



AYUDAS FINANCIERAS PARA REHABILITACIÓN AISLADA

Este folleto recoge los requisitos mínimos para acceder a las ayudas contempladas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, y Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda, publicado en el B.O.P.V. de 25 de enero de 2007; así como, en la Orden de 23 de noviembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de modificación de la Orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda publicada en el B.O.P.V. de 29 de noviembre de 2011. La fijación de la cuantía de las mismas, variables según las condiciones subjetivas del solicitante y el tipo de obra, quedan reguladas en el articulado del propio Decreto.

Requisitos a tener en cuenta

- Las obras deberán iniciarse con posterioridad a la notificación de la resolución en la que se les reconoce la ayuda.
- Excepcionalmente podrán iniciarse las obras por los titulares con antelación a la notificación de la resolución administrativa, siempre que por razones de urgencia, debidamente justificadas y motivadas, se autorice por los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial, a instancia de la persona interesada.
- Una vez emitida la resolución administrativa de reconocimiento de la actuación como protegida, de rehabilitación en elementos comunes, sólo podrán incorporarse otros propietarios del inmueble no incluidos en la resolución emitida en el plazo máximo de un mes, a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución inicial de concesión de ayudas. Dicha incorporación lo será a los efectos exclusivos de que se les reconozca su condición de titulares de la actuación protegida, pero no tendrán derecho a acogerse a las medidas financieras.
- La rehabilitación podrá ser realizada por las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, que ostenten la condición de propietario, arrendatario, usufructuario o cualquier otro título de disfrute sobre los bienes inmuebles a rehabilitar, constituyéndose, a los efectos de tramitación y acceso a la financiación cualificada establecida en esta norma, en titulares de la rehabilitación.
- Cuando se trate de intervenciones en elementos comunes, la tramitación de las ayudas deberá efectuarse por quien represente a la Comunidad de Propietarios en los términos establecidos por la Ley sobre propiedad horizontal
- Para tener derecho al préstamo los solicitantes deberán tener ingresos familiares **ponderados** no superiores a 33.000,00 euros.
- Para tener derecho a la subvención los solicitantes deberán tener ingresos familiares **ponderados** no superiores a 21.000,00 euros.

Las viviendas objeto de ayudas directas no podrán transmitirse *inter vivos* en el plazo de cinco años desde la certificación final de obra. El beneficiario deberá presentar en el Registro de la Propiedad la resolución en la que se le reconocen estas ayudas para que se proceda a la inscripción de esta limitación. Están excluidas de esta obligación las rehabilitaciones que afectan a elementos comunes del inmueble.

- SÓLO podrán acceder al préstamo y a la subvención aquellos solicitantes de las viviendas del edificio destinadas a domicilio habitual y permanente.
- El edificio a rehabilitar debe tener una antigüedad mínima de diez años, excepto para el caso de instalación de gas natural y adaptación de las viviendas para uso de personas discapacitadas
- Cuando un edificio tenga 50 años o más de antigüedad no se concederán ayudas financieras para obras que no incluyan las exigidas o recomendadas en el informe preceptivo redactado por técnico competente que resulte de la Inspección Técnica del Edificio.



Para poder declararse la obra como de rehabilitación protegida el gasto correspondiente a la vivienda sin IVA habrá de ser superior a 1.000,00 euros por vivienda o local, excepto para las obras de adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente sobre discapacitados, en las que no se establece límite.

No podrán concurrir a la presente convocatoria de ayudas las personas físicas o jurídicas sancionadas penal o administrativamente con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas, ni las incurso en prohibición legal que les inhabilite para ello, con inclusión de las que se hayan producido por discriminación de sexo de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Final sexta de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

¿Qué obras apoya el Gobierno Vasco?

Las obras que principalmente se protegen son las siguientes: refuerzos de estructura, arreglos de fachadas, refuerzos de balcones, aleros y cornisas, refuerzos de escalera, retejos, reparaciones, arreglos e instalación de ascensores, interiores de vivienda, etc.

Asimismo, tendrán consideración de actuación protegible, las actuaciones de rehabilitación de vivienda que supongan una intervención en la envolvente térmica de la edificación para alcanzar o superar los valores límite exigidos en el apartado 3 del Documento Básico de Ahorro de Energía (DB-HE1) del Código Técnico de Edificación.

Se considerará también actuación protegible la habilitación de locales como vivienda, siempre y cuando lo contemple la normativa municipal correspondiente, y la habilitación dé lugar a una sola vivienda por local.

Las obras se considerarán de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas. En este caso, la vivienda resultante se deberá calificar como vivienda de protección pública y su precio máximo de venta no podrá superar el 1,7 del precio de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general

AYUDAS: SUBVENCIÓN Y PRÉSTAMOS

La subvención y el préstamo, en el caso de que su gasto sea suficiente, van a depender de vuestros ingresos, del número de miembros de la unidad de convivencia y del tipo de obra que vaya a realizarse.

En los supuestos de rehabilitación de elementos comunes de un inmueble, se concederá directamente a la Comunidad de Propietarios una subvención del 5% del presupuesto protegible, con un tope máximo de 2.000 euros, en las obras de tipo 1, 2 y 3.

Para el caso de actuaciones protegibles en las que se haya incurrido en costes por honorarios de redacción del informe técnico derivado de la inspección periódica de construcciones y edificaciones, la subvención máxima estará establecida con la cobertura de hasta el 100% de dichos honorarios, con un tope de 1.000 euros.



FINANCIACIÓN CUALIFICADA:

El tipo de interés será el del Convenio vigente en el momento de la autorización administrativa. Podrán acceder a financiación cualificada los titulares de actuaciones protegidas de rehabilitación cuyos ingresos anuales ponderados no superen los 33.000,00 euros.

La cuantía máxima del préstamo a conceder por las Entidades Financieras podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, deducidas, en su caso, las subvenciones a fondo perdido concedidas, y se fijará en la resolución de concesión de ayudas.

La aprobación y formalización de los préstamos podrá llevarse a cabo desde la notificación de la resolución administrativa de reconocimiento de la actuación protegida y en cualquier caso, no podrá producirse con posterioridad al transcurso de 6 meses contados a partir de la fecha de certificación final de obra.

Con la formalización, se podrá disponer de hasta un máximo del 50% del préstamo. El resto se acomodará al ritmo de ejecución de las obras y se realizarán mediante la presentación ante las Entidades Financieras de las correspondientes certificaciones de obras, previamente conformadas por la Delegación Territorial correspondiente

El plazo de amortización del préstamo podrá establecerse entre 5 y 15 años, con un periodo de carencia de tres años como máximo.

AYUDAS DIRECTAS:

Podrán acceder a ayudas directas, es decir, subvención a fondo perdido, los titulares de actuaciones de rehabilitación cuyos ingresos anuales ponderados no superen los 21.000,00 euros. Para el cálculo de la subvención que te pueda corresponder, sigue los siguientes pasos:

1.- Averigua los ingresos ponderados que vamos a considerar para el cálculo de la cuantía de las ayudas. Para ello, ten en cuenta los ingresos obtenidos en el año 2010 (Declaración de IRPF presentada en el 2011)

- Primeramente, obtén los ingresos totales en base imponible de los titulares de la actuación de rehabilitación, siguiendo estas consideraciones:

1.- Para personas con obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el País Vasco y aquellas que sin tener obligación la hayan realizado, se computarán las Bases Imponibles, general y de ahorro, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente más las bonificaciones aplicadas a los rendimientos de trabajo y, en su caso, las posibles rentas exentas, computadas conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

2.- En el supuesto de personas que no tengan obligación de presentar la declaración del impuesto sobre la renta en el País Vasco se computarán los siguientes ingresos:

a) En el caso de rendimientos de trabajo y de prestaciones de desempleo, el 95% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

b) En el supuesto de pensiones y de subsidios de desempleo así como dietas exceptuadas de gravamen, el 100% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

3.- Asimismo las pensiones compensatorias serán tenidas en cuenta tanto como ingreso del ex cónyuge que la perciba como minoración de ingresos del ex cónyuge obligado a abonarla, siempre y cuando el ex cónyuge obligado a abonar la pensión compensatoria pruebe documentalmente que la ha satisfecho de forma efectiva.

4.- En el supuesto de personas no obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a efectos de acreditación de los ingresos procedentes de rendimientos de trabajo, se tomarán en cuenta únicamente los certificados oficiales por retenciones del IRPF.



- Seguidamente, pondera los ingresos obtenidos anteriormente atendiendo al número de perceptores de ingresos y al número de miembros de la unidad familiar, multiplicando los ingresos por los coeficientes que correspondan, según la siguiente fórmula:

$$\text{Ingresos ponderados (IP)} = \text{Ingresos Computables} \times N \times A$$

Se considera que una persona aporta ingresos, es decir, es perceptor, cuando aporta al menos el 20% del total de los ingresos familiares.

“N” coeficiente nº de miembros	“A” coeficiente nº de perceptores
1 miembro: 1,00	1 perceptor: 1,00
2 miembros: 0,95	2 perceptores 0,90
3 miembros: 0,90	3 perceptores o más: 0,85
4 miembros: 0,85	
5 miembros: 0,75	
6 miembros: 0,65	
7 miembros: 0,55	
Más de 7 miembros: 0,50	



2.- Identifica el tipo de obra que corresponde a la rehabilitación que vais a acometer. Las obras se clasifican en los siguientes tipos:

<p>Obras TIPO 1: Obras de adecuación estructural y constructiva</p> <p>Obras TIPO 2: Obras de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas</p>	<p>OBRAS TIPO 3: Obras de adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente sobre discapacitados</p>	<p>OBRAS TIPO 4: Obras de adecuación del acabado general de la edificación y de las viviendas a los principios de la buena construcción</p>
<p>Son obras o instalaciones relacionadas con la resistencia, solidez, firmeza y estabilidad del edificio y obras de adecuación estructural y constructiva para la mejora de la eficiencia energética.</p> <p>En estos tipos se incluirán al menos las obras relacionadas con</p> <p><u>Obras de Comunidad:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rehabilitación de fachadas - Sustitución de carpinterías exteriores - Cubiertas con todos sus elementos - Reforma e instalación de ascensores que se adapte a las posibilidades del edificio y que no cree un itinerario practicable global desde la vía pública - Instalación de fontanería - Instalación de incendios, alarmas, centralitas, redes - Instalaciones de electricidad (adaptación a la normativa vigente) - Redes de saneamiento - Aislamiento térmico y acústico con el fin de adaptar el elemento rehabilitado a los parámetros que exige la normativa vigente - Nuevas instalaciones de calefacción o reformas que supongan una mejora de la eficiencia energética. <p><u>Obras particulares:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nuevas instalaciones de calefacción o reformas que supongan una mejora de la eficiencia energética. - Instalaciones de electricidad (adaptación a la normativa vigente) - Conversión de locales en viviendas - Aislamiento térmico y acústico con el fin de adaptar el elemento rehabilitado a los parámetros que exige la normativa vigente 	<p>Son obras o instalaciones que supongan la supresión de barreras arquitectónicas a discapacitados físicos o la adaptación para discapacitados sensoriales.</p> <p>En estos tipos se incluirán al menos las obras relacionadas con</p> <p><u>Obras de Comunidad:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Instalación de ascensores que supriman todas las barreras arquitectónicas, creando un itinerario practicable global desde la vía pública - Reformas de los accesos desde la vía pública para suprimir barreras arquitectónicas <p><u>Obras particulares:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Reformas interiores cuyo objetivo es la supresión de barreras arquitectónicas o la adaptación a los discapacitados sensoriales - Reformas de baños para suprimir barreras (sustitución de bañera por ducha) 	<p>Son obras de acabado de construcción.</p> <p>En estos tipos se incluirán al menos las obras relacionadas con</p> <p><u>Obras de Comunidad:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Arreglos de portal y escaleras - Reformas de instalaciones de electricidad - Reformas de instalaciones de calefacción - Instalaciones de gas <p><u>Obras particulares:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Reformas interiores de viviendas de albañilería, escayola, carpintería interior, fontanería, reformas de instalaciones de electricidad y calefacción, instalaciones de gas, instalaciones audiovisuales y pintura. - Sustitución de carpinterías exteriores.

NO PROTEGIDAS: Las obras que afecten elementos decorativos u ornamentales o la instalación o reforma de muebles, armarios, espejos, halógenos, electrodomésticos o similares



3.- Localiza en el cuadro el tramo que corresponde a vuestros ingresos ponderados, al número de miembros de la unidad familiar y al tipo de obra, y hallarás el porcentaje de subvención, así como la cuantía máxima que os corresponde.

INGRESOS PONDERADOS	Nº MIEMBROS U. FAMILIAR	TIPO DE OBRA		
		OBRAS 1 Y 2	OBRAS 3	OBRAS 4
Hasta 9.000 euros	3 ó menos	20%	25%	7%
	4	25%	30%	10%
	5 o más, o Familia Numerosa	30%	35%	15%
Desde 9.001 euros hasta 15.000 euros	3 ó menos	15%	20%	5%
	4	20%	25%	7%
	5 o más, o Familia Numerosa	25%	30%	12%
Desde 15.001 euros hasta 21.000 euros	3 ó menos	10%	15%	2%
	4	15%	20%	5%
	5 o más, o Familia Numerosa	20%	25%	10%
CUANTÍA MÁXIMA DE SUBVENCIÓN		3.850 EUROS	4.180 EUROS	1.100 EUROS

No se abonarán subvenciones a fondo perdido a percibir por los titulares de rehabilitación en cuantías inferiores a 60,00 €

La percepción, total o parcial, de las subvenciones a fondo perdido reconocidas administrativamente se realizará a través de alguno de las Entidades Financieras que hayan suscrito convenio financiero específico con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, mediante la presentación en las mismas de las correspondientes certificaciones, parciales o finales, de la obra realizada en los términos establecidos en la resolución administrativa correspondiente.

El análisis de la certificación final de obra podrá dar lugar a la modificación de las subvenciones, o a su revocación en caso de que se verifique que no se han ejecutado las obras.

**Ejemplo:**

- * Vivienda de 80 m² útiles con garaje vinculado de 20 m².
- * Ingresos de los titulares: 12.921,76 euros de Base Imponible y 1.923,24 euros de bonificaciones del trabajo por parte de uno de los cónyuges en declaración individual, y 6.310,63 euros de Ingresos Brutos sin declaración de IRPF ni obligación de declarar, por parte del otro cónyuge
- * Composición de la unidad familiar: matrimonio y dos hijos.

Características de la rehabilitación:

- Obra de tipo 1 (adecuación estructural y constructiva) en elementos comunes del edificio.
- Presupuesto de la obra (sin IVA): 4.507,60 euros, a pagar por cada vecino de la Comunidad de Propietarios.
- Mínimo de presupuesto que debe alcanzar la obra: 1.000,00 euros

Como la obra supera el mínimo de presupuesto exigido, puede acceder a las ayudas a la rehabilitación.

Cálculo de los ingresos ponderados:

- Número de miembros: 4 (N = 0,85)
- Número de perceptores: 2 (A = 0,90)

Ingresos ponderados = [Base Imponible + bonificaciones de trabajo + (ingresos brutos x 0,95)] x
coeficiente número miembros "N" x coeficiente número perceptores "A"

$$[12.921,76 + 1.923,24 + (6.310,63 \times 0,95)] \times 0,85 \times 0,90 = \mathbf{15.942,67 \text{ euros}}$$

Los ingresos ponderados 15.942,67 euros no exceden del máximo de 33.000 euros para el acceso a financiación cualificada, ni superan los 21.000 euros establecidos para acceder a la subvención a fondo perdido.

Cálculo de las ayudas:

- Cuantía máxima del préstamo (100% del presupuesto protegible), hasta 4.507,60 euros.
- Subvención a fondo perdido: 15% de porcentaje de subvención a fondo perdido sobre el presupuesto protegible:

$$4.507,60 \times 15\% = \mathbf{676,14 \text{ euros}}$$

*Tramo de ingresos: de 15.000 a 21.000 euros

*Número de miembros: 4

*Obra tipo 1

La cantidad de 676,14 euros no supera el máximo de subvención establecido para obras de tipo 1, situado en 3.500 euros.

- Financiación: Corresponderá a la cuantía máxima del préstamo, excluidas las subvenciones.

$$4.507,60 - 676,14 = 3.831,46$$

Total subvención: 676,14 euros

Total préstamo: 3.831,46 euros