



REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE UNA O VARIAS VIVIENDAS PARA USO PROPIO (Plan 2005-2008)

Real Decreto 801/2005, de 1 de julio (BOE nº 166 de 13-07-05)
Decreto Territorial 27/2006, de 7 de marzo, (BOC nº 49 de 10-03-06)

1.- CONDICIONES QUE DEBE CUMPLIR EL EDIFICIO.

- a) **Antigüedad mayor de quince (15) años**, excepto si se trata de obras de adecuación funcional que tengan por finalidad suprimir barreras de todo tipo y promover la accesibilidad de las personas con discapacidad, o facilitar el acceso a sus viviendas a las personas mayores de 65 años, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica en vigor con posterioridad a la terminación del edificio, o cuando las obras a realizar tengan por objeto la reducción del consumo energético.
- b) Que el edificio no se encuentre incluido en un área de rehabilitación integral o de centro histórico, acordada a efectos de financiación con el Ministerio de Vivienda.
- c) Una vez efectuada la rehabilitación, la superficie útil destinada a viviendas no podrá ser inferior al **50% de la superficie útil** existente o resultante de las obras.
- d) El edificio deberá carecer de alguna de las condiciones siguientes:
 - Acceso adecuado para las personas con discapacidad.
 - Adecuadas condiciones de protección frente a incendios.
 - Adecuadas condiciones de ornato y salubridad.
 - Estanqueidad frente a la lluvia.
 - Seguridad estructural.
 - Sistemas adecuados de evacuación del agua de lluvia y saneamiento.
 - Sistemas de ahorro energético.

2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS SOLICITANTES.

- a) El solicitante promotor de la rehabilitación deberá dedicar el edificio a su residencia habitual y permanente durante un plazo mínimo de **cinco años** desde la finalización de las obras.
- b) Los solicitantes, no podrán haber obtenido previamente ayudas financieras (préstamo o subvención) para la rehabilitación aislada de edificios o viviendas, por el mismo concepto, al amparo de planes estatales de vivienda durante los 10 años anteriores a la solicitud actual.

3.- CONDICIONES GENERALES DE LA REHABILITACIÓN.

La rehabilitación del edificio deberá ajustarse a la normativa del planeamiento urbanístico vigente que sea de aplicación, debiendo preservar el uso residencial y asegurar la diversidad social y el realojamiento, en su caso, de la población residente en los términos establecidos en la legislación vigente.

4.- PRESUPUESTO PROTEGIDO DE LA REHABILITACIÓN.

El presupuesto protegido de la rehabilitación estará determinado por la suma del precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, hasta un máximo que dependerá de la superficie útil total del edificio, incluidos espacios comunes, viviendas y locales comerciales que participen en los costes de ejecución, computándose hasta **120 m². útiles por vivienda o local**, aunque la superficie real sea superior.

Cuantía máxima del presupuesto protegido: hasta **535,30 euros** por metro cuadrado útil.

5.- AYUDAS FINANCIERAS.

A) PRÉSTAMOS:

- CUANTÍA MÁXIMA: Hasta la totalidad del presupuesto protegido.
- PLAZO MÁXIMO DE CARENIA: Hasta 3 años.
- PLAZO MÁXIMO DE AMORTIZACIÓN: 15 años.
- TIPO DE INTERÉS EFECTIVO ANUAL INICIAL: **2,95 %**.

Los préstamos serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito convenio con el Ministerio de Vivienda, mediante la garantía exigida en su caso por dichas entidades.

Podrán obtener préstamo todos los titulares u ocupantes de las viviendas, al margen de sus ingresos.

B) SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS:

- Al propietario o arrendatario con ingresos familiares hasta 6,5 veces el IPREM (*): **127 €** anuales por cada 10.000 € de préstamo.
- A los promotores de viviendas en arrendamiento sujetas a prórroga forzosa, sin límite de ingresos: **159 €** anuales por cada 10.000 € de préstamo.

La subsidiación se aplicará a toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia.

C) SUBVENCIONES:

- Subvención lineal para Comunidades de Propietarios:
 - **10 %** del presupuesto protegido con un límite de 1.040 € por vivienda y, en su caso, local que participe en los costes de ejecución de la rehabilitación.
 - Además, una cuantía adicional del **7 %** de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras de adecuación a la eficiencia energética, con un límite de 200 € por vivienda o local.
- Subvención personal adicional a los promotores titulares de las viviendas del edificio, con ingresos familiares ponderados hasta 3,5 veces el IPREM (*):
 - **15 %** del presupuesto protegido con un límite de 1.500 € o de 2.500 € si son mayores de 65 años o personas discapacitadas para obras de eliminación de barreras de todo tipo.

Las subvenciones se abonarán una vez finalizada las obras de rehabilitación y se otorgue la calificación definitiva de rehabilitación correspondiente.

No obstante el promotor podrá solicitar un anticipo de hasta el 50 % de la subvención, previa acreditación del inicio de las obras, requiriéndose la constitución de un aval o contrato de seguro al efecto.

(* **IPREM**: Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

6.- PLAZO MÁXIMO PARA SOLICITAR LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA: Hasta 12 meses desde la obtención de la calificación provisional de rehabilitación correspondiente.

7.- TASA APLICABLE: La tasa a abonar por la tramitación de la solicitud es del 0,0714 % del presupuesto protegido.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR CON LA SOLICITUD (*):

(Resolución de 10 de marzo de 2006 - BOC nº 50, de 13-03-06)

- 1.- Documento acreditativo de la personalidad del solicitante/s y, en su caso, de la representación que se ostente (D.N.I. y, en su caso, Libro de familia).
- 2.- Proyecto de rehabilitación realizado por técnico competente, debidamente visado, salvo que se trate de obras menores, en cuyo caso se aportará: a) **fotografía** de la parte a rehabilitar, b) **memoria** explicativa del propietario en la que se detallen las obras a realizar y c) **presupuesto** desglosado de las mismas.
- 3.- Documento que acredite la antigüedad del edificio, excepto si se trata de obras de adecuación funcional que tengan por finalidad suprimir barreras arquitectónicas a personas con discapacidad o facilitar el acceso a personas mayores de 65 años, o para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable, o si las obras tienen por objeto la reducción del consumo energético.
- 4.- Informe técnico acreditativo de que el edificio carece de alguna de las siguientes condiciones: a) acceso adecuado para las personas con discapacidad; b) adecuadas condiciones de protección frente a incendios; c) adecuadas condiciones de ornato y salubridad; d) estanqueidad frente a la lluvia; e) seguridad estructural; f) sistemas adecuados de evacuación del agua de lluvia y saneamiento; g) sistemas de ahorro energético.
- 5.- Declaración responsable del promotor de que el edificio tiene, al menos, un 50 % de su superficie útil existente o resultante de las obras destinada al uso de vivienda.
- 6.- Declaración responsable del promotor de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente, durante un plazo mínimo de 5 años desde la finalización de las obras.
- 7.- Declaración responsable del promotor de no haber obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación aislada de edificios al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud que se presenta.
- 8.- Título de propiedad (escritura pública o nota simple informativa del Registro de la Propiedad) o de ocupación (contrato de arrendamiento), y en su caso, escritura de división horizontal del edificio.
- 9.- Documento acreditativo de la superficie útil total del inmueble.
- 10.- Si solicita subvención o subsidiación del préstamo: certificación expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre los ingresos familiares del promotor/es de la rehabilitación o, en su defecto, copia de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, relativas al período impositivo inmediatamente anterior a la solicitud, con plazo de presentación vencido. De no haber presentado dicha declaración por no estar obligado a ello, se aportará certificación de la Administración Tributaria acreditativa de no haber presentado la misma.

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS CONSTITUIDOS EN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS:

Se añadirá a la documentación citada una fotocopia del código de identificación fiscal de la Comunidad (CIF) y del Libro de Actas donde se acuerde la realización de las obras, así como relación de propietarios que soliciten préstamo y/o subvención.

La documentación prevista en los puntos 1, 6, 8 y 10 será la correspondiente a los copropietarios del edificio.

(*) La Administración podrá requerir al solicitante para que aporte cualquier documento mediante el que se pueda determinar el cumplimiento de los requisitos exigidos para la calificación como actuación protegida y el acceso a las medidas de financiación correspondientes (art. 4.6 del Decreto 27/2006, de 7 de marzo).