



# **SUBVENCIONES OBRAS Y MANTENIMIENTO E INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA.**

## **REGULACIÓN**

-Orden de 29 de junio de 2017, Consejería de Fomento y Vivienda por la que se convocan para el ejercicio 2017 subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Orden de 25 de julio de 2016, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## **OBJETO**

Financiar la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios residenciales de vivienda colectiva.

## **PLAZO**

El plazo de presentación de solicitudes será de un mes a contar desde el día siguiente al día en que se publique en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, desde el 7 de julio

## **CONCEPTOS SUBVENCIONABLES**

1. El coste total de las actuaciones en los elementos comunes de edificios residenciales de vivienda colectiva dirigidas a:

- a) Su conservación.
- b) La mejora de la calidad y sostenibilidad.
- c) Realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Para la determinación del coste total de las actuaciones se considerará el coste de ejecución material de las obras, el beneficio industrial, los gastos generales y los honorarios profesionales, incluidos los correspondientes a informes y certificados. No se incluirán impuestos, tasas o tributos.



No serán subvencionables actuaciones ejecutadas con anterioridad a la resolución de concesión de la subvención, salvo los correspondientes a honorarios técnicos de redacción del proyecto y otros documentos técnicos, informes técnicos y certificados necesarios.

**2. Se considerarán actuaciones subvencionables para la conservación, las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:**

a) Las detectadas, con carácter desfavorable, por el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 de la Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.

b) Las detectadas, con carácter desfavorable, por el citado Informe de Evaluación del Edificio o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías u otros elementos comunes, cuando se realicen en edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o protegidos, o situados dentro de conjuntos histórico-artísticos, o cuando no concurriendo dichas circunstancias, se ejecuten simultáneamente con actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa.

c) Las que se realicen en las instalaciones comunes de electricidad, fontanería, gas, saneamiento, recogida y separación de residuos y telecomunicaciones, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

**3. Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la calidad y sostenibilidad en los edificios, las siguientes:**

a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos. En todo caso, deberá cumplirse como mínimo lo establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1.

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética,



contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.

g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

Para resultar subvencionables, el conjunto de actuaciones para el fomento de la calidad y sostenibilidad previsto debe contener, en todo caso, actuaciones de las incluidas en una o varias de las letras a), b) o c) anteriores, de forma que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y



refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30% sobre la situación previa a dichas actuaciones. Para su justificación se podrá utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y de Industria, Energía y Turismo que se encuentran en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

4. Se considerarán **actuaciones subvencionables para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad**, las que adecuen los edificios y los accesos a las viviendas y locales, a la normativa vigente. En particular:

- a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.
- b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.
- c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.
- d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos

## **BENEFICIARIOS**

Personas o entidades que pueden solicitar las subvenciones, requisitos que deben reunir, periodo de mantenimiento y excepciones

**1. Podrán solicitar las subvenciones** objeto de las presentes bases reguladoras las siguientes personas o entidades:

Las comunidades de propietarios promotoras de actuaciones subvencionables sobre los elementos comunes de edificios residenciales de vivienda colectiva.



Las comunidades de propietarios, como entidades sin personalidad jurídica, deberán hacer constar expresamente mediante acuerdo de la comunidad de propietarios, los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la comunidad de propietarios, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos, que tendrán igualmente la consideración de beneficiarios, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

Cuando alguno de los propietarios de la comunidad de propietarios incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, o no sea posible verificar esta circunstancia por falta de presentación de documentación al respecto, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad de propietarios.

De igual forma, no podrá obtener la condición de beneficiarios quienes hayan sido sujetos de una revocación por el órgano competente de algunas de las ayudas contempladas en el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016, o en planes anteriores por causas imputables al solicitante.

## **2. Requisitos que deben reunir quienes soliciten la subvención:**

1. Podrán ser beneficiarias de las subvenciones de este Programa, las comunidades de propietarios promotoras de actuaciones subvencionables sobre los elementos comunes de edificios residenciales de vivienda colectiva, en las que, al menos, los propietarios de la mitad de las viviendas que componen el edificio tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 3,50 veces el IPREM.

A efectos de lo establecido en el apartado anterior, los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta de las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, siendo extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

A efectos de determinar el cumplimiento de los ingresos familiares cuando existan varios propietarios de una vivienda que constituyan unidades familiares independientes, se considerará cumplido cuando, al menos, los propietarios con ingresos familiares ponderados no



superiores a 3,50 veces el IPREM ostenten, al menos, el 50% de la propiedad de la vivienda.

La determinación de la cuantía de los ingresos se realizará del modo siguiente:

- a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la actuación.

Cuando el solicitante o cualquiera de los integrantes de su unidad no hubiera presentado declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por no estar obligado a ello, presentará documentación acreditativa de los ingresos percibidos, tales como certificado de Renta expedidos por la Agencia Tributaria, certificado de vida laboral, certificado del centro de trabajo, certificado de percepción de pensión o desempleo, etc. o declaración responsable de no haber obtenidos ingresos en dicho periodo. A los efectos previstos en este apartado, de los ingresos percibidos se deducirán las cotizaciones a la Seguridad Social o mutualidades generales obligatorias y la reducción por rendimientos del trabajo que correspondería en caso de haber efectuado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

### **3. Los edificios objeto de las actuaciones subvencionables habrán de cumplir con los siguientes requisitos:**

- a) No estarán calificados urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilación a la fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.
- b) Su construcción debe haberse finalizado antes de 1981.
- c) Habrán de presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquiera como resultado de las actuaciones.
- d) Al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tendrá uso residencial de vivienda.



e) Al menos un 70 % de sus viviendas han de estar ocupadas y constituir el domicilio habitual de sus residentes.

f) Habrán de contar con el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 de la Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con fecha anterior a la formalización de la petición de la ayuda.

g) Cuando se trate de actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad y/o mejorar la calidad y sostenibilidad del edificio, han de tener como mínimo 8 viviendas, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble vayan a acometerse simultáneamente obras de conservación o cuando residan personas con discapacidad o mayores de 65 años.

**4. Excepcionalmente, se admitirán actuaciones sobre edificios que, sin cumplir las condiciones anteriores, a excepción de la señalada en la letra f), presenten graves daños estructurales o constructivos que afecten a la estabilidad del edificio y tengan como finalidad la resolución de dichos daños.**

## **CUANTÍA DE LAS SUBVENCIONES Y GASTOS SUBVENCIONABLES**

**Cuantía:** Porcentaje máximo de la subvención: La cuantía máxima de la subvención por edificio no podrá superar el 35% del coste subvencionable de las actuaciones. No obstante, en el caso de actuaciones que incluyan ajustes razonables en materia de accesibilidad, y sólo en la partida correspondiente a la misma, se podrá alcanzar el 50%.

Cuantía máxima de la subvención: 11.000 euros por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de local (12.100 euros cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente) sin superar el importe resultante de multiplicar, por el número de viviendas y por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de locales del edificio participantes en el coste de ejecución de las obras, que consten en la escritura de división horizontal, o, en su defecto, en el registro de la propiedad o en el

catastro, los siguientes importes máximos unitarios:

a) 2.000 euros para las actuaciones de conservación. En este caso, si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la



calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa, este importe se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad.

b) 2.000 euros para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 2.a).3., o 5.000 euros, como máximo, si, en cumplimiento de dichas condiciones, se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.

c) 4.000 euros para las actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Los importes señalados anteriormente podrán incrementarse en un 10% cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de protección urbanística correspondiente.

## **PLAZO DENTRO DEL QUE DEBEN HABERSE REALIZADO LOS GASTOS SUBVENCIONABLES:**

1. Los gastos correspondientes a honorarios técnicos de redacción del proyecto y otros documentos técnicos, informes técnicos y certificados necesarios podrán haberse realizado con anterioridad a la publicación de la presente Orden. No obstante, el Informe de Evaluación del Edificio habrá de haberse realizado a partir de la entrada en vigor del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril. En cualquier caso, estos gastos habrán de haberse producido con anterioridad a la finalización del periodo de justificación.

2. Los gastos correspondientes a los honorarios técnicos de dirección de obras y coordinación de seguridad y salud, y los derivados de la ejecución de las obras habrán de haberse realizado entre la fecha de la resolución de concesión de la subvención y la finalización del periodo de justificación.

## **CRITERIOS DE VALORACIÓN**

Criterios de valoración por orden decreciente de importancia, y su ponderación:

Las solicitudes serán evaluadas de acuerdo a los criterios objetivos que se enumeran a continuación:

1. Inclusión de actuaciones subvencionables para la conservación. Se valora con hasta 40 puntos, de acuerdo a los siguientes criterios:



- a) Actuaciones subvencionables para la conservación cuyo coste alcance, al menos, el 25% del coste total de las actuaciones subvencionables a ejecutar: Se valora con 10 puntos.
  - b) Actuaciones que, cumpliendo el criterio de la letra a) de este apartado, tengan por finalidad la subsanación de graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad del edificio. Se valora con 25 puntos.
  - c) Actuaciones que, cumpliendo el criterio de la letra a) de este apartado, incluyan además actuaciones subvencionables para realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad y/o para la mejora de la calidad y sostenibilidad en los edificios cuyo coste alcance, al menos, el 25% del coste total de las actuaciones subvencionables a ejecutar. Se valora con 5 puntos.
2. Inclusión de actuaciones subvencionables para realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad. Se valora con hasta 25 puntos, de acuerdo a los siguientes criterios:
- a) Actuaciones subvencionables para realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad cuyo coste alcance, al menos, el 25% del coste total de las actuaciones subvencionables a ejecutar: Se valora con 10 puntos.
  - b) Actuaciones subvencionables para realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad que, cumpliendo el criterio de la letra a) de este apartado, se realicen en edificios donde residan personas con discapacidad o mayores de 65 años. Se valora con 10 puntos.
  - c) Actuaciones subvencionables para realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad que, cumpliendo el criterio de la letra a) de este apartado, incluyan la instalación de ascensor. Se valora con 0,25 puntos por cada vivienda servida por ascensor, incluidas las de planta baja, hasta un máximo de 5 puntos.
3. Inclusión de actuaciones subvencionables para la mejora de la calidad y sostenibilidad que consigan una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30% sobre la situación previa a dichas actuaciones. Se valora con 25 puntos.
4. Actuaciones subvencionables para las que se hubiera solicitado Calificación de Rehabilitación de Edificios o Certificación de Actuación Protegible de Rehabilitación de Edificios conforme, respectivamente, a la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, o a la Orden de 9 de agosto de 2005, por la que se establece una línea de actuación



para la rehabilitación de edificios residenciales y la mejora de sus dotaciones e instalaciones, y se encomienda su ejecución a la Empresa

Pública de Suelo de Andalucía, sin haberse alcanzado su resolución. Se valora con hasta 10 puntos, de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Actuaciones con memoria valorada o proyecto técnico entregados conforme a la Orden de 26 de enero de 2010, o aprobados conforme a la Orden de 9 de agosto de 2005, con anterioridad a la fecha de publicación de la presente Orden. Se valora con 5 puntos.
- b) Actuaciones que, cumpliendo el criterio de la letra a) de este apartado, cuenten con licencia de obras entregada, conforme a las Ordenes anteriormente citadas, con anterioridad a la fecha de publicación de la presente Orden. Se valora con 5 puntos