 20% de las cantidades satisfechas** desde la entrada en vigor del Real Decreto hasta 31 de Diciembre de 2012 .
- **Las obras deben tener por objeto**
  - 1-mejora de la eficiencia energetica ,higiene ,salud y protección del medio ambiente
  - 2-La utilización de energías renovables
  - 3-La seguridad ,estanqueidad o instalaciones de suministros .
  - 4- la accesibilidad y las infraestructuras de telecomunicación (acceso a internet ya servicios de televisión digital.
- **LA BASE MAXIMA DE LA DEDUCCION :**
  - Para base imponible igual o inferior a 53.007,20 :**6.750 euros anuales**
  - Para base imponible ente 53.007,20 y 71.007,20 :6.750 euros menos el resultado de multiplicar por 0,375 la diferencia entre la base imponible y 53.007,20.

Las cantidades satisfechas en el año no deducibles por exceder del maximo pueden deducirse con el mismo limite en los 4 ejercicios siguientes .

# La rehabilitación de edificios PROVINCIA de CÁDIZ

## Actuaciones en 32 edificios Plaza X (Fachadas, Cubiertas y Varios)

### CONIL DE LA FRONTERA



- ① REPARACION DE FISURAS Y HUMEDADES EN FACHADA (ESTANQUEIDAD DEL EDIFICIO)
- ② REPARACION DE BALCONES
- ③ SELLADO DE CARPINTERIA EXTERIOR
- ④ REPARACION DE VIGAS Y PILARES
- ⑤ MEJORA AISLAMIENTO TERMICO EN CUBIERTA
- ⑥ REPARACION DE CORNISAS

# PLAN RENOVE mejora eficiencia energética. Regulación

## **Regulación :**

- plan estatal (Real Decreto 2066/2008) de 12 de Diciembre (Art. 57 a 62)
- plan andaluz concertado y su orden de desarrollo

## **Beneficiarios:**

los promotores de la actuación ,propietarios de viviendas o edificios  
Inquilinos autorizados ,o comunidades de propietarios .  
Ingresos: Comunidad autónoma:5,5 VECES IPREM

## **Actuaciones Protegidas :**

- Actuaciones para la mejora energética ,higiene ,salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas o utilización de energías renovables .
- Actuaciones para garantizar la seguridad o estanqueidad
- Actuaciones para mejora de la accesibilidad al edificio o a sus viviendas

**PARA OBTENER FINANCIACION AL MENOS EL 25% DEBE DESTINARSE A MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGETICA ,ENERGIAS RENOVABLES O ACCESIBILIDAD .**

# PLAN RENOVE mejora eficiencia energética. Regulación

## **PRESUPUESTO PROTEGIDO EN EDIFICIOS :**

**Coste total de las obras** sobre elementos comunes e instalaciones (incluye las necesarias en viviendas y locales)

**Superficie máxima computable** :90 metros cuadrados útiles por vivienda o local .  
para garajes o anexos el 60% superficie útil de la vivienda

**Presupuesto protegido máximo por metro cuadrado útil:** el resultado de multiplicar el 70% del precio básico nacional (758 euros) por el nº de metros cuadrados afectados

No es objeto de ayudas la rehabilitación de locales.

No se aplica este programa en zonas ARIS o ARUS.



# PLAN RENOVE mejora eficiencia energética. Regulación

## Ayudas:

**1-Préstamo convenido** .Puede alcanzar todo el presupuesto protegido (todos los propietarios con indep . de ingresos)

Plazo de amortización 15 año y 2 carencia ,prorrogable a tres .

**2-Subsidiación del préstamo** :Entre 140 y 175 euros por cada 10.000  
( Es incompatible con la subvención)

## 3-Subvención de dos tipos:

- a) 10% del presupuesto protegido a la comunidad sin exceder de 1.100 euros por vivienda (no se exige limite de ingresos )
- b) 15% a cada uno de los propietarios u ocupantes de las viviendas de acuerdo con sus cuotas de participación sin que pueda exceder de 1.600 euros con carácter general ,o 2.700 euros cuando se trate de mayores de 65 años o discapacitados para obras de eliminación de barreras o adecuación funcional .(limite de ingresos 5,5 veces el IPREM)

Actuaciones en 32 edificios Plaza X (Fachadas, Cubiertas y Varios)  
CONIL DE LA FRONTERA.  
Comparativa REHABILITACIÓN EDIFICIOS / PLAN RENOVE

- **Rehabilitación de edificios**

**PRESUPUESTO PROTEGIBLE MAXIMO:**

**38V+2 LOCALES= 40**

40 x14.000.=560.000 euros (**ESTRUCTURA**)

**Presupuesto protegido: coste real +  
licencia =**

**400.000+16.000 = 416.000 euros .**

**AYUDAS:**

**1-SUBVENCION DEL 75 % DEL  
PRESUPUESTO = 312.000 EUROS**

**2-REDACCION DEL PROYECTO Y  
DIRECCION OBRA O AYUDA  
EQUIVALENTE (MAXIMO 1000 EUROS  
POR VIVIENDA O LOCAL  
PARTICIPANTE)**

**3-PRESTAMO CUALIFICADO EN SU CASO .**

**Plan RENOVE (no compatible con edificios)**

Obras del Art 58 con el 25 % destinado a eficiencia energética ,energías renovables y accesibilidad

**PRESUPUESTO PROTEGIBLE MAXIMO: coste total de la  
rehabilitación:**

**-Computo 90 metros máximo por vivienda o local**

**-La cuantía máxima por metro cuadrado no superara el 70%  
modulo básico estatal=**

**2.660mx70%758euros)=1.411.396 euros**

**Presupuesto protegido:400.000 euros**

**AYUDAS**

**1-PRESTAMO CUALIFICADO CON SUBSIDIACION ,NO  
COMPATIBLE CON SUBVENCIÓN (por la totalidad y sin  
limite de ingresos)**

**2- Subvención del 10% del coste obra a la comunidad (limite no  
mas de 1.100 euros por vivienda, los locales no)  
38x1.100=41.800 10%400.000=40.000.**

**-SUBVENCION DE 15%del presupuesto protegido a cada  
propietario u ocupantes con ingresos no superiores a 5,5  
veces IPREM en proporción a sus cuotas de participación  
con un limite que oscila entre 1.600 y 2.700 euros en  
razón de edad o discapacidad para obras de adecuación.  
400.000x15%=60.000 euros - 1.600x38=60.800**



**JUNTA DE ANDALUCÍA**

**GRACIAS POR SU ATENCIÓN**



Instituto Andaluz de Administración Pública  
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA