

## **PROGRAMA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS 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:**

Las subvenciones para la rehabilitación de edificios tienen por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, contribuyendo a financiar la ejecución de obras para la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad, así como de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad.

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 las instalaciones comunes del edificio correspondientes a la electricidad, fontanería, gas, saneamiento, recogida y separación de residuos o telecomunicaciones, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.
  - Obras para la **mejora de utilización y de accesibilidad**: son aquellas obras que impliquen la instalación o adaptación de ascensores, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como dispositivos análogos que permitan el acceso y uso por parte de todas las personas a elementos comunes del edificio. Asimismo, la instalación de elementos de información, dispositivos electrónicos de comunicación o sistemas de domótica que permitan favorecer 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.
  - Obras para la mejora de la **eficiencia energética y sostenibilidad**: 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, producción de agua caliente sanitaria o la instalación de equipos de

generación que permitan la utilización de energías renovables, reduciendo el consumo energético del edificio. 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 del edificio referida a la certificación energética.

**Destinatarios de las ayudas:** (Comunidades de Propietarios)

Podrán solicitar estas ayudas las comunidades de propietarios o agrupaciones de propietarios de edificios donde en el 50% de la viviendas, como mínimo, los ingresos de las unidades de convivencia sean inferiores a 5,50 veces el IPREM (**41.357,74 €**). Asimismo, no podrán haber obtenido una ayuda para el mismo edificio en los 3 años anteriores (salvo obras de accesibilidad por discapacidad sobrevenida).

**Requisitos para obtener la ayuda:**

1. Al menos el 50% de las viviendas constituyan el domicilio habitual y permanente de las personas residentes
2. El edificio no esté calificado 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.
3. Al menos el 70% de la superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tengan uso residencial de vivienda.
4. Estar finalizados antes de 1996. (excepciones: graves daños estructurales o constructivos o mejorar condiciones de accesibilidad)
5. Presentar condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquiera como resultado de la intervención.
6. Contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptivo.
7. Disponer de **informe suscrito por técnico competente**, con fecha anterior a la solicitud de la subvención, que acredite los requisitos de los puntos 2, 3 y 5), así como la necesidad de las actuaciones a realizar en el edificio.

**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.

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 obras y circunstancias personales de los miembros de la unidad de convivencia:

| Tipo de obra                 | Importe por vivienda |              |                     | Importe por m <sup>2</sup> de local | Bien de Interés Cultural |
|------------------------------|----------------------|--------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|                              | General              | Discapacidad | Discapacidad Severa |                                     |                          |
| Conservación                 | 3.000 €              |              |                     | 30 €                                | + 1.000 €                |
| Accesibilidad                | 8.000 €              | 14.000 €     | 17.000 €            | 80 €                                |                          |
| Accesibilidad y Conservación |                      | 12.000 €     | 16.000 €            |                                     |                          |
| Eficiencia Energética        |                      |              |                     |                                     |                          |

### **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:**

- Se abona en dos pagos anticipados:
  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%.

### **\* 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.