

PROGRAMA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EN LA CAA



1. NORMATIVA:

- **Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo**, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- **Decreto 141/2016, de 2 de agosto**, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- **Orden de 14 de enero de 2019**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. DESCRIPCIÓN:

El Programa de Rehabilitación de Viviendas tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

Dentro del Programa se distinguen **dos Líneas de Subvención:**

- I. **Línea 1:** Obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. Se indican algunos ejemplos de posibles obras subvencionables (la relación detallada de las obras subvencionables se encuentra recogida en la disposición sexta del anexo II de las bases reguladoras):
 - Obras de **conservación**: son aquellas obras relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones, incluyendo actuaciones en cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías. Así como las que se realicen en relación a la adecuación interior de la vivienda a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene.
 - Obras para la **mejora de utilización y de accesibilidad**: son aquellas obras que impliquen la instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual. Así como, cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios interiores de la vivienda. Además, la instalación de elementos de información que permitan mejorar la orientación en la vivienda, dispositivos electrónicos de comunicación o sistemas de domótica que favorezcan la autonomía personal, sobre todo de las personas mayores o con discapacidad.
- II. **Línea 2:** Obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad. (**Sólo para viviendas Unifamiliares**).
 - Son obras que tienen por objeto la mejora de la envolvente térmica del edificio mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos. Así como, la instalación o mejora de sistemas de acondicionamiento térmico y producción de agua caliente sanitaria, o la instalación de equipos de generación que permitan la utilización de energías renovables

reduciendo el consumo energético de la vivienda. Es importante destacar que para que estas obras resulten subvencionables, se debe conseguir una reducción entre un 20 y 35%, dependiendo de la zona climática, de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda referida a la certificación energética.

Destinatarios de las ayudas: (personas físicas)

Podrán ser beneficiarios de las ayudas, los **propietarios, usufructuarios o arrendatarios** de la vivienda objeto de la actuación. En el caso de los arrendatarios se exige que haya un acuerdo previo entre la persona propietaria y arrendataria, en el que ésta última asuma el coste las actuaciones a cambio del pago de la renta.

Requisitos para obtener la ayuda:

1. Ingresos de la unidad de convivencia residente en la vivienda inferiores a 5,5 el IPREM. **(41.357,74 €)**
2. No haber obtenido otra ayuda para la misma vivienda en los tres años anteriores, salvo obras de mejora de la accesibilidad en el caso de discapacidad sobrevenida.
3. La vivienda constituya el domicilio habitual y permanente de las personas residentes en el momento de solicitar las subvención.
4. No estar calificada urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.
5. Superficie útil no inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, o en su defecto a 36 metros cuadrados.
6. Estar finalizadas antes de 1996, salvo obras de accesibilidad o graves daños estructurales.
7. Presentar condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la actuación.
8. No tener la consideración de infravivienda.
9. Disponer de un **informe suscrito por técnico competente, de fecha anterior a la solicitud** que acredite los requisitos de los puntos 4, 5, 7 y 8, así como la necesidad de las actuaciones a realizar en la vivienda.

Cuantía de las ayudas:

- 40 % del presupuesto protegible* de la actuación.
- 75 % del presupuesto protegible* de la actuación cuando:
 1. Ingresos de la unidad de convivencia residente inferiores a 3 veces IPREM. **(22.558,76 €)**
 2. Resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años y se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad.
- Para aquellas unidades de convivencia con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM, se concede una **subvención complementaria** equivalente al 25 % de la parte del presupuesto destinada a honorarios de los profesionales intervinientes, redacción de proyecto, informes técnicos y certificados necesarios, **con el límite máximo de 500 €.**

En cualquier caso el importe de la subvención no podrá superar las siguientes cuantías máximas que se encuentran moduladas en función de la tipología de las obras y circunstancias personales de los miembros de la Unidad de Convivencia:

Tipo de obra	Importe por vivienda				Bien de interés Cultural	Jóvenes en pequeños municipios
	General	Discapacidad	Discapacidad Severa	Ingresos inferiores a 3 IPREM		
Conservación	3.000 €			7.500 €	+ 1.000 €	+ 25 %
Accesibilidad	8.000 €	14.000 €	17.000 €			
Accesibilidad y Conservación						
Eficiencia Energética	12.000 €	18.000 €	24.000 €			

* **Presupuesto Protegible:**

El presupuesto protegible se refiere al coste total de las actuaciones objeto de la subvención, incluyendo:

- El **coste de ejecución material** de las obras, que habrá de incluir un desglose por partidas, el beneficio industrial y los gastos generales.
- El coste total de las actuaciones podrá incluir los **honorarios de los profesionales intervinientes**, el coste de la **redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios**.
- Los gastos derivados de la **tramitación administrativa** y otros gastos generales similares.

Asimismo, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- **No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.**
- El presupuesto de las obras no podrá superar los **costes medios de mercado** que a tales actuaciones correspondan.
- El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos subvencionables tampoco podrá superar los costes medios de mercado.
- En cualquier caso, se considerará **gasto realizado** el que haya sido **efectivamente pagado con anterioridad a la finalización del período de justificación**.
- **No serán subvencionables actuaciones ejecutadas con anterioridad a la resolución de concesión** de la subvención, salvo las correspondientes a la redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios.

Régimen de Pagos de la Subvención:

- **Municipios sin Convenio de Colaboración:** Se abona en dos pagos anticipados a los beneficiarios directamente:
 1. Un primer 50% a la presentación de la licencia de obra y certificado de inicio de obra.
 2. El segundo 50% a la finalización de la obra y previa justificación del pago del primer 50%.
- **Municipios con Convenio de Colaboración:** Se abona en dos pagos anticipados al ayuntamiento:
 1. Un primer 50% del importe total de las subvenciones concedidas en su municipio, en el momento de la publicación de la resolución de concesión en la Web de la Consejería. Asimismo, el Ayuntamiento entregará dicho primer 50% de la subvención a los beneficiarios previa presentación de la licencia de obra y certificado de inicio de obra.
 2. El importe restante de las subvenciones, se abonará a cada ayuntamiento en sucesivos libramientos, según las personas beneficiarias justifiquen el primer pago de la subvención y previa presentación del certificado final de obra. El Ayuntamiento abonará el segundo 50% a los beneficiarios con la menor dilación posible.

* **NOTA IMPORTANTE:**

La solicitud de subvención (Anexo I), tan sólo deberá de ir acompañada del **Informe Técnico Previo** (de fecha anterior a la solicitud). El resto de documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos, así como el Proyecto Técnico o Memoria valorada de las obras y el presupuesto de las obras, se presentarán con el Anexo II, en el plazo de 10 días contados a partir de la publicación de la resolución provisional de beneficiarios en la Web de la Consejería.