



FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

El 2 de mayo, se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, la ORDEN 6/2017, de 21 de abril, de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se APRUEBAN LAS **BASES REGULADORAS DEL PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA.**

El 26 de mayo se publicó la Resolución de 22 de mayo de 2.017, de la Consellería de Vivienda Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se **CONVOCAN para el ejercicio 2.017 las ayudas del programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria.**

Estas ayudas están destinadas a la rehabilitación de los elementos comunes de los edificios de viviendas.

Se entenderán por **actuaciones de rehabilitación** en los edificios (base 2):

- a) Su **CONSERVACIÓN.**
- b) La **MEJORA DE LA CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD.**
- c) Realizar los ajustes razonables en materia de **ACCESIBILIDAD.**

El **importe de las Ayudas**, regulado en la base 7, está previsto que pueda ser de **hasta un 35% del coste subvencionable**, con un límite de 2.000 € por vivienda para las obras de conservación, de 2.000 a 5.000 € por vivienda en obras de sostenibilidad y 4.000 € por vivienda en obras de accesibilidad.

Además, la Generalitat Valenciana, de forma adicional a las ayudas que se financiarán por el Ministerio de Fomento, podrá conceder una ayuda del 10% del coste subvencionable, con un máximo de 4.000 € por vivienda.

SOLICITANTES (base 3)

Podrán solicitar estas ayudas:

1. Comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios o propietarios únicos de edificios de viviendas.



2. Administraciones públicas y demás entidades de derecho público que sean propietarias de inmuebles que tengan íntegramente como DESTINO EL ALQUILER DE VIVIENDAS y rehabiliten los citados inmuebles.

(En esta base tercera, también se establece que en las actuaciones de conservación tendrán preferencia aquellas que afecten a edificios en los que al menos el 60% de los propietarios tengan ingresos ponderados inferiores al 6,5 veces el IPREM.

Regula, además cómo hacer los cálculos para valorar los ingresos de las unidades de convivencia de las personas propietarias)

REQUISITOS DE LOS EDIFICIOS (base 4)

- a)- deben ser edificios de tipología **RESIDENCIAL COLECTIVA**.
- b)- estar **FINALIZADOS ANTES DE 1981**.
- c)- que **AL MENOS EL 70% DE SU SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE TENGA USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA**.
- d)- que **AL MENOS EL 70% DE LAS VIVIENDAS CONSTITUYA EL DOMICILIO HABITUAL DE SUS PROPIETARIOS O USUARIOS**.

Como excepción, y siempre que sean edificios de viviendas no ubicados en zona de playa o segunda residencia, se podrían solicitar en caso de:

- 1- que presenten graves daños estructurales o de otro tipo identificados en el IEE.-C.V, como importancia del daño alto y de intervención urgente.
- 2- edificios finalizados antes de 2000, que vayan a ser destinados íntegramente a alquiler durante al menos 10 años desde la recepción de la ayuda.

CONDICIONES PARTICULARES (base 5.1). Para la obtención de las ayudas se requiere, según la referida Orden:

- 1- Que el edificio cuente con el debido **INFORME DE EVALUACIÓN EDIFICATORIA (IEE.CV)**, con el contenido determinado al respecto por la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, y suscrito por persona técnica competente. (Para la realización del IEE.CV se ha publicado la convocatoria de ayudas, y el plazo para solicitarlas es también hasta el 10 de Julio)



2- ACUERDO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, sobre las actuaciones que se pretenden llevar a cabo, salvo en caso de propietario único.

3- En los supuestos de accesibilidad o mejora de la calidad y sostenibilidad, el edificio o edificios para los que se quiera solicitar la ayuda, deben sumar, como mínimo, 8 viviendas, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble vayan a acometerse simultáneamente obras de conservación o cuando habiten una o más personas con discapacidad o mayores de 65 años.

4- Para la solicitud de las ayudas, se aportará **PROYECTO DE LA ACTUACIÓN A REALIZAR**. Si no se dispone en ese momento del proyecto, se aportará una **MEMORIA** redactada por técnico competente justificando las actuaciones a realizar y aportando un presupuesto detallado de las obras desglosado por cada tipo de actuación, tal y como se establece en el impreso normalizado Hoja resumen de las actuaciones de rehabilitación.

Una vez dictada la resolución de concesión de ayudas se aportará el correspondiente proyecto de ejecución de las obras en el momento de solicitar el abono de las ayudas. En el caso de que las obras no exijan proyecto, se aportará memoria descriptiva de la actuación, incluyendo presupuesto desglosado de las obras, tal y como se ha establecido anteriormente

En cualquier caso se justificará por técnico competente la coherencia de la actuación propuesta con el IEE. CV. presentado y la adecuación al Código técnico de la edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente.

SOLICITUD (base 9)

Las **solicitudes se presentarán TELEMÁTICAMENTE** por las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, o los propietarios únicos de edificios de viviendas, beneficiarios y perceptores de las ayudas, por medio de representante legal, o bien por el que sea nombrado al efecto por acuerdo de la comunidad, mediante los impresos normalizados, debidamente cumplimentados.

PLAZO DE PRESENTACIÓN

El plazo de presentación de solicitudes está ya abierto y **FINALIZA EL 10 DE JULIO**.



INICIO DE OBRAS (base 5, punto 2)

Deberá acreditarse el inicio de las obras mediante el impreso correspondiente en un **PLAZO MÁXIMO DE 4 MESES**, desde el día siguiente a la publicación en el DOGV de la resolución de concesión de las ayudas. Se podría solicitar que se prorrogue el plazo por solicitud del interesado debidamente justificada.

La no acreditación del inicio en plazo establecido anteriormente podrá comportar la pérdida del derecho a la ayuda.

PLAZO DE EJECUCIÓN (base 5, punto 3)

El **PLAZO PARA EJECUTAR LAS OBRAS NO PODRÁ EXCEDER DE 16 MESES**, contados desde la fecha que figure en el certificado de inicio de obras de rehabilitación. Se podrá ampliar excepcionalmente este plazo hasta 18 MESES en caso de que se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

En el caso de que se admita una prórroga del inicio de las obras, más allá de los 4 meses regulados en la base 5.2, el plazo máximo para ejecutar las obras contado desde el día siguiente a la notificación de la resolución de concesión de la ayuda, será de 20 meses y excepcionalmente, de 22 meses en edificios de más de 40 viviendas.

Las OBRAS DEBERÁN ESTAR FINALIZADAS EN TODO CASO ANTES DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.

IMPORTANTE (base 5, punto 4)

LAS OBRAS PODRÁN ESTAR INICIADAS ANTES DE LA SOLICITUD DE LAS AYUDAS, SIEMPRE Y CUANDO NO ESTÉN INICIADAS ANTES DE LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA DEL PRECEPTIVO IEE.C.V, NI PODRÁN ESTAR FINALIZADAS EN EL MOMENTO DE LA SOLICITUD. Se entenderá por fecha de terminación de las obras, la que conste en el Certificado Final de Obra o la de expedición de la última factura de las obras en el supuesto de que no sea necesario aportar proyecto.



DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR ACABADA LA OBRA

(Base 15)

Para el abono de la subvención, la parte beneficiaria deberá solicitar telemáticamente mediante impreso normalizado **SOLICITUD DE CALIFICACIÓN DEFINITIVA Y ABONO DE LAS AYUDAS EN EL PLAZO DE 1 MES DESDE LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS**, o desde la publicación de la resolución de la concesión de las ayudas en el caso de que las obras se terminen antes de publicar dicha resolución, adjuntando la siguiente documentación:

a)- APORTAR PROYECTO, en el caso de que no se hubiese presentado antes. Si la actuación no exige proyecto, se aportará memoria descriptiva.

b)- CONTRATO CON LA EMPRESA EJECUTORA. Si son más de 50.000 €, debe aportarse tres ofertas como mínimo, acreditando que se ha escogido la más económica, salvo motivos debidamente justificados.

c)- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES MUNICIPALES.

d)- CERTIFICADOS DE INICIO Y FIN DE OBRAS.

e)- FACTURAS, PAGADAS A TRAVÉS DE ENTIDADES FINANCIERAS.

f)- TESTIMONIO FOTOGRÁFICO DE LA ACTUACIÓN REALIZADA.

g)- Certificado de eficiencia energética (en caso de mejora de sostenibilidad).

INCOMPATIBILIDADES DE AYUDAS (base 10)

1. No podrán obtener estas ayudas las partes beneficiarias, que ya lo sean para la misma actuación, de las ayudas al fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas, o para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas establecidas en el R.D. 233/2013 de 5 de abril.

2. Tampoco podrán obtener ayudas las comunidades de propietarios o propietarios únicos, que ya hubieran obtenido, para la misma actuación, resolución de concesión de ayudas en convocatorias anteriores con cargo a los programas de ayudas del Plan estatal de ayudas 2013-2016.

El importe de las ayudas, de forma aislada o conjunta con otras subvenciones no podrá para la misma actuación superar el coste previsto de las obras.



OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS (base 11)

De las obligaciones respecto a los beneficiarios que establecen las bases, son destacables las dos siguientes:

1. En el caso de **viviendas arrendadas, el propietario no podrá incrementar la renta por las mejoras realizadas con la subvención otorgada.**

2. En el supuesto de **edificios destinados íntegramente al alquiler**, finalizadas las obras y antes del cobro de la subvención, **se justificará que se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, la obligación de destinar el edificio al alquiler durante 10 años**, contados a partir de la fecha de resolución de concesión de las ayudas.