

# Nota Interna

De: Departamento Jurídico.

A: Departamento de Marketing.

C/C:

Asunto: Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el plan estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016. Subvenciones y ayudas.

Fecha: 11 de julio de 2013.

## Descripción

### SUBVENCIONES Y AYUDAS DEL PLAN DE VIVIENDA 2013-2016.

#### INTRODUCCIÓN.

Publicado en el BOE del 10 de Abril, el **Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016**, tiene por objeto buscar la máxima rentabilidad con los recursos disponibles, a través de la concesión de ayudas al mayor número posible de ciudadanos y **facilitar una vivienda digna a los colectivos más desfavorecidos, así como dinamizar la economía y la generación de empleo para el sector de la construcción.**

Para ello, este Plan se articula en 8 programas. De ellos, tres van destinados al fomento del mercado de alquiler y a paliar las dificultades de algunas familias en el pago de sus hipotecas, otro sirve de apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de los edificios; y otro sirve de apoyo a la implantación y gestión del plan. Pero **los tres más importantes** son aquellos que afectan a las actividades de rehabilitación y construcción, que la normativa los denomina como **“Programa de fomento de rehabilitación edificatoria”, “Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana” y “Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas”**. Estos tres planes son los que pasamos a describirlos a continuación.

**Nota:** Al igual que los planes de viviendas 2003-2007 y 2008-2012, la gestión de las ayudas del Plan 2013-2016 corresponderá a las Comunidades Autónomas. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los Convenios correspondientes que aún no están publicados. **Se espera que los mismos estén listos para antes de final de verano, y puedan gestionarse las solicitudes de ayudas.**

La dotación actual, publicada por el Ministerio de Fomento el 23 de abril, es de 2.421 millones de euros. De los cuales habrá que estar pendientes a la publicación del convenio para saber cual es la cuantía que se le ofrece a la CC.AA. de Andalucía. De la cantidad que se le dote a Andalucía, el Plan estatal, en su artículo 5.3, dice que hasta un máximo del 70% de la cantidad, podrá ir destinada a los programas destinados a “la rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana y del informe de evaluación de los edificios”.

Este plan, así como todas sus ayudas y subvenciones estarán vigentes hasta el 31 de diciembre de 2016.

## **PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA.**

### **Objeto:**

Impulsar actuaciones de intervención en edificios e instalaciones para mejorar su estado de conservación, garantizar la accesibilidad y mejorar su eficacia energética. Es decir:

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

### **Condiciones:**

- Edificios con una antigüedad anterior a 1981,
- Y que al menos el 70% de su superficie debe tener uso residencial de vivienda y ser el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

También podrá aplicarse si:

- Edificios que presentes graves daños estructurales
- Y tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos 10 años a contar desde la recepción de la ayuda.

### **Actos Subvencionables:**

**1º Son actos subvencionables las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:**

- Las detectadas por el «Informe de Evaluación del Edificio» o equivalente, relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.
- Las detectadas por el «Informe de Evaluación del Edificio» o 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 se ejecuten simultáneamente con actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa.
- 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.

**2º Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la calidad y sostenibilidad en los edificios, las siguientes:**

- 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.
- 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.
- La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio.

- 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.
- 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.
- 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.
- Las que mejoren el cumplimiento relativo a la protección contra el ruido.
- 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.

**Es necesario** que, utilizando alguna de las 3 primeras medidas de este punto 2º, 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. Debe ser justificado por cualquier certificado que apruebe el Ministerio de Fomento.

**3º Se considerarán actuaciones 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:**

- 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.
- 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.
- 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.
- La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

**Es importante saber que los honorarios de los profesionales** intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados **son subvencionables**. No lo serán impuestos, tasas o tributos.

### **Condiciones particulares de las actuaciones objeto del Programa:**

Para la obtención de las ayudas relacionadas en este programa, se requiere que:

- El edificio cuente con el correspondiente «Informe de Evaluación», cumplimentado y suscrito por técnico competente. A tales efectos, si la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga existente en el Municipio o Comunidad Autónoma, aportase la misma información que dicho informe requiere bastará con su presentación, siempre que esté actualizado.
- Las actuaciones que cuenten con el acuerdo de la Comunidad de Propietarios o propietario único, y con la autorización administrativa correspondiente, cuando sea preceptiva.

- Cuando se trate de actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad y/o mejorar la calidad y sostenibilidad del edificio o edificios que pretendan acogerse al programa, éstos sumen, como mínimo, 8 viviendas, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble vayan a acometerse simultáneamente obras de conservación o cuando habiten personas con discapacidad o mayores de 65 años.

**Es importante saber que los honorarios de los profesionales** intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados **son subvencionables**. No lo serán impuestos, tasas o tributos. Cuando se trate de actuaciones de conservación, tendrán preferencia las actuaciones en las que no más del 60 por 100 de los propietarios de viviendas del edificio estén integrados en unidades de convivencia cuyos ingresos no superen en 6,5 veces el IPREM.

### **Beneficiarios:**

**1º** Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, o los propietarios únicos de edificios de viviendas (en determinados casos las administraciones públicas).

**2º** Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda, al pago de las correspondientes actuaciones.

**3º** Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar al propietario, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas.

**Prohibición:** No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de ayudas para rehabilitar edificios que ya lo sean de las ayudas del Programa de fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas, o del Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas regulados, respectivamente.

### **Tipo y cuantía de las ayudas:**

**1º** La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del coste subvencionable de la actuación correspondiente al edificio o edificios, que comprenderá el coste total de las actuaciones subvencionables.

**2º** La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio, que no podrá superar el importe de multiplicar 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) se sujetará a las siguientes condiciones:

- Se calculará multiplicando, por el número de viviendas y por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de locales del edificio, que consten en la escritura de división horizontal, o, en su defecto, en el registro de la propiedad o en el catastro, las ayudas unitarias establecidas a continuación:
  - o 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, la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad.
  - o 2.000 euros para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 20.2, o de 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.

- 4.000 euros para las actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Las cuantías señaladas 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 ordenación urbanística correspondiente.

- La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio no podrá superar el 35% del coste subvencionable de la actuación. No obstante y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar al 50%.
- En cualquiera de los casos anteriores, para poder computar la cuantía establecida por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de local será necesario que los acuerdos establezcan que los locales participen en los costes de ejecución de las obras correspondientes.

### **Gestión de las Subvenciones:**

**1º** La subvención solo se abonará cuando el beneficiario aporte:

- El acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.
- La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra de rehabilitación correspondiente.
- El certificado o certificados de inicio de la obra de rehabilitación.

**2º** El plazo para ejecutar la obra de rehabilitación no podrá exceder de 16 meses, contados desde la fecha que figure en el certificado de inicio de la obra de rehabilitación. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta 18 meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

**3º** Una vez que se reconozca el derecho a la subvención y el beneficiario cumpla con todos los requisitos exigidos para la recepción de la misma, disponen de un plazo máximo de 30 días para hacer efectiva la ayuda al beneficiario de que se trate.

## **PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.**

### **Objeto:**

Financiar las obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados. Tiene como finalidad mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

### **Actuaciones Subvencionables:**

#### **1º Las actuaciones subvencionables por este programa son las siguientes:**

- La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en edificios y viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a la normativa vigente. Se podrán incluir los honorarios de los profesionales, el coste de redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, así como los gastos derivados de la tramitación administrativa, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.
- La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:
  - o Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.
  - o Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.
  - o Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad (agua, energía, espacios verdes y gestión de residuos).
- Obras de demolición y edificación de viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

#### **2º También serán subvencionables:**

- Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes legales de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual, a consecuencia de la correspondiente actuación.
- Los gastos de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

El coste total de las actuaciones subvencionables constituirá el presupuesto protegido de la actuación y no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan.

## **Condiciones particulares de los ámbitos y actuaciones objeto del programa**

1º Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este Programa el ámbito y actuación deberán cumplir los siguientes requisitos:

- El ámbito de actuación deberá estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente, podrá ser continuo o discontinuo y comprender, al menos, 100 viviendas. No obstante, en los cascos históricos, en los núcleos rurales, en las actuaciones exclusivamente de renovación urbana y otros supuestos excepcionales, el número mínimo de viviendas podrá ser inferior y se fijará en los Acuerdos de Comisión Bilateral con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.
- Al menos un 60% de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito de actuación o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda habitual.

2º Deberá presentarse la siguiente documentación:

- La delimitación del Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas señalada sobre un plano parcelario a escala adecuada y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos. En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.
- Una Memoria-Programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:
  - o Un Diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito, justificado en base a indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos. También incluirá los objetivos y fines públicos de la actuación.
  - o Un Programa de Acciones Integradas que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica, y las formas de su ejecución y gestión así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.
  - o Una Memoria de Viabilidad Técnica que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística y otra de Viabilidad Económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios. En la Memoria deberá constar el presupuesto total protegido de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos establecidos en el artículo 26.
  - o El Plan de Realojo Temporal y Retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

## **Beneficiarios:**

- Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación, ya sean las propias Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y los consorcios y entes asociativos de gestión.
- Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

**Prohibición:** No podrán obtener financiación quienes se hayan beneficiado, dentro del ámbito de actuación, de las ayudas del programa de rehabilitación edificatoria.

**Tipo y cuantía de las ayudas:**

- La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste subvencionable de la actuación, que incluirá, en su caso, los costes desglosados según los tipos de actuaciones subvencionables ya establecidas y no podrá exceder del 35% del coste subvencionable de la actuación.
- La cuantía máxima de las ayudas se calculará multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:
  - Hasta 11.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación.
  - Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.
  - Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (obras de urbanización o reurbanización del ámbito), hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.

A la cantidad resultante del cálculo anterior, se le añadirán:

- Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años, para las actuaciones de realojo temporal.
- Hasta 500 euros por vivienda rehabilitada o construida en sustitución de otra demolida, para financiar el coste de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social.

**NOTA:** Las subvenciones de este Programa serán compatibles con cualesquiera otras públicas, siempre y cuando su importe no supere el coste total de la actuación.

**Gestión de las subvenciones:**

El beneficiario deberá aportar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida:

- La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva.
- Certificado de inicio de la obra correspondiente a la licencia municipal.

La actuación financiada en su conjunto deberá ejecutarse en un plazo máximo de tres años desde la suscripción del Acuerdo.



## **PROGRAMA PARA EL FOMENTO DE CIUDADES SOSTENIBLES Y COMPETITIVAS.**

### **Objeto:**

1º Financiar la ejecución de proyectos de especial trascendencia, basados en las líneas estratégicas temáticas que se desarrollan en el apartado siguiente.

2º Las líneas estratégicas temáticas que definirán los proyectos que podrán ser objeto de convocatoria pública, serán las siguientes, sin perjuicio de que dichas convocatorias puedan perfilarlas:

- **Mejora de barrios:** Actuaciones predominantemente de regeneración urbana integrada, en tejidos de bloque construidos en el periodo comprendido entre 1940 y 1980, en las que destaquen aspectos de incremento de la eficiencia energética y la mejora de la accesibilidad de los edificios, recualificación del espacio público, dotación de nuevos equipamientos e impulso de la cohesión social y la actividad económica.
- **Centros y cascos históricos:** Actuaciones predominantemente de regeneración en centros históricos urbanos y cascos rurales, incluyendo actuaciones de rehabilitación de edificios residenciales y otro uso que cuenten con algún grado de protección patrimonial, mejora del espacio público e impulso de la cohesión social y la revitalización económica.
- **Renovación de áreas funcionalmente obsoletas:** Actuaciones sobre tejidos con severas condiciones de obsolescencia funcional e inadecuación desde el punto de vista urbanístico y edificatorio, en los que se proponga su renovación funcional y recualificación con usos mixtos, que incluyan actividades económicas.
- **Renovación de áreas para la sustitución de infravivienda:** Actuaciones para la erradicación de la vivienda con deficiencias graves en seguridad, salubridad y habitabilidad, ubicada en tejidos de urbanización marginal, acompañadas de programas sociales.
- **Ecobarrios:** Actuaciones predominantemente de regeneración urbana en áreas residenciales en las que destaque el impulso de la sostenibilidad ambiental en los edificios y en los espacios públicos.
- **Zonas turísticas:** Actuaciones de regeneración, esponjamiento y renovación urbanas en zonas turísticas con síntomas de obsolescencia o degradación, sobrecarga urbanística y ambiental o sobreexplotación de recursos y que planteen una mejora y reconversión de las mismas hacia un modelo turístico más sostenible, competitivo y de mayor calidad.

### **Beneficiarios:**

Las Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios, los consorcios y entes asociativos de gestión. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste que cada uno de ellos deba soportar.

**Prohibición:** Quienes se hayan beneficiado, dentro del mismo ámbito, de las ayudas de los programas de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

### **Tipo y cuantía de la ayuda:**

- La ayuda consistirá en una subvención para financiar un máximo del 40% del coste subvencionable de la actuación, sin superar los importes establecidos para cada caso, en el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana, por aplicación directa o por asimilación.

- El coste subvencionable de la actuación no podrá exceder de los precios medios de mercado aplicables al caso. A tal efecto en los convenios de colaboración se establecerán criterios y límites para la consideración de estos últimos.

**Gestión de las subvenciones:**

- La actuación financiada en su conjunto deberá ejecutarse en el plazo máximo de tres años.

Sevilla, a 11 de julio de 2013.