

R

edificios



**Ayudas a la
rehabilitación de
edificios**

Plan Renove - Edificios

Se entiende como obras de rehabilitación las que afectan a los elementos comunes de un edificio.

1. ¿Quién puede acceder a estas ayudas?

Para la rehabilitación de los elementos comunes de un edificio, pueden solicitar las ayudas:

- La comunidad de propietarios
- Los promotores usuarios (propietarios o inquilinos autorizados por los propietarios)

2. ¿Qué condiciones deben cumplirse?

- En primer lugar necesitamos solicitar la realización del Informe de Conservación del Edificio (ICE). El ICE es requisito imprescindible, obligatorio y su coste es asumido en su totalidad por la Generalitat. Dicho informe se solicitará junto con la calificación provisional y las ayudas en los Servicios Territoriales.
- Al menos el 50% de la superficie del edificio debe estar destinado a viviendas.
- Al menos el 25% del presupuesto total de las obras debe ser destinado a mejoras energéticas y/o de accesibilidad.

- Para poder rehabilitar un edificio deberemos justificar que al menos el 70% de las viviendas del edificio se destinan a vivienda habitual y permanente de los usuarios aportando certificados de empadronamiento.
- Como norma general será necesario que el edificio tenga una antigüedad de más de 25 años (excepto si queremos hacer obras de accesibilidad o eliminación de barreras arquitectónicas, que en ese caso no hay ninguna antigüedad establecida)
- No estar en un supuesto de ruina económica, salvo en los casos de edificios protegidos.
- Se deberá garantizar el itinerario practicable en cualquier obra de accesibilidad. Entendiendo como itinerario practicable aquel que pueda recorrer una persona con discapacidad de forma autónoma.
- No haber obtenido ayudas por rehabilitación en los últimos 10 años, ni haber empezado la obra.

2.1. ¿Qué es el informe de conservación de edificio (ICE)?

El ICE es un documento técnico que recoge la información relativa a situación general del edificio, proporcionando información sobre el estado de los elementos comunes del mismo.

Tiene como objetivo evaluar qué actuaciones de rehabilitación son las más adecuadas para poder garantizar el estado de conservación del edificio.

Este informe es requisito imprescindible y obligatorio, siendo el coste de elaboración asumido la Generalitat y se solicitará previamente a las ayudas para la rehabilitación. La Consellería competente en materia de vivienda enviará a un técnico para realizar la inspección del edificios antes de obtener la **calificación provisional** de las actuaciones de rehabilitación.

Dicho informe se deberá solicitar por escrito en los Servicios Territoriales de vivienda.

2.2. ¿Qué es el presupuesto protegido?

Es el coste real de las obras, incluyendo los honorarios derivados de la redacción del proyecto y la dirección de la obra, además de los impuestos que correspondan en su caso.

Cuando se trate de obras de adecuación estructural, se podrá incluir el coste de los estudios y ensayos de diagnóstico del estado de la estructura, así como de las medidas de seguridad adoptadas con anterioridad a la calificación de las actuaciones.

A efectos del cálculo de ayudas, dicho presupuesto no podrá exceder 70% del Precio Básico Nacional multiplicado por la superficie útil de la vivienda o viviendas a rehabilitar, teniendo en cuenta que, la superficie útil máxima computable por vivienda será de 90m².

3. ¿Qué tipo de obras pueden acogerse a estas ayudas?

Para la **rehabilitación de edificios** se contempla la financiación de las siguientes actuaciones:

- Mejora de las condiciones energéticas del edificio para la eficiencia energética y la utilización de energías renovables

Por ejemplo:

- Aislamientos térmicos en fachadas y cubiertas
- Instalación de paneles solares para producción de agua caliente
- Mejora de instalaciones de suministro de agua que favorezca el ahorro en el consumo.
- Mejoras en general que favorezcan el ahorro de energía y la protección contra el ruido.
- Otros.

- Actuaciones para garantizar la seguridad y estanqueidad en la estructura del edificio (adecuación estructural)

Por ejemplo:

- Reparación de deterioros en pilares, muros, vigas, etc.
- Arreglar una cornisa o realizar reparaciones para que no filtre el agua y así evitar goteras o humedades
- Centralización de contadores
- Adaptación de instalaciones eléctricas a la normativa vigente para garantizar su seguridad, etc.
- Otros

- Actuaciones para mejorar la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

Por ejemplo:

- Instalar un ascensor o adaptar el que ya tenemos a las necesidades de personas con discapacidad.
- Poner rampas y barandillas para mejorar la accesibilidad del edificio
- Instalar elementos de información que permitan la orientación (señalización de las salidas de emergencias, de las escaleras, de los ascensores, iluminación de emergencia... etc.)
- Otros

4. Ayudas

Las ayudas para la rehabilitación consisten en:

- Préstamos convenidos
- Subsidiación del préstamo
- Subvenciones

4.1. Préstamo convenido:

El propietario u ocupante podrá beneficiarse de unas condiciones especiales con las siguientes características:

- El préstamo podrá alcanzar el 100% del presupuesto protegido.
- El periodo de amortización será de 15 años como máximo.
- Cualquiera podrá optar al préstamo convenido, con independencia de los ingresos familiares

4.2. Subsidiación del préstamo

- Se podrá optar a la subsidiación en el caso de que los ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM.
- La subsidiación será de 140€/año por cada 10.000€ de préstamo convenido.

4.3. Subvenciones

Las subvenciones para la rehabilitación de edificios son las destinadas a la mejora de los elementos comunes, consisten en un porcentaje del presupuesto protegido hasta una cantidad límite por vivienda, en función del tipo de actuación que se trate y de las condiciones que reúnan los promotores de las actuaciones de rehabilitación.

Ayudas objetivas: otorgadas a la Comunidad de Propietarios, con carácter objetivo, independientemente del nivel de ingresos de los beneficiarios. Dicha ayuda se concede sobre el presupuesto protegido.

- Se concederá por parte del **Ministerio** el 10% del presupuesto protegido, con un límite de 1.100€ por vivienda

ATENCIÓN: Si se solicita la subsidiación del préstamo convenido no se podrá optar a esta subvención del Ministerio)

- Por parte de la **Generalitat** se concederá el 20% con un límite de 3.500€ por vivienda.

Ayudas personales adicionales: otorgadas directamente a los beneficiarios en función del nivel de ingresos por unidad familiar del hogar solicitante, teniendo en cuenta la parte proporcional del importe del presupuesto total que le corresponde. Estas ayudas son complementarias a las ayudas objetivas.

- Para poder recibir la ayuda personal la parte proporcional del presupuesto protegido de la obra de rehabilitación deberá ser superior a 1.000 €/viv.
- La vivienda se destinará a domicilio habitual y permanente.
- El solicitante no debe ser titular de otra vivienda con protección pública.

Según el nivel de ingresos de los propietarios u ocupantes de las viviendas del edificio percibirán los siguientes porcentajes de ayuda:

- Con ingresos familiares hasta 2,5 veces el IPREM, la Generalitat otorgará un 20% del importe del presupuesto protegido con el límite de 2.000€ por vivienda.
- Con ingresos familiares hasta 4,5 veces el IPREM, la Generalitat otorgará un 10% del importe del presupuesto protegido con el límite de 1.000€ por vivienda.

El Ministerio por otra parte, concede una subvención de un 15 % del importe del presupuesto protegido para aquellos casos en que los ingresos familiares no excedan 6,5 veces IPREM, con el límite máximo de 1.600€ por vivienda de forma general.

Ayudas por vivienda
(solicitadas por la comunidad de vecinos)

**20% por Generalitat
+ 10% por el Ministerio**

30%

del presupuesto por vivienda, hasta 4.600 €*



Ayudas personales adicionales según ingresos por vivienda (dependiendo de los ingresos por unidad familiar del hogar solicitante)		
hasta 2,5 IPREM (aprox. 17.500€*)	hasta 4,5 IPREM (aprox. 31.500€*)	hasta 6,5 IPREM (aprox. 45.500€*)
20% por Generalitat + 15% por el Ministerio	10% por Generalitat + 15% por el Ministerio	15% por el Ministerio
35% del presupuesto por vivienda, hasta 3.600 € **	25% del presupuesto por vivienda, hasta 2.600 € **	15% del presupuesto por vivienda, hasta 1.600 € **

(*) Los valores indicados en Euros corresponden al IPREM del año 2008. Para el cálculo actualizado de tu IPREM puedes hacerlo a través de internet en www.cma.gva.es/iprem

(**) En los supuestos en los que los promotores sean mayores de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda el límite de la ayuda se incrementará en 1.100€.

IMPORTANTE

Las obras no se deberán comenzar hasta la obtención de la Calificación Provisional.

4.4. Ejemplo

La Comunidad de propietarios de la calle Calzada, nº2, sita en Valencia, ha solicitado ayudas para instalación de ascensor y de una rampa en el acceso para salvar las escaleras. El edificio tiene 26 años y consta de 18 vecinos. Además también deben realizar obras que garanticen el aislamiento e impermeabilización de la cubierta.

Para iniciar el expediente la comunidad de propietarios, previo acuerdo de la Junta, presenta en el registro del PROP (por encontrarse en Valencia), la solicitud del Informe de Conservación del Edificio, la de Calificación Provisional y financiación cualificada para rehabilitación de elementos comunes, acompañadas de la documentación necesaria.

Examinada la documentación, un arquitecto o aparejador habilitado por la consellería, acude al edificio para realizar el ICE. Una vez realizado, y completada la documentación que contemple las obras a realizar, teniendo en cuenta los resultados del ICE, se concederá si procede la Calificación Provisional y comunicarán las ayudas, pidiendo iniciar las obras.

Junto con la concesión de Calificación Provisional se le comunicará a la comunidad de propietarios las ayudas a las que tienen derecho, sobre el presupuesto protegido.

- Presupuesto total de la actuación por: instalación de ascensor + itinerario accesible + aislamiento en cubierta: 70.500€
- Presupuesto protegido: 70.500€ (teniendo en cuenta que sólo se computará un máximo de 90m² útiles por vivienda con el límite establecido en el Real Decreto 2066/2009)

Número de viviendas: 18

Total ayudas objetivas de la Generalitat (20% del presup. protegido) 14.100,12€

Total ayudas objetivas del Ministerio (10% del presup. protegido) 7.050,06€

Total ayudas objetivas a la comunidad de propietarios 21.150,18€

Presupuesto protegido por vivienda (70.500€ entre 18 vecinos) 3.916,70€/viv

Ayudas totales por vivienda (21.150,18€ entre 18 vecinos) 1.175,01€/viv

Por su parte la vecina del 3º que tiene unos ingresos familiares de 24.150 euros, solicita las ayudas personales de la Generalitat y del Ministerio, lo que supone un incremento del 25% de la ayuda sobre el presupuesto protegido, con límite de 2.600€/ vivienda.

Así la vecina del 3º podrá percibir:

- Ayudas objetivas: _____ 1.175,01€
- Ayudas subjetivas: _____ 979,18€
- TOTAL _____ 2.154,19€

Realizadas las obras, la Comunidad solicitará la Calificación Definitiva y el reconocimiento de subvenciones, junto con la documentación oportuna, para que el órgano competente proceda, en su caso, a la Concesión de la Calificación Definitiva y del Reconocimiento de Subvenciones.