

CABEDO ABOGADOS & ECONOMISTAS

- Dictámenes Periciales
- Auditorías Contables.
- Informes Económicos.
- Due Dilligence.
- Asesoría Fiscal y Contable.

SUBVENCIONES 2016 PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL
(DOGC 27-05-2016) RSL GAH/1320/2016 Cataluña

Plazo solicitudes: Se establecen los siguientes plazos para la presentación de solicitudes:

a) Para subvenciones sujetas a **conurrencia pública competitiva** para actuaciones descritas en la base 10.1, el plazo de presentación se inicia 28/05/2016 y finaliza el **30/06/2016**.

b) Para subvenciones sujetas a **conurrencia pública no competitiva** para actuaciones descritas en la base 10.2, el plazo se inicia a partir del 28/05/2016 y finaliza el **30/09/2016**.

Quedan excluidas de esta convocatoria las solicitudes para actuaciones de rehabilitación de edificios de uso residencial de la ciudad de Barcelona y del área metropolitana de Barcelona, que se rigen por las bases de los respectivos consorcios de vivienda.

Impresos normalizados se pueden obtener en la Oficina Virtual de Trámites (<http://tramits.gencat.cat>).

OBJETO: Actuaciones que, en materia de fomento de la rehabilitación edificatoria, son susceptibles de recibir subvenciones, y establecer las condiciones y requisitos para acceder a ellos, con la finalidad de promover en los edificios la conservación, la mejora de la calidad y de la sostenibilidad, y la realización de los ajustes razonables para una adecuación efectiva en materia de accesibilidad.

BENEFICIARIOS: Las **juntas de propietarios**, las **agrupaciones de juntas de propietarios** y los **propietarios únicos de edificios de viviendas**.

En el caso previsto en el artículo 19.2.b) del RD233/2013, también podrán ser beneficiarias las administraciones públicas, organismos y otras entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las administraciones propietarias de las viviendas.

Requisitos de los edificios:

• Los edificios de tipología residencial colectiva tienen que cumplir los requisitos siguientes:

a) Deben haber sido construidos y terminados **antes de 1981**.

b) Como mínimo, el 70% de la superficie construida sobre rasante del edificio debe estar destinada a vivienda. No computa la superficie en planta baja si ésta es de uso distinto al de vivienda.

c) Como mínimo, el 70% de las viviendas del edificio deben constituir el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios.

Excepcionalmente, se admitirán solicitudes para edificios, que sin cumplir las condiciones anteriores:

- Presenten graves daños estructurales o de otro tipo que justifiquen su inclusión en el Programa.

- Edificios con destino íntegro a alquiler, durante al menos 10 años a contar desde la recepción de la subvención. La fecha de la recepción de la subvención se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante una nota marginal extensa en el folio registral de cada una de las fincas que deba ser destinada a alquiler. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la devolución de las subvenciones obtenidas, con sus correspondientes intereses legales. Esta nota registral podrá ser cancelada a instancia de cualquier titular de un derecho sobre la finca transcurridos 10 años desde la fecha de inscripción, o mediante el documento que acredite la previa devolución de las subvenciones percibidas-

- c) Cuando se trate de actuaciones para realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad y/o mejorar la calidad y sostenibilidad del edificio, los edificios deben tener un mínimo de 8 viviendas, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble se realicen obras de conservación o vivan personas con discapacidad o mayores de 65 años.
- Los edificios deben tener un **mínimo de 8 viviendas**. No obstante, se admiten excepcionalmente edificios de hasta una sola vivienda cuando se cumpla uno de los siguientes supuestos:
 - Cuando las obras consistan en ajustes razonables en materia de accesibilidad y/o mejora de la calidad y sostenibilidad y se realicen simultáneamente con las obras de conservación.
 - Cuando las obras consistan en ajustes razonables en materia de accesibilidad y/o de mejora de la calidad y sostenibilidad y en los edificios viven personas con discapacidad o mayores de 65 años.
 - Cuando las obras consistan en actuaciones relativas al estado de conservación de los establecimientos, la estructura y las instalaciones del edificio con deficiencias calificadas como importantes o graves o muy graves.
 - En el caso de edificios **declarados bienes de interés cultural**, catalogados o protegidos, o situados dentro de conjuntos histórico-artísticos, se les aplicará lo que dispone el artículo 20.1.b) del RD 233/2013.

Inspección técnica previa: Los edificios deben disponer, con carácter obligatorio y previo a la solicitud de ayudas, del informe de evaluación del edificio que acredite la necesidad de la actuación de rehabilitación con los siguientes documentos:

- a) El informe de inspección técnica del edificio (IITE) regulado por la normativa vigente, sobre la inspección técnica de los edificios de viviendas.
- b) El certificado de eficiencia energética del edificio (CEEE), diligenciado por el Instituto Catalán de Energía (ICAEN), con la correspondiente etiqueta energética según se detalla en el anexo 2 (documentación técnica).
- c) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad, según el modelo que se puede obtener en el portal Trámites gencat, <http://tramits.gencat.cat/es>

Plazo de ejecución y prórroga: las obras se iniciarán en un plazo máximo de 6 meses contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación de la resolución de concesión de la subvención.

La persona o entidad beneficiaria deberá comunicar a la Dirección de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda de la Agencia del inicio de las obras en un plazo máximo de un mes desde su inicio, con la presentación de la licencia municipal definitiva de las obras y del comunicado de inicio de las obras de rehabilitación según el modelo normalizado que se puede obtener en el portal Trámites gencat, <http://gencat.cat/es>

La prórroga del plazo de ejecución se solicitará al órgano instructor, que valorará la solicitud y elevará la propuesta que corresponda al órgano competente para resolver de acuerdo con la base 13.1. Si en el plazo de un mes contado a partir de la presentación de la solicitud de prórroga no se ha dictado la resolución, se entenderá denegada.

Actuaciones subvencionables: las obras de rehabilitación que se describen a continuación, que tienen como finalidad la conservación, la mejora de la calidad y sostenibilidad y accesibilidad del edificio, según las especificaciones técnicas descritas en anexo 3.

- **Las obras de conservación de los edificios** que dispongan de un informe de inspección técnica del edificio de viviendas (IITE), que califique las deficiencias detectadas como importantes o graves o muy graves de sus elementos comunes, descritas en el artículo 20.1 del RD 233/2013:

- a) Obras relativas al estado de conservación de los cimientos, la estructura y las instalaciones del edificio.
- b) Obras relativas al estado de conservación de las cubiertas, azoteas, fachadas y medianeras u otros elementos comunes de edificios de viviendas declaradas bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, o situados dentro de los conjuntos histórico-artísticos. Cuando se trate de edificios que no tengan la consideración anterior, este tipo de obras sólo se pueden subvencionar si se ejecutan simultáneamente con actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del edificio.
- c) Obras 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. En este caso no será exigible que la deficiencia por incumplimiento de la normativa vigente esté calificada en el informe de inspección técnica del edificio de viviendas (IITE).

Actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del edificio, descritas en el artículo 20.2 del RD 233/2013:

- a) La mejora de la envolvente térmica del edificio, para reducir la demanda energética de calefacción y refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los agujeros, o de otros, incluida la instalación de dispositivos bioclimáticos. En todo caso se deberá cumplir, como mínimo, lo establecido en el documento básico DB-HE1 del Código técnico de la edificación, aprobado por el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- 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 elementos 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, y 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 de equipos 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. Se incluye 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 requerida para las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.
- d) La mejora de las instalaciones 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, por ejemplo generalizando la iluminación LED, las instalaciones de los sistemas de control de encendido y de regulación del nivel de iluminación, y el aprovechamiento de la luz natural.
- e) LA mejora de las instalaciones de suministro y la 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 mismo edificio o en la parcela, o que reduzcan el volumen de vertido a la red pública de saneamiento.
- f) La mejora o el acondicionamiento de las instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de las viviendas y en los espacios comunes de las edificaciones.
- g) Las actuaciones que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el documento básico DB-HR, protección contra el ruido, del Código técnico de la edificación, aprobado por el RD 314/2006.
- h) La adecuación de los espacios privativos de la parcela para mejorar la estanqueidad del suelo, adaptar la jardinería con especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego, y otras actuaciones bioclimáticas.

El conjunto de las actuaciones para fomentar la calidad y sostenibilidad del edificio debe incluir una o varias de las actuaciones previstas en los apartados a), b) o c), de forma que se consiga una reducción de al menos un 30% sobre la situación previa a estas actuaciones, de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética. Para su justificación se deberán utilizar los programas informáticos reconocidos por los ministerios de Fomento y de Industria, Energía y Turismo y aportar la documentación detallada en el anexo 2.

Actuaciones para realizar los ajustes razonables para una adecuación efectiva en materia de accesibilidad. Describas en el artículo 20.3 del RD 233/2013. Se consideran actuaciones para realizar los ajustes razonables para una adecuación efectiva en material 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, incluidos 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: grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y el uso de las personas con discapacidad a los elementos comunes de los edificios, como jardines, zonas deportivas, piscinas y similares.
- c) La instalación de elementos de información o de aviso, como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en la utilización de las escaleras y los ascensores.
- d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, como videoporteros y análogos.

Cuantía: se determina de acuerdo con lo siguiente:

- La cuantía máxima se establece en función de los costes o gastos subvencionables del conjunto de las actuaciones de rehabilitación del edificio. Si las obras incluyan diversas actuaciones de rehabilitación, el presupuesto deberá ser desglosado para cada una de las actuaciones que pueden ser subvencionadas.

- La cuantía máxima por edificio no puede superar el importe que resulta de multiplicar 11.000 euros por cada vivienda y por cada 100 m² de superficie útil de local que participe en los gastos de las actuaciones o 12.100 euros cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que tengan la protección integral en el instrumento de ordenación urbanístico correspondiente.

- El importe de la subvención se calcula de la siguiente manera:

Se multiplica el importe que se indica a continuación por el número de viviendas y por cada 100 m² de superficie útil de locales del edificio que constan en la escritura de división horizontal o, en su defecto, en el Registro de la Propiedad o en el Catastro:

- a) 2.000 euros para las actuaciones de conservación. En este caso, si se realizan simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad, la ayuda anterior se incrementará en 1.000 euros, y si también se realizan obras de mejora de accesibilidad, se incrementará en 1.000 euros más.
- b) 2.000 euros para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, cuando se cumplan las condiciones, o de 5.000 € como máximo si, en cumplimiento de estas condiciones, se reduce al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.
- c) 4.000 euros para las actuaciones para realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

- Las cuantías indicadas en el apartado anterior se pueden incrementar en un 10% cuando se trate de **edificios de viviendas declaradas de bienes de interés cultural, estén catalogados o tengan protección integral** de acuerdo con el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

- La cuantía máxima por edificio no puede superar el 35% del coste subvencionable de la actuación. Sin embargo de manera excepcional, en el caso de actuaciones para la realización de ajustes razonables en materia de accesibilidad y solo por este concepto, se puede llegar hasta el 50%.

- En los supuestos anteriores, para computar la cuantía de la ayuda por cada 100m² de superficie útil de local, las personas solicitantes deben presentar el acuerdo de participación de los propietarios de los locales en el coste de ejecución de las obras, para poder conocer y acreditar el porcentaje del coeficiente de participación de los propietarios de los locales en el coste de ejecución de las obras, para poder conocer y acreditar el porcentaje del coeficiente de participación de estas entidades en el conjunto de las obras de rehabilitación.

Régimen de concesión (BASE 10)

Subvenciones sujetas al régimen de concurrencia pública competitiva:

El régimen de concesión de las subvenciones para las actuaciones que hayan iniciado las obras a partir del **11/04/2013** y cumplan los requisitos establecidos en estas bases, es el de concurrencia competitiva, y se resuelven comparando las solicitudes presentadas en el plazo establecido en el punto 4 a) de esta Resolución, y aplicando los criterios de valoración, para poder establecer un orden de prelación entre ellas.

Subvenciones sujetas al régimen de concurrencia pública no competitiva:

Por su excepcionalidad y urgencia, se resuelven por el procedimiento de concurrencia pública no competitiva, siempre y cuando no se hayan iniciado las obras antes de la publicación de esta Resolución, las solicitudes para las siguientes actuaciones:

- a) Actuaciones de la base 2.1.a) relativas al estado de conservación de los cimientos, la estructura y las instalaciones del edificio, que pueden representar un riesgo para la seguridad de las personas.
- b) Actuaciones relativas a la realización de los ajustes razonables para una adecuación efectiva en materia de accesibilidad descritas en la base 2.3, excepto el apartado d) cuando en el edificio residan personas con discapacidad y movilidad reducida, o mayores de 65 años.

Incompatibilidades y compatibilidad

No pueden obtener una subvención regulada en estas bases los beneficiarios de subvenciones del Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas o del Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, regulados por el Real decreto 233/2013, de 5 de abril.

Estas subvenciones son compatibles con ayudas de otras administraciones públicas, siempre y cuando la suma de los importes concedidos no supere la totalidad del presupuesto de las obras de rehabilitación.