

Rehabilitación de edificio

I. Características.

Concepto

La rehabilitación de edificio puede tener distintas modalidades según se trate de:

- ⇒ Edificio de una sola vivienda.
- ⇒ Edificio de comunidad de propietarios.
- ⇒ Edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.

En el caso de rehabilitación de edificio de una sola vivienda, el promotor solo lo podrá ser a título de uso propio y podrá comprender obras de rehabilitación de edificio y/o vivienda

Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de edificio aquellas que afectando a edificios de antigüedad superior a 15 años, tengan por objeto:

- a) Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
- b) Estanqueidad frente a la lluvia, evacuación del agua de lluvia y supresión de humedades.
- c) Iluminación y ventilación de espacios.
- d) Condiciones de salubridad.
- e) Sistemas de ahorro energético.
- f) Adecuación de las redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento.
- g) Accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.
- h) Instalación, renovación y mejora de ascensores y sus condiciones de seguridad.
- i) La remodelación del número y/o superficie de las viviendas de un edificio, sin que ninguna vivienda supere, en caso de ampliación, 120 metros cuadrados de superficie útil.

No será exigible antigüedad alguna de la vivienda en los siguientes casos:

- a) Si se trata de obras de adecuación funcional de los mismos que tengan por finalidad suprimir barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- b) Cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable (cuando esta hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación del edificio)
- c) Cuando se trate de obras que tengan por objeto la reducción del consumo energético.

Presupuesto protegido

El presupuesto protegido abarca el coste real de la actuación: precio total del contrato de ejecución de obra, honorarios facultativos y de gestión y tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio.

No obstante lo anterior, el cálculo del presupuesto protegido debe realizarse respetando las limitaciones existentes en la normativa estatal y autonómica.

En el caso de que la rehabilitación contenga obras de accesibilidad, servicios higiénicos, cubierta o mejora eficiencia energética del edificio, deberá presentarse presupuestos parciales de esas mejoras, para poder aplicar las ayudas específicas establecidas para cada una de ellas.

Si se tratase de rehabilitación de edificio de una sola vivienda y comprendiese obras en edificio y en la vivienda, serán de aplicación las limitaciones previstas en la actuación predominante, debiendo por tanto separar el presupuesto correspondiente a obras de edificio y obras correspondiente a habitabilidad en vivienda.

Límite autonómico del presupuesto protegido

Las ayudas autonómicas se hallan partiendo del presupuesto protegido, que tendrá como límite máximo el resultado de multiplicar los siguientes conceptos:

- El 70% del Precio Básico Nacional, por metro cuadrado de superficie útil, al tiempo de la solicitud
- La superficie máxima que, con carácter general, podrá computarse a efectos de cálculo del presupuesto protegido en materia de rehabilitación, conforme a la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulta aplicable y que será de 120 metros cuadrados útiles por vivienda o local.
- Cuando como consecuencia de la rehabilitación se deriven necesariamente obras de adecuación de vivienda, podrá incluirse el coste de las mismas.

En todas las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, si el presupuesto protegido excediera de este límite, se tendrá en cuenta, a efectos del cálculo de las ayudas autonómicas, este presupuesto máximo protegido.

Límite estatal del presupuesto protegido

Las ayudas estatales se hallan partiendo del presupuesto protegido, que tendrá como límite máximo el resultado de multiplicar la superficie computable, según la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda, por el 70% del precio básico a nivel nacional.

Límite porcentual de las ayudas estatales y autonómicas

El importe total de subvenciones estatales y autonómicas en materia de rehabilitación no puede exceder del 40% del presupuesto protegido.

Se exceptúa de dicha limitación:

- a) Las actuaciones protegidas del Programa de rehabilitación para personas mayores.
- b) Las actuaciones protegidas en materia de accesibilidad y/o adaptabilidad.
- c) Las actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación de centros históricos, en que el citado límite porcentual se incrementa hasta el 50% del presupuesto protegido.

Si el importe total de subvenciones estatales y autonómicas superara este límite porcentual, las subvenciones autonómicas se reducirán en el exceso.

Límite cuantitativo de las ayudas autonómicas y estatales

Actuación protegida		Límite
Rehabilitación de edificio	venta o arrendamiento de viviendas resultantes	6.000€ x vda.
	elementos comunes	7.000€ x vda.
	de una sola vivienda	15.000€
Programa de rehabilitación para personas mayores		9.000 € x vda

- Si el importe total de las ayudas superara este límite máximo cuantitativo, las subvenciones autonómicas se reducirán en el exceso.
- Los límites cuantitativos no se aplican a las actuaciones protegidas en materia de accesibilidad y/o adaptabilidad.

Protección preferente

Son modalidades de protección preferente:

- La rehabilitación de edificios de interés histórico-cultural, tipológico o arquitectónico.
- Las actuaciones de rehabilitación requeridas para restablecer las condiciones de habitabilidad de las viviendas, y/o estructurales y funcionales del edificio, alteradas por circunstancias excepcionales o extraordinarias.

- Las actuaciones cuyo objetivo principal sea la rehabilitación de cubiertas y/o la dotación de servicios higiénicos a aquellas viviendas que no los posean o que se encuentren en estado precario.
- La rehabilitación de edificios o de viviendas en Áreas de Rehabilitación.

Accesibilidad y adaptabilidad

Las obras de accesibilidad y adaptabilidad de la vivienda o de zonas comunes de un edificio para garantizar su uso de manera autónoma por personas con minusvalía igual o superior al 33%, o cuya edad sea igual o superior a 65 años, que integren la familia usuaria de la vivienda o se encuentren a su cargo.

Rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes

En este caso además de las obras reseñadas se podrá incluir en la actuación la compraventa del edificio a efectos del presupuesto protegible.

Los precios de venta o arrendamiento de las viviendas resultantes se deben ajustar a los límites máximos vigentes en el momento de su puesta en el mercado.

También en este caso, se contara con una exención, que será que no se exigirá requisito alguno de límites de ingresos familiares al promotor.

II. Requisitos

Requisitos para la obtención de calificación de actuación protegida en materia de rehabilitación

1. Que el presupuesto protegido se ajuste a las limitaciones previstas en la normativa de financiación pública en materia de vivienda.
2. Que la rehabilitación se acomode a las modalidades de actuación contempladas en el Decreto 33/2006 y/o en el RD 801/2005.
3. Que los edificios posean una antigüedad mínima de 15 años, excepto en los casos señalados anteriormente.
4. Que previamente, o a consecuencia de las obras de rehabilitación de edificio, el 50% de la superficie útil se destine al uso de vivienda.

Requisitos generales de acceso a las ayudas autonómicas en materia de rehabilitación.

1. Que la rehabilitación sea calificada como actuación protegida por la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento.
2. Que en la actuación protegida de rehabilitación de edificio de una sola vivienda, el interesado reúna la condición de promotor individual para uso propio.
3. Que ni el promotor individual para uso propio, ni ningún miembro de su familia, sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda protegida, ni sobre una vivienda libre en la misma localidad, cuando el valor de esta última, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio máximo de venta de la vivienda y, en su caso, del garaje y trastero, objeto de la actuación protegida, o del 60% en el caso de familias numerosas que necesitan acceder a una vivienda de mayor superficie, por incremento del número de sus miembros, y en el caso de personas mayores de 65 años, de discapacitados o de víctimas de violencia de género o del terrorismo.
4. Que los ingresos familiares ponderados del promotor individual para uso propio no excedan 3,5 veces el IPREM, ni sean iguales o inferiores a una doceava parte del presupuesto protegido.

Dichos ingresos mínimos se exigen al joven que individualmente realiza la rehabilitación, quien en caso de no superar el mínimo exigido deberá acreditar, por cualquier medio válido en derecho, que reúne capacidad económica suficiente al tiempo de la presentación de la solicitud de ayudas para hacer frente a las mismas.

5. Que la vivienda se destine a residencia habitual y permanente, mientras dure el régimen de protección, que se extiende a 5 años a contar desde la calificación definitiva, salvo que la vivienda rehabilitada se destine a arrendamiento en cuyo caso aquel plazo coincidirá con el de vinculación a dicho régimen de uso.
6. Que el beneficiario se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y Autonómica y de sus obligaciones con la Seguridad Social.
7. Que el beneficiario reúna los requisitos para obtener la condición de tal, según el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, con las excepciones señaladas en el Plan.
8. Que al promotor individual para uso propio no se le haya reconocido, como tal, ayudas autonómicas en materia de rehabilitación en los últimos 10 años, a contar desde la nueva solicitud.

Dicho requisito no será de aplicación en caso de que, no existiendo identidad entre actuaciones protegidas, las ayudas públicas autonómicas y/o estatales anteriormente reconocidas no excedan del límite cuantitativo de ayudas autonómicas previsto en el artículo 47 del Decreto 33/2006, en cuyo caso el límite cuantitativo de la nueva ayuda autonómica vendrá constituido por la diferencia entre dicho límite y la ayuda pública anteriormente reconocida.

En la rehabilitación de edificios de una sola vivienda, el límite cuantitativo aplicable será el de edificio, en el caso de que en dicho plazo de 10 años se ejecutara actuación predominante en edificio.

9. Que en la rehabilitación de un edificio completo para la venta o arrendamiento de las viviendas resultantes, los precios de venta y arrendamiento se ajusten a los límites prevenidos en la normativa autonómica.

Requisitos generales de acceso a las ayudas estatales en materia de rehabilitación

1. Con carácter general.
 - ❑ Que la rehabilitación sea calificada como actuación protegida por la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento.
2. En las actuaciones aisladas de rehabilitación de edificios:
 - ❑ Que el promotor para uso propio no haya obtenido ayudas financieras estatales para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, por el mismo concepto, durante los diez años inmediatamente anteriores a su solicitud. Se entenderá que incumple este requisito cuando haya obtenido préstamo convenido o se le haya reconocido subvención estatal.
 - ❑ Que los Ingresos familiares ponderados no excedan de los límites aplicables en cada caso (ver. ayudas estatales).

Exenciones

- La formalización de Convenio de Área de Rehabilitación conforme al Decreto 47/1997, de 22 de abril, conllevará la exención de las limitaciones existentes en materia de financiación autonómica, relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, antigüedad del edificio e ingresos familiares de los solicitantes, siempre que exista informe previo favorable del órgano administrativo competente, atendiendo al valor patrimonial o ambiental del inmueble a rehabilitar. La exención de límites es asimismo aplicable a los cascos históricos y a edificios de interés histórico-cultural, tipológico o arquitectónico.
- No se exigirá requisito alguno de ingresos familiares al promotor de la rehabilitación de edificio completo para la venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.

III. Ayudas

1. Ayudas autonómicas

Actuaciones protegidas	Subvenciones						
	sin protección preferente	con protección preferente					adquisición y/o joven
		edificio de interés histórico	rehabilitación excepcional	ARIS	Cubiertas/ servicios higiénicos	accesibilidad adaptabilidad	
Edificio o vivienda	10%	20%			25%		5%
Programa Mayores	Hasta 75%	---					

*Con carácter general la ayuda autonómica se hallará aplicando el porcentaje que proceda al presupuesto protegido. En actuaciones protegidas de adquisición (5%) el porcentaje de ayuda se aplica sobre el precio de adquisición de la vivienda, y del garaje y el trastero en su caso.

En rehabilitación de edificio de una sola vivienda, si comprendiese obras en edificio y en vivienda, se le aplicarán las ayudas correspondientes a la actuación predominante.

En el caso de compraventa del edificio de una sola vivienda para su inmediata rehabilitación, la actuación debe ser llevada a cabo por promotor individual para uso propio y debe cumplir además los siguientes requisitos:

- ⇒ El precio de compraventa por metro cuadrado no debe superar el de una vivienda protegida de régimen general en la zona.
- ⇒ El presupuesto de rehabilitación debe ser superior al 40 % del precio de compraventa.
- ⇒ La rehabilitación debe solicitarse en un plazo no superior al año desde la fecha de la compraventa.

La ayuda para jóvenes se encuentra destinada a personas cuya edad a la fecha de solicitud de las mismas no exceda de 35 años.

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN PARA PERSONAS MAYORES

En el caso de personas mayores de 65 años y con ingresos inferiores a 1,2 veces el IPREM, podría optarse a las ayudas previstas en estos casos, siempre que se cumpla ciertos requisitos y se den ciertas circunstancias (enlace con Programa de rehabilitación para personas mayores)

2. Ayudas estatales a la rehabilitación de edificios

- 1) Préstamo convenido, que podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido.
- 2) Subsidiación del préstamo convenido:

Beneficiarios	IFP	Subsidiación
<ul style="list-style-type: none"> • Arrendatario de la vivienda • Propietario de vivienda/s 	≤ 6,5 veces IPREM	127€ anuales/ 10.000€ de préstamo convenido
<ul style="list-style-type: none"> • Propietario con vivienda/s arrendadas con prórroga forzosa 	-	159€ anuales/ 10.000€ de préstamo convenido

- 3) Subvención:

Beneficiarios	IFP	Subvención (1)		
		general	máxima	
			Genérica	(2) > 65 años, discapacitados y víctimas
<ul style="list-style-type: none"> • Comunidad de propietarios 	-	10%	1.040 € / vivienda (3)	
<ul style="list-style-type: none"> • Propietario de vivienda (4) 	≤ 3,5 veces IPREM	15%	1.500€ / vivienda	2.500€/ vivienda

- (1) Los porcentajes se calculan sobre el presupuesto protegido.
- (2) Las obras deben destinarse a la eliminación de barreras.
- (3) Se incluyen los locales que participen de los costes de ejecución de la rehabilitación.
- (4) La ayuda es adicional a la de comunidad de propietarios

Actuación protegida	Subvención adicional	
	general	límite
Obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética	7%	200€