LA REHABILITACIÓN PASO A PASO

Guía para rehabilitar su edificio

¡MADRID!

Quedan rigurosamente prohibidas,sin la autorización escrita de los titulares del Copyright, bajo las sanciones establecidas en las leyes, la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio o procedimiento, conocido o por conocer, comprendidas la reprografía y el tratamiento informático, y la distribución de ejemplares de ella mediante alquiler o préstamo público.

Coordinación editorial:
Departamento de Rehabilitación Privada.
Dirección de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación.
Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo

LA REHABILITACIÓN PASO A PASO
Guía para rehabilitar su edificio

INDICE

1 Introducción pag. 4

2 Conservación, rehabilitación y mantenimiento de los edificios pag. 10

2.1. Sobre el deber de conservación. **pag. 12**

2.2. Sobre la ejecución de las obras de rehabilitación. **pag. 14**
- **2.2.1.** Contratación de técnicos facultativos. **pag. 15**
- **2.2.2.** Licencia Urbanística. **pag. 21**
- **2.2.3.** Contratación de empresa constructora. **pag. 23**
- **2.2.4.** Ejecución de las obras. **pag. 25**
- **2.2.5.** Responsabilidad y garantías de las partes intervinientes. **pag. 27**

2.3. Sobre el mantenimiento y conservación de los inmuebles. **pag. 28**

3 Ayudas a la rehabilitación pag. 30

3.1. Áreas de Rehabilitación. **pag. 32**
- **3.1.1.** Concepto de Área de Rehabilitación. **pag. 32**
- **3.1.2.** Beneficiarios, requisitos y cuantías de las ayudas. **pag. 33**
  - **3.1.2.1.** Beneficiarios. **pag. 33**
  - **3.1.2.2.** Requisitos de la edificación. **pag. 34**
  - **3.1.2.3.** Requisitos de las actuaciones. **pag. 34**
  - **3.1.2.4.** Cuantías de las ayudas. **pag. 35**
- **3.1.3.** Procedimiento de gestión de las ayudas. **pag. 36**
  - **3.1.3.1.** Trámites previos. **pag. 36**
  - **3.1.3.2.** Tramitación de las ayudas. **pag. 38**
  - **3.1.3.3.** Concesión y pago de la subvención. **pag. 41**
  - **3.1.3.4.** Resolución del expediente. **pag. 42**
  - **3.1.3.5.** Cuestiones generales del procedimiento. **pag. 43**

3.2. Inspección Técnica de Edificios. **pag. 44**
- **3.2.1.** Ámbito de aplicación. **pag. 44**
- **3.2.2.** Actuaciones subvencionables. **pag. 44**
- **3.2.3.** Requisitos y cuantía de las ayudas. **pag. 45**
  - **3.2.3.1.** Requisitos de las actuaciones. **pag. 45**
  - **3.2.3.2.** Cuantías de las ayudas. **pag. 46**

3.3. Mejora de la Sostenibilidad y Eficiencia Energética de las Edificaciones. **pag. 48**
- **3.3.1.** Ámbito de aplicación. **pag. 48**
- **3.3.2.** Actuaciones subvencionables. **pag. 49**
- **3.3.3.** Requisitos y cuantía de las ayudas. **pag. 50**
  - **3.3.3.1.** Requisitos de las actuaciones. **pag. 50**
  - **3.3.3.2.** Cuantías de las ayudas. **pag. 51**

4 Preguntas y sugerencias pag. 52

5 Notas. Normativa de aplicación pag. 58

1

Introducción

1 INTRODUCCIÓN

La revisión de las políticas desarrollistas de las décadas de los años 60 y 70 y del modelo de crecimiento de las grandes ciudades, a partir del cambio de régimen que se produce en España en el año 1975, condujo a la definición de nuevas líneas de actuación en el ámbito de la edificación residencial, materializadas tanto en la consideración de factores de calidad para la ejecución de la construcción y urbanización, como en el fortalecimiento de las políticas

de acceso y creación de viviendas sociales, y, por último, en el fomento de la rehabilitación de los centros históricos.

La permanencia de esa sensibilidad ante la rehabilitación; la renovación de las exigencias de calidad y confort junto a la introducción de criterios de sostenibilidad y eficiencia energética en la legislación aplicable y, por último ; el previsible estancamiento de la construcción de nueva planta como consecuencia del abuso de prácticas especulativas en el desarrollo urbanístico, otorgan a la rehabilitación un papel protagonista en el campo de la edificación y por extensión un valor determinante en el impulso de los factores económicos, políticos y sociales que participan en el crecimiento de las ciudades.

En la ciudad de Madrid, las administraciones estatal, autonómica y municipal, junto con la imprescindible colaboración de la iniciativa privada, mantienen desde hace más de 20 años un decidido compromiso con la rehabilitación. Esta actitud, dirigida en un primer momento al centro histórico de la ciudad, se sirvió de instrumentos normativos tales como la Ordenanza Especifica para el Barrio Histórico de 1970, el Plan Especial Villa de Madrid de 1980 , el Real Decreto 2555/ 1982 de 24 de septiembre, sobre la rehabilitación integrada en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos históricos artísticos, y el Real Decreto 2329/83, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, que hicieron posible compatibilizar las ayudas estatales con las municipales aumentando significativamente los fondos destinados a las actuaciones de rehabilitación. En 1985 las competencias municipales en materia de vivienda se transfieren desde la Gerencia Municipal de Urbanismo a la Empresa Municipal de la Vivienda, y en 1994 se suscribe el primer convenio de colaboración entre las tres administraciones vinculado a las denominadas Áreas de Rehabilitación.

Desde ese primer convenio de colaboración, se ponen en marcha las medidas de fomento de la rehabilitación incorporadas a los planes estatales y autonómicos de vivienda, apostando por la conservación y rehabilitación del patrimonio edificado, la preservación y recuperación de la memoria histórica de la ciudad y la regeneración y revitalización de los tejidos sociales. Los programas de ayudas hoy vigentes y el incremento de la inversión presupuestaria y de los medios de gestión, confirman la relevancia de la rehabilitación en los procesos vinculados al sector de la construcción.

¿A QUIEN VA DIRIGIDA ESTA GUÍA?

El conocimiento del proceso de rehabilitación en los edificios de uso residencial genera en las partes intervinientes una mayor responsabilidad y competencia y coadyuva en la consecución de los objetivos propuestos. La información contenida en la presente guía pretende dar a conocer tanto su desarrollo y tramitación, como la función de los agentes intervinientes y el alcance y contenido de las ayudas públicas establecidas al efecto, y se dirige específicamente a las personas y entidades que de forma activa participan en el mismo: comunidades de propietarios, propietarios, inquilinos, comerciantes, administradores de fincas, técnicos, constructores, etc.

CONTENIDO DE LA GUÍA

La información de la guía se organiza en dos bloques, uno dirigido al proceso de rehabilitación, que abarca desde el deber de conservación de los inmuebles hasta la finalización y mantenimiento de las obras, y otro dedicado a las ayudas públicas de gestión municipal, entre las cuales cobran especial relevancia las destinadas a las Áreas de Rehabilitación, ámbitos en los que por objetivos y dotación presupuestaria se puede plantear la rehabilitación en su versión más integral.

Igualmente, en capítulo aparte y en coherencia con el objetivo de servicio público con el que nace este documento, se exponen, a través de un formato de preguntas y respuestas, las cuestiones que con mayor asiduidad plantean los ciudadanos en relación con la materia. Si bien la mayoría de las cuestiones están recogidas en la parte expositiva de la guía, se agrupan en este apartado con el objeto de procurar una mayor claridad en la información.

Por último, para los lectores interesados en profundizar en los contenidos de la guía se incluye, en un capítulo de notas las referencias a la legislación y normativa de aplicación.

2

Conservación, rehabilitación y mantenimiento de los edificios

2 CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS

2.1. SOBRE EL DEBER DE CONSERVACIÓN[1]

La antigüedad de los inmuebles, la deficiencia, en su caso, de los sistemas constructivos y de los materiales, y la ausencia de unas mínimas labores de mantenimiento provocan un progresivo deterioro de la construcción que es preciso detener para evitar costes y daños, en algunos casos, irreparables .

La legislación vigente establece que *"los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos".*

Impone igualmente la realización de una inspección técnica que acredite el estado de la edificación en lo que se refiere a las condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, y por extensión a las condiciones de habitabilidad en función del destino propio de la construcción. Esta inspección afecta a los apartados de cimentación y estructura, fachadas, cubiertas y redes generales de fontanería y saneamiento. Los plazos para realizar la primera Inspección Técnica del Edificio (ITE), se recogen en la ordenanza municipal, dónde se establece igualmente la periodicidad de la inspección, que se fija en un plazo de 10 años.

Cuando la Administración Municipal considera incumplido el deber de conservación y rehabilitación, puede requerir a la propiedad, mediante una orden de ejecución, la realización de las obras necesarias para garantizar el buen estado de las construcciones. El incumplimiento de las condiciones establecidas en la orden habilita a la Administración para adoptar alguna de las siguientes medidas:

- La realización de las obras a costa de la propiedad del inmueble, en ejecución subsidiaria y bajo dirección de los técnicos municipales.
- La imposición de las sanciones previstas en la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

2.2. SOBRE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN

Los siguientes apartados describen los trámites y aspectos del proceso de rehabilitación que son necesarios conocer para garantizar su adecuado desarrollo. El procedimiento se inicia con el diagnóstico del estado del inmueble, establecido por el técnico competente, y finaliza, en su aspecto más formal, con la ejecución de las obras. Tener en consideración lo que a continuación se expone puede servir para reducir el alcance de los problemas que inevitablemente surgen en este tipo de actuaciones: malas prácticas constructivas, demoras y dilaciones en la ejecución de las obras, sanciones por incumplimiento del deber de conservación, desviaciones presupuestarias, etc.

2.2.1.
CONTRATACIÓN DE TÉCNICOS FACULTATIVOS[2]

Reconocer el estado de un inmueble, establecer un diagnóstico y proponer las actuaciones de rehabilitación necesarias son funciones que sólo pueden ser asumidas por técnicos con la titulación profesional y académica habilitante a tales efectos. En materia de rehabilitación, y más concretamente en lo que afecta a edificios de uso residencial, la Ley de Ordenación de la Edificación establece que las titulaciones habilitadas son las de arquitecto y arquitecto técnico. La propiedad del inmueble debe pues dirigirse a dichos técnicos para conocer cual es el estado de la edificación así como las actuaciones que, como consecuencia de ello, se proponen.

a) Redacción de proyecto [3]

De acuerdo con la legislación vigente, la mayoría de las actuaciones de rehabilitación que afectan a los elementos comunes de un edificio requieren la redacción de un proyecto técnico. En general quedan exentas de esta obligación las obras que no actúen sobre elementos estructurales, las que no alteren la configuración de la fachada, las que no afecten a edificios o elementos catalogados y las obras derivadas de una orden de ejecución, si en el contenido de la misma no se recoge esta obligación.

El arquitecto es el técnico competente para redactar los proyectos exigibles *"a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio".* Es igualmente el técnico competente para *"aquellas obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico artístico, regulada a través de la norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección"*

b) Proyecto de obras [4]

El proyecto es el conjunto de documentos que define el alcance de las obras y la justificación técnica de las soluciones propuestas, de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa aplicable.

El proyecto *"debe definir con precisión las obras e instalaciones de manera que, en su caso, un facultativo distinto de su autor pueda dirigir su ejecución"* y establecer igualmente las instrucciones sobre el uso, la conservación y el mantenimiento del edificio una vez terminado. Un proyecto de rehabilitación debe documentar fielmente el estado previo a la intervención, del edificio, y el estado final propuesto, señalando, acotando y describiendo las zonas objeto de actuación y los métodos de intervención, y definiendo las obras con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución.

Puede tener un desarrollo por fases: anteproyecto, proyecto básico y proyecto de ejecución. Un proyecto básico puede ser suficiente para la tramitación de la licencia pero no para el comienzo de las obras; para ello, es necesario tener redactado y visado por el Colegio Oficial correspondiente el proyecto de ejecución que igualmente puede servir para tramitar la licencia de obras.

Las modificaciones que sean necesarias introducir en el proyecto como consecuencia de la aparición de vicios ocultos, ejecución de obras no previstas inicialmente, adopción de nuevas soluciones constructivas, etc., quedarán debidamente documentadas e incorporadas al proyecto inicial.

Un proyecto de ejecución debe contener la siguiente documentación: Memoria, Planos, Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuesto.

Es requisito necesario para la tramitación de la licencia la inclusión en el proyecto, según proceda, del estudio de seguridad y salud o del estudio básico de seguridad y salud.

c) Dirección de las obras [5]

La dirección de las obras por técnicos facultativos es obligatoria para la ejecución de las actuaciones que requieren proyecto. Puede constituirse del siguiente modo:

Director de obra: Es el técnico que dirige el desarrollo de la obra de conformidad con el proyecto que la define, la licencia y demás autorizaciones preceptivas. Su titulación habilitante será la de arquitecto.

Son obligaciones del director de obra, entre otras :

- Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.

- Elaborar, a requerimiento de la propiedad o con su conformidad, las modificaciones del proyecto que vengan exigidas por la marcha de la obra.

- Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de las obras y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final.

- Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla a la propiedad, con los visados que fueran preceptivos.

Director de la ejecución de la obra: Es el técnico que asume la función de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de la edificación. Su titulación habilitante será la de arquitecto técnico .
Son obligaciones del director de la ejecución de la obra, entre otras :

- Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.
- Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de la obra.
- Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.
- Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de las obras y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final.

2.2.2.
LICENCIA URBANÍSTICA [6]

La tramitación de los procedimientos de otorgamiento de las licencias urbanísticas en el ámbito del Ayuntamiento de Madrid queda regulada en la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

Cualquier tipo de obra de rehabilitación está sujeta a Licencia Urbanística, con las siguientes excepciones :

- Las obras que sean objeto de una Orden de Ejecución

- Las obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, cuando no estén protegidos arquitectónicamente, así como la sustitución de las instalaciones propias, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes .

En el momento de solicitar la Licencia Urbanística, el contribuyente tiene que abonar el importe de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos, que se fija de acuerdo al tipo de obras y a la superficie afectada por las mismas. Una vez concedida la licencia se abonará la cuota por la que se debe liquidar el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, que resulta de aplicar un porcentaje al coste real de las obras, excluido el IVA y cualquier otro concepto que no integre estrictamente el coste de la ejecución material.

Si la licencia no contiene indicación expresa de los plazos de inicio y de terminación de las obras éstos serán respectivamente de un año para el inicio y de tres años para la finalización. Los plazos establecidos en las licencias podrán prorrogarse una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado .

Como ya se ha expuesto en este apartado las obras objeto de una Orden de Ejecución no requieren licencia urbanística pero sí la liquidación de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos y del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras citados anteriormente.

Bonificación. La cuota del impuesto que grava las obras contempladas en la licencia urbanística puede obtener una bonificación del siguiente tipo:

- Las obras de rehabilitación de edificios de uso residencial, en Áreas o Zonas de Rehabilitación que obtengan de la administración competente la calificación de actuación protegida: 70 %

- Las obras en los edificios y elementos catalogados con nivel de protección 1 (grados singular o integral): 75%

- Las obras en los edificios y elementos catalogados con nivel de protección 2 (grados estructural o volumétrico): 35%

- Las obras en los edificios y elementos catalogados con nivel de protección 3 (grados parcial o ambiental): 10%

La bonificación correspondiente debe solicitarse antes del transcurso de un mes contado desde el inicio de las obras.

2.2.3.
CONTRATACIÓN DE EMPRESA CONSTRUCTORA [7]

El constructor es el agente que ejecuta, con medios humanos y materiales, las obras de conformidad con el proyecto y con el contrato que se suscriba. Forman parte de sus obligaciones, entre otras:

Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de ejecución de la obra.

Designar al jefe de obra que asuma la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia debe tener la capacitación adecuada.

Asignar a la obra los medios humanos y materiales necesarios.

Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.

Suscribir las garantías necesarias.

Una vez redactado el proyecto de ejecución, la propiedad del inmueble debe solicitar ofertas a diferentes empresas constructoras, a los efectos de seleccionar aquella que considere más adecuada a sus intereses.

El contrato con la empresa adjudicataria debería recoger entre otros los siguientes aspectos:

Definición de las obras a ejecutar
Precio de las obras ajustándose las mediciones del proyecto
Plazo de ejecución de las obras
Forma de pago
Retenciones
Periodicidad de las certificaciones
Control de calidad establecido
Retrasos por fuerza mayor
Penalización por retrasos imputables a la empresa
Aprobación de precios contradictorios
Ampliación de presupuestos
Recepción de las obras
Resolución del contrato por incumplimiento

2.2.4.
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS [8]

a) Inicio:

Las obras sólo pueden iniciarse, bajo dirección facultativa, una vez obtenida la correspondiente licencia o, en su caso, al amparo de una orden de ejecución.

b) Control y ejecución:

Las obras deben ejecutarse con estricta sujeción al proyecto y a sus eventuales modificaciones, debidamente formalizadas, bajo las órdenes e instrucciones de la dirección facultativa .

Las órdenes e instrucciones, así como las incidencias de la construcción deberán recogerse en el Libro de Órdenes y Asistencias. Este libro se llevará desde el comienzo de las actuaciones y al producirse la recepción de las mismas se entregará una copia a la propiedad .

Las modificaciones del proyecto original que puedan surgir durante la ejecución de las obras deben ser autorizadas por la propiedad, precisando, en su caso, la tramitación de la modificación de la licencia inicial si implicaran una alteración sustancial de las actuaciones previstas. En cualquier caso deben quedar debidamente documentadas e incorporadas al proyecto inicial.

c) Fin de las obras:

La finalización de las obras se reflejará en un acta de recepción, firmada por la propiedad y el constructor, donde como mínimo se hará constar:

- La fecha del Certificado Final de Obra.
- El coste final de la ejecución material de la misma.
- La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas.

Al acta de recepción se adjuntará el Certificado Final de Obra suscrito por la dirección facultativa.

2.2.5.
RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS DE LOS AGENTES [9]

La Ley de Ordenación de la Edificación establece las responsabilidades y garantías, así como los plazos de prescripción de las acciones, que afectan a los agentes que intervienen en el proceso de la edificación. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de edificación responderán frente a los propietarios de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio:

a) Durante 10 años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a los elementos estructurales y que comprometan directamente su estabilidad.

b) Durante 3 años, de los daños materiales causados por vicios o defectos en los elementos constructivos o las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

c) Durante 1 año, de los daños causados por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

2.3.
SOBRE EL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES [10]

Una mínima dedicación periódica a trabajos de inspección y mantenimiento del edificio puede evitar su deterioro y la aparición de patologías y daños, cuya subsanación es mucho más costosa que las labores indicadas anteriormente.

La legislación vigente establece que una vez comenzada la obra, la dirección facultativa debe ir formando el Libro del Edificio; documento cuya funcionalidad práctica es la de un manual de conservación de la edificación para los propietarios, que recoge sus obligaciones en la materia. El libro debe incluir, entre otros, los siguientes documentos:

- La documentación técnica que refleje la obra realmente ejecutada en el inmueble, incluyendo las modificaciones que se hubieran producido durante la ejecución de las obras.
- Las instrucciones para el uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones indicando las revisiones obligatorias de las instalaciones y plazos máximos recomendados.
- El mantenimiento de los materiales usados en la construcción para que sean observados por el usuario final de la vivienda.
- La relación identificativa de los intervinientes en el proceso de la edificación.
- El acta de recepción de la obra.
- Las licencias de obra.

3

Ayudas a la rehabilitación

3 AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

3.1. ÁREAS DE REHABILITACIÓN [11]

3.1.1. CONCEPTO DE ÁREA DE REHABILITACIÓN

Se entiende por Área de Rehabilitación el ámbito de uso predominantemente residencial así declarado por la Comunidad de Madrid. Según su denominación puede clasificarse en:

Área de Rehabilitación Integral. Ámbito definido por tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental.

Área de Rehabilitación de Centro Histórico. Ámbito definido por núcleos urbanos y ciudades históricas declaradas o no Bien de Interés Cultural o categoría similar.

Mediante las subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas y la actuación en los espacios públicos y en la red de infraestructuras generales, la declaración de Área de Rehabilitación y los convenios suscritos en cada caso por el Ministerio de Vivienda, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid, persiguen los siguientes objetivos:

- Garantizar la adecuación estructural y funcional de las edificaciones.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad en las viviendas.
- Fomentar las actuaciones dirigidas al ahorro y eficiencia energética.
- Mejorar la accesibilidad en los edificios mediante la implantación de ascensores y la eliminación de barreras arquitectónicas.
- Respetar el medio ambiente y el paisaje urbano.
- Renovar y mejorar las infraestructuras generales y la red de espacios públicos.
- Impulsar la revitalización social y potenciar la actividad comercial.

Las actuaciones subvencionables pueden consistir en:

Actuaciones en los elementos comunes del edificio. Consisten en la realización de obras que proporcionen al edificio su adecuación estructural y funcional mediante la aplicación, entre otras, de condiciones de seguridad constructiva, accesibilidad, estanqueidad frente a la lluvia, aislamiento térmico y adecuación de redes generales de instalaciones y saneamiento.

Actuaciones en la adecuación de habitabilidad de las viviendas. Consisten en la realización de obras que proporcionen a la vivienda condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina, accesibilidad y eficiencia y ahorro energético.

3.1.2. BENEFICIARIOS, REQUISITOS Y CUANTÍAS DE LAS AYUDAS

3.1.2.1. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de las subvenciones previstas en esta convocatoria:

a) Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas a cuyo favor conste inscrita en el Registro de la Propiedad el pleno dominio de las viviendas, locales o edificios objeto de subvención.

b) Los ocupantes de las viviendas, locales o edificios objeto de subvención que acrediten título legalmente reconocido de ocupación (usufructuario o arrendatario), y estén autorizados expresamente para la ejecución de las obras por los propietarios de las referidas fincas.

Igualmente podrán ser beneficiarios de las ayudas de rehabilitación previstas tanto para elementos comunes como para habitabilidad de las viviendas, los promotores públicos de vivienda, siempre y cuando éstos sean propietarios de las viviendas a rehabilitar o las adquieran durante el proceso de rehabilitación.

3.1.2.2. Requisitos de la edificación

- En su estado inicial, o una vez finalizadas las actuaciones, el edificio debe tener uso residencial, como mínimo, en el 50% del total de su superficie útil.

- El edificio debe tener una antigüedad mayor de 15 años.

- En el caso de actuación en los elementos comunes, el edificio debe carecer de algunas de las condiciones de adecuación estructural o funcional expresadas en el apartado 3.1.1 anterior.

- En el caso actuación en la adecuación de habitabilidad de la vivienda, el edificio debe presentar condiciones suficientes de seguridad estructural y de estanqueidad frente a la lluvia y la vivienda debe carecer de algunas de las condiciones de adecuación de habitabilidad expresadas en el apartado 3.1.1 anterior.

3.1.2.3. Requisitos de las actuaciones

- Las obras proyectadas deberán estar amparadas por la correspondiente licencia municipal.

- Las obras no pueden comenzar antes de estar formalizada la solicitud de ayudas salvo que exista una orden de ejecución o urgencia debidamente justificada, en cuyo caso no deben haber transcurrido más de 3 meses entre el inicio de las obras y la citada solicitud.

- Las obras que tengan por objeto la actuación sobre los elementos comunes del edificio deberán garantizar su coherencia técnica y constructiva respecto a las características y estado de conservación del edificio y la adecuación funcional y estructural del mismo.

3.1.2.4. Cuantías de las ayudas

Actuación en los elementos comunes

a) Propietarios residentes.

Dependiendo de los ingresos familiares ponderados la subvención puede oscilar entre el 30% y el 75% del presupuesto protegido. En relación con estos porcentajes la cuantía máxima por vivienda varía entre 12.500 euros y 21.000 euros.

b) Vivienda en alquiler

Una subvención del 50% con una cuantía máxima de 18.000 euros por vivienda.

c) Locales comerciales

Una subvención del 40% con una cuantía máxima de 15.000 euros por local.

d) Viviendas o locales vacíos

No son objeto de subvención salvo aquellas viviendas o locales que acrediten su ocupación en el plazo de dos meses después de finalizar las obras.

Las viviendas vacías que se alquilen a jóvenes menores de 35 años o se incorporen a la Agencia Municipal de Alquiler, pueden obtener una subvención del 75% con una cuantía máxima de 21.000 euros.

Actuación en la adecuación de habitabilidad de vivienda.

Dependiendo de los ingresos familiares ponderados, la subvención puede oscilar entre el 30% y el 50% del presupuesto protegido. En relación con estos porcentajes la cuantía máxima por vivienda varía entre 12.500 euros y 18.000 euros.

En el supuesto de que se actúe tanto en elementos comunes como en adecuación de habitabilidad, la subvención total por vivienda no podrá superar las cuantías máximas establecidas en la normativa de aplicación.

3.1.3. PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN DE LAS AYUDAS

3.1.3.1. Trámites previos

1. Solicitud de Informe Técnico.

Este trámite es necesario para determinar que obras deben realizarse en el edificio para optar a las ayudas. Deberá solicitarlo el presidente de la comunidad de propietarios o el representante de la misma en las oficinas centrales de la EMVS, ente gestor de las ayudas, u Oficina de Rehabilitación creada al efecto. En respuesta a la solicitud, un técnico de la EMVS realiza una visita de inspección a la finca y redacta el informe que recoge las actuaciones obligatorias. Este trámite no supone coste ni compromiso alguno para el solicitante, informando únicamente de las obras que deberán realizar en el caso de acogerse a las ayudas.

2. Acuerdo para rehabilitar y contratación de técnicos.

La comunidad de propietarios deberá acordar en Junta la ejecución de las obras de rehabilitación requeridas en el informe técnico. Una vez acordada la rehabilitación se procederá a la contratación del técnico competente que redacte el proyecto de obras. Esta contratación es responsabilidad y elección de la propiedad; si la comunidad de propietarios lo estima oportuno, puede acudir a los Colegios Profesionales para recibir asesoramiento. Es deseable que el técnico redactor del proyecto sea también el encargado de la dirección facultativa de las obras, sin embargo podrían formalizarse los encargos con técnicos diferentes.

3. Solicitud de la licencia urbanística.

La licencia urbanística es preceptiva para la ejecución de las actuaciones exigidas en el informe realizado por los servicios técnicos de la EMVS. Si existiera una Orden de Ejecución que autorizara parte de las obras, sería necesario solicitar licencia para el resto de las actuaciones.

Como ya se ha expuesto en el apartado 2.2.2. de esta guía, las bonificaciones en la cuota del impuesto deben solicitarse antes del transcurso de un mes contado desde el inicio de las obras

4. Contratación de la empresa constructora.

Una vez redactado el proyecto comienza el proceso de selección de la empresa constructora. Para ello es conveniente presentar una copia del proyecto, incluidas las mediciones sin precios unitarios, a varias empresas, a los efectos de recibir las correspondientes ofertas. El asesoramiento del técnico facultativo contratado por la propiedad es importante para la elección de la constructora, elección que no debe depender exclusivamente de la oferta presupuestaria siendo preciso valorar factores como experiencia, solvencia técnica y económica, obras realizadas, etc.

3.1.3.2. Tramitación de las ayudas

A. La tramitación del expediente de ayudas se inicia con la solicitud de apertura de expediente general de rehabilitación, que debe incluir la documentación general que a continuación se relaciona, presentada por el presidente de la comunidad de propietarios:

1	Impreso de solicitud de apertura de expediente general de rehabilitación, a los efectos de obtener ayudas con cargo al Plan Estatal y/o Regional y a la Convocatoria de ayudas del Ayuntamiento de Madrid.
2	Acta de nombramiento del Presidente de la Comunidad de propietarios.
3	Fotocopia del DNI (en caso de propietario único) o CIF (de la Comunidad de propietarios).
4	Relación total de viviendas y locales, así como el coeficiente de participación de cada finca en los elementos comunes del mismo firmado por el presidente de la Comunidad o propietario único.
5	Actas en las que figure el acuerdo de la Comunidad de propietarios para realizar las obras y aprobación de presupuesto.
6	Proyecto de obras, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional. Deberá contener como mínimo la documentación exigida para la tramitación de la licencia de obras y cualquier otra que los servicios técnicos del órgano instructor consideren necesaria para una mejor definición de la actuación.
7	Presupuesto de la Empresa Constructora que ejecute las obras con mediciones y precios unitarios. El desglose de capítulos, partidas y mediciones será el mismo que figure en el presupuesto del proyecto.
8	Solicitud de licencia de obras que ampare las actuaciones y/o decreto de ejecución de obras si existiese.

Propietario único o propiedad “vertical”:
Además de los documentos anteriores

9	En el supuesto de que se trate de un inmueble en régimen de proindiviso, el solicitante deberá presentar la autorización del resto de los copropietarios para que aquél solicite y perciba, en su caso, la subvención.

Propietario de vivienda en actuaciones de adecuación de habitabilidad. (Actuación en una sola vivienda):

	Deberá aportar, en todos los casos, los documentos identificados con los números 1, 3 y 7, así como, en su caso, el número 9. Deberá aportar, asimismo, los documentos identificados con los números 6 y 8 cuando la entidad de las obras a realizar así lo requiera.

B. Además de lo establecido en el punto A, cada copropietario debe presentar la siguiente documentación:

1	Impreso de solicitud de ayudas a la rehabilitación con cargo a la Comunidad de Madrid y al Ministerio de Vivienda.
2	Impreso de solicitud de ayudas a la rehabilitación con cargo a la Convocatoria de subvenciones del Ayuntamiento de Madrid.
3	Fotocopia del DNI, NIF, o CIF del solicitante.
4	En el supuesto de que se trate de una vivienda o local en régimen de proindiviso, el solicitante deberá presentar la autorización del resto de los copropietarios para que aquél solicite y perciba, en su caso, la subvención.
5	En las Áreas de Rehabilitación donde ello sea exigible, fotocopia completa de la Declaración del la Renta (IRPF) de todos los miembros de la unidad familiar, debidamente sellada, correspondiente al ejercicio inmediatamente anterior al momento de solicitar la ayuda. En caso contrario deberán presentar certificado negativo de Hacienda.
6	Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad.

7	Si la vivienda se destina a arrendamiento, fotocopia del contrato y último recibo de alquiler.
8	En su caso, documento que acredite la inscripción en la Agencia Municipal de Alquiler.
9	En caso de locales de negocio, certificado de estar dado de alta en la actividad, donde conste el domicilio de la actividad, o Licencia de Funcionamiento, de modo que quede acreditado que se ejerce en los locales actividad económica.

Además de la documentación anterior que proceda

	En el supuesto de que se trate de un inmueble en régimen de proindiviso, el solicitante deberá presentar la autorización del resto de los copropietarios para que aquél solicite y perciba, en su caso, la subvención.

Propietario de vivienda en actuaciones de adecuación de habitabilidad. (Actuación en una sola vivienda):

	Deberá aportar la documentación relacionada en este apartado B, según proceda en cada caso, excepto la fotocopia del DNI, NIF o CIF (a aportar con la documentación general del epígrafe A)

3.1.3.3. Concesión y pago de la subvención

Una vez supervisadas la documentación general y particular, cumplidos los trámites del procedimiento y subsanadas, en su caso, las deficiencias encontradas, los servicios técnicos de la EMVS elevarán la propuesta de concesión de las ayudas a las instancias competentes, propuesta que puede dar lugar a dos actos diferentes de concesión que serán publicados en la forma que legalmente proceda por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid. Dichos actos de concesión corresponderán, por un lado, a las ayudas con cargo a las aportaciones de la Comunidad de Madrid y del Ministerio de Vivienda, y por otro a la aportación realizada por el Ayuntamiento de Madrid.

Concedidas las subvenciones, la resolución de la concesión autorizará el pago anticipado al inicio de las obras del 50 por 100 de las subvenciones reconocidas. La documentación que la propiedad debe adjuntar con la comunicación del inicio es la siguiente:

- Licencia de obras.
- Justificante del depósito del 30% del coste presupuestado de la obra.
- Acta de inicio de obras, mediante instancia normalizada, firmada por el promotor, la dirección facultativa y la constructora.

El 50 por 100 restante se abonará previa justificación por el beneficiario de la realización de las actuaciones y aportación de la documentación final requerida.

3.1.3.4. Resolución del expediente

A los efectos de justificación del cumplimiento y consecución del objetivo previsto en el acto de concesión de la subvención, una vez finalizadas las actuaciones subvencionadas y previamente a su pago total se aportará la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa aplicable. El promotor de las actuaciones deberá comunicar al órgano instructor la finalización de las mismas dentro del plazo de 30 días a partir de la fecha de terminación de la obra, acompañando los siguientes documentos:

- Comunicación de final de obra, mediante impreso normalizado disponible en las dependencias de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo y, en su caso, en la correspondiente Oficina de Rehabilitación.
- Certificado final de obras visado por el colegio profesional competente.
- Presupuesto final de las actuaciones.
- CIF/NIF de la empresa encargada de la realización de las obras.
- Liquidación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras conforme al presupuesto final de las actuaciones.
- Cualquier otro documento que los servicios técnicos o administrativos competentes puedan demandar por considerarlos necesarios para la tramitación del expediente.
- Documento que acredite el pago de las obligaciones contraídas con la empresa o empresas constructoras contratadas para la realización de las actuaciones.
- Certificación acreditativa de que los beneficiarios se hallan al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- Cuenta justificativa que incluya las facturas y comprobantes de pago correspondientes a la actuación subvencionada, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable.

3.1.3.5. Cuestiones generales del procedimiento

1) Los beneficiarios de subvenciones deberán destinar la vivienda objeto de ayuda a residencia habitual del propietario o del arrendatario al menos por un plazo de 5 años desde la concesión de la subvención o desde la firma del contrato de arrendamiento en el supuesto de haber adquirido compromiso de poner la vivienda en arrendamiento a través de la Agencia Municipal de Alquiler. En caso de no hacerlo así o de transmitir la vivienda dentro de dicho plazo, deberá reintegrar las ayudas percibidas junto con los correspondientes intereses de demora.

2) Los beneficiarios de las ayudas deberán permitir el control de las obras por los técnicos competentes del órgano instructor, autorizándolos expresamente para efectuar las correspondientes inspecciones, con la conformidad del técnico director de las mismas.

3) Las fases de inicio y terminación de las obras de rehabilitación deberán notificarse por escrito, dentro de los 30 días siguientes a cada fase.

4) La duración de las obras deberá ajustarse a lo previsto en cada caso, sin que el plazo pueda exceder de tres años desde la concesión de la subvención.

5) Una vez dictada resolución de concesión, la misma podrá ser modificada cuando se produzca una ampliación de presupuesto justificada por la aparición de vicios ocultos u otras circunstancias imprevistas durante los doce primeros meses desde la comunicación de inicio de obras. La solicitud de ampliación del presupuesto subvencionado irá acompañada de la documentación precisa (memoria, planos, presupuesto, etc.) a los efectos de su valoración por los servicios técnicos. Sólo se admitirá una ampliación de presupuesto por expediente.

6) No obstante lo expuesto en el punto anterior, previamente a la finalización de las obras, se podrá admitir en la liquidación un incremento no superior al 10% sobre el presupuesto subvencionado, incluyendo en éste, si se hubiera aprobado, la ampliación de presupuesto descrita en el punto anterior.

3.2. INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS [12]

El Programa de Ayudas a la ITE se financia con aportación exclusivamente municipal y subvenciona las obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios establecida en la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones.

3.2.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La totalidad del término municipal de Madrid

3.2.2. ACTUACIONES SUBVENCIONABLES

Las actuaciones subvencionables son aquellas que afecten exclusivamente a los apartados derivados del Acta de Inspección Técnica de Edificios, consistentes en :

- Estructura y cimentación.
- Fachadas interiores, exteriores o medianerías.
- Cubiertas y azoteas.
- Redes generales de fontanería y saneamiento.

3.2.3. REQUISITOS Y CUANTÍA DE LAS AYUDAS

3.2.3.1. Requisitos de las actuaciones

- El informe de la Inspección Técnica de Edificios debe ser desfavorable.

- Los edificios objeto de actuación deben tener una superficie útil mínima dedicada a vivienda del 60 por 100 de la superficie útil total, excluido del cómputo, en su caso, la planta baja, cuando no se destine a vivienda, y la superficie bajo rasante. Este porcentaje podrán reducirse hasta el 50 por 100 en edificios catalogados con nivel 1 de protección, en sus grados singular e integral, y con nivel 2, en su grado estructural.

- Las obras objeto de subvención no deben estar iniciadas con carácter previo a la fecha de solicitud de las ayudas recogidas en la presente convocatoria.

- Cuando el incumplimiento de lo dispuesto en este punto se produzca como consecuencia de la existencia de una Orden de Ejecución municipal, las obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios podrán ser objeto de subvención si, según valoración por los servicios técnicos del órgano instructor de su grado de ejecución, no estuvieran terminadas en lo fundamental, y particularmente en lo referido a actuaciones estructurales, en la fecha de presentación de la solicitud de subvención.

- El plazo de ejecución de las obras es de tres años como máximo, contados desde la fecha de la concesión de la subvención.

3.2.3.2. Cuantías de las ayudas

Subvención tipo

Dependiendo de la catalogación del edificio establecida en el Catálogo de Edificios Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, los porcentajes de subvención, aplicados sobre el presupuesto subvencionable, son:

Nivel catalogación	Grado	Porcentaje subvención
1	Singular	15%
	Integral	
2	Estructural	
Resto de edificios		10%

Subvención adicional

Los solicitantes de las ayudas podrán optar a un 10% de subvención adicional, si cumplen alguno de los siguientes requisitos:

1. Percibir ingresos familiares ponderados inferiores a 15.100 euros.

2. Percibir ingresos familiares ponderados inferiores a 21.100 euros, cuando concurran en el solicitante además una o varias de las siguientes circunstancias:

   - Discapacidad física, psíquica o sensorial.
   - Incapacidad laboral permanente.
   - Unidad familiar de 4 ó más miembros.
   - Ascendientes mayores de 65 años a cargo de la unidad familiar. (Deberán figurar empadronados con el solicitante y reflejados en la declaración de IRPF).

3. Tener la vivienda o local sujetos a contratos de arrendamiento anteriores al 9 de mayo de 1985, salvo que dichos contratos contengan cláusula expresa de revisión de renta.

4. Ser propietarios de viviendas vacías que se inscriban en la Agencia Municipal de Alquiler con el objeto de destinar dichas viviendas a arrendamiento.

Cuantías máximas

Cuantías máximas por vivienda o local	
Subvención tipo	3.606,07 euros
Con subvención adicional	7.212,14 euros

3.3.
MEJORA DE LA SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS EDIFICACIONES [13]

El programa de ayudas a las actuaciones de rehabilitación para la Mejora de la Sostenibilidad y Eficiencia Energética de las Edificaciones subvenciona las medidas dirigidas a la mejora del aislamiento térmico de las edificios de uso residencial así como aquéllas otras que sirvan para optimizar el consumo energético de los mismos, todo ello orientado al fomento de la incorporación de criterios básicos de ahorro de energía en la rehabilitación de edificios existentes y al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el RD 314/2006, de 17 de marzo, que aprueba el Código Técnico de la Edificación. Este programa se financia exclusivamente con aportación municipal.

3.3.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La totalidad del término municipal de Madrid, excepción hecha de los edificios incluidos en las Áreas de Rehabilitación vigentes.

3.3.2.
ACTUACIONES SUBVENCIONABLES

Se consideran subvencionables las siguientes actuaciones de aislamiento térmico y eficiencia energética

a) Medidas pasivas: actuaciones en la envolvente térmica del edificio.

- Aislamiento de cubierta.
- Aislamiento de muros de fachadas (principales, patios y medianerías).
- Aislamiento de los huecos de fachada (carpinterías, vidrios y otros elementos de cierre).
- Aislamiento de suelos.

b) Medidas activas: actuaciones para la renovación, adecuación o implantación de instalaciones. Podrán consistir en:

- Instalación de sistema solar para la producción de agua caliente sanitaria (ACS).
- Instalación de sistemas de iluminación en zonas comunes que incluyan detectores de presencia, control de luminosidad y zonificación adecuada de circuitos.
- Dotación de alumbrado de bajo consumo en viviendas.
- Sustitución de aparatos elevadores tradicionales por otros de bajo consumo energético.
- Instalación o sustitución de calderas individuales de producción de calefacción y ACS por calderas individuales de condensación.
- Instalación o sustitución de calderas centralizadas de producción de calefacción y ACS por calderas de alta eficiencia energética.
- Dotación de sistemas de ahorro de agua en viviendas; instalación de aireadores en griferías, reductores de presión y cisternas de doble descarga.
- Otras instalaciones o medidas complementarias que contribuyan a la consecución del objeto de esta convocatoria, que deberán ser aceptadas por el órgano instructor.

Como complemento a las medidas de aislamiento térmico y eficiencia energética antes relacionadas, en ámbitos delimitados a tal efecto se subvencionan actuaciones dirigidas a la mejora de la imagen urbana y a la mejora del aislamiento acústico.

3.3.3. REQUISITOS Y CUANTÍA DE LAS AYUDAS

3.3.3.1. Requisitos de las actuaciones

- Para que sean subvencionables las medidas contempladas en el apartado 3.3.2 anterior, es requisito indispensable la previa realización de una ficha de evaluación del comportamiento de la envolvente térmica del edificio. Dicha ficha puede obtenerse en la página web www.emvs.es

  Una vez elaborada la ficha de evaluación, la actuación en el aislamiento de la envolvente (medidas pasivas), se considera obligatoria para obtener subvención cuando la relación entre el valor de la transmitancia de la envolvente térmica del edificio, aplicando las exigencias mínimas establecidas para sus componentes en el documento HE 1 del Código Técnico de la Edificación, y los valores de la transmitancia actual no alcance un porcentaje del 60%.

  Si aplicando el criterio establecido en el punto anterior la actuación en medidas pasivas se considerara obligatoria, la intervención exigible sería aquella que alcanzara, como mínimo, un 5% de reducción de los valores de la transmitancia total de la envolvente térmica del edificio .

- Los edificios sobre los que se proyecte realizar alguna de las actuaciones subvencionables deberán tener garantizadas, al menos, la seguridad estructural y la estanqueidad frente a la lluvia. Dicha circunstancia se considerará acreditada cuando el edificio hubiese pasado la Inspección Técnica de Edificios con resultado favorable.

- El edificio deberá contar con una superficie útil mínima destinada al uso residencial del 50% respecto de la superficie útil total.

3.3.3.2. Cuantías de las ayudas

Medidas pasivas

El porcentaje de subvención y su correspondiente cuantía máxima se fija en relación a la reducción de los valores de la transmitancia de la envolvente del edificio que se consiga con la actuación, variando de acuerdo al siguiente cuadro:

Reducción de transmitancia	% SUBVENCIÓN	Cuantía máximapor vivienda
Entre el 5% y el 20%	30%	3.000 euros
Entre el 20% y el 30%	40%	4.000 euros
Entre el 30% y el 40%	50%	5.000 euros
>40%	60%	6.000 euros

Medidas activas

El porcentaje de subvención se fija para cada tipo de actuación:

ACTUACIÓN	% SUBVENCIÓN	Cuantía máximapor vivienda
Instalación sistema solar para agua caliente sanitaria.	50%	5.000 euros
Resto de actuaciones	30%	3.000 euros

En el caso de realizarse conjuntamente medidas pasivas y activas, las ayudas pueden alcanzar una cuantía máxima de 6.000 euros.

Medidas distintas de las de aislamiento térmico y eficiencia energética

Las ayudas a las actuaciones dirigidas a la mejora de la imagen urbana y a la mejora del aislamiento acústico, combinadas con las medidas de aislamiento térmico y eficiencia energética , pueden alcanzar una cuantía máxima de 9.000 euros.

4

Preguntas y sugerencias

Preguntas y sugerencias

4 PREGUNTAS Y SUGERENCIAS

¿Qué ayudas tramita la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo?

La Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS) tramita, como órgano instructor, las ayudas establecidas por las tres administraciones para las Áreas de Rehabilitación, cuando así lo determinan los correspondientes Convenios, así como las ayudas de aportación exclusivamente municipal derivadas de los Programas de la Inspección Técnica de Edificios y de la Mejora de la Sostenibilidad y Eficiencia Energética de las Edificaciones.

¿Hay atención personalizada para resolver las dudas?

Sí. Todos los Programas de Ayudas cuentan con personal técnico y de gestión para atender las dudas y consultas que pueden aparecer antes y durante la tramitación de los expedientes. El personal se encuentra tanto en las oficinas centrales de la EMVS como en las Oficinas de Rehabilitación habilitadas al efecto para la gestión específica de algún Área.

¿Es obligatorio acometer las obras que recoge el informe técnico redactado por la EMVS?

Los informes técnicos que se redactan en las Áreas de Rehabilitación relacionan dos tipos de obras, las obligatorias y las recomendadas, las primeras son absolutamente imprescindibles para optar a la subvención, puesto que sirven para garantizar la adecuación estructural y funcional del edificio, mientras que las segundas, aún siendo igualmente subvencionables por mejorar las condiciones del mismo, son recomendaciones cuya ejecución dependerá de la decisión voluntaria de la propiedad. Los informes que redacta el personal técnico de la EMVS no suponen compromiso ni coste alguno para la propiedad.

¿Cuál es la función de los técnicos de la EMVS durante la ejecución de las obras?

Como componentes del órgano instructor que tramita las ayudas, los técnicos de la EMVS tienen encomendadas labores de supervisión y control a los efectos de verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa para las actuaciones objeto de subvención. En ningún caso cumplen labores de dirección facultativa ni son responsables de la ejecución de las obras; funciones que corresponden a los técnicos contratados por la comunidad de propietarios.

Es preceptiva la participación de los técnicos de la EMVS en la elección de las muestras de los acabados de fachadas, fundamentalmente en lo que afecte a la ejecución de revocos en edificios catalogados o situados en el centro histórico.

¿Cuándo se solicitan las bonificaciones del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)?

La bonificación debe solicitarse antes del transcurso de un mes contado desde el inicio de las obras, tanto si se ejecutan al amparo de una licencia o de una orden de ejecución.

Para una mejor información pueden dirigirse al Servicio del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y Ejecución Sustitutoria sito en la calle Guatemala n 13, 28016 Madrid.

¿Qué conceptos forman parte del "presupuesto subvencionable"?

Se incluyen en el presupuesto subvencionable el coste real de las actuaciones, los honorarios de los profesionales intervinientes, informes y/o gestiones adicionales, el IVA, la licencia de obras etc., correspondiendo a los servicios técnicos de la EMVS la determinación y cuantía de las partidas que forman parte del mismo.

¿Son subvencionables las obras realizadas con anterioridad a la solicitud de subvención?

Por regla general no son subvencionables las obras ni los gastos realizados con anterioridad a la fecha de solicitud de apertura de expediente general de concesión de subvenciones. No obstante, en los programas de subvenciones pueden existir determinadas excepciones, como la existencia de una orden de ejecución de obras, que matizan dicha regla general.

¿Se pueden comenzar las obras con la solicitud de licencia?

No. La solicitud de licencia no autoriza la realización de las obras, que sólo pueden comenzar una vez concedida la licencia o al amparo de una orden de ejecución.

¿Dónde se solicita la licencia?

La licencia se solicita en la Junta de Distrito correspondiente o en el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, sita en la calle Guatemala nº 13. Madrid 28016. Dependiendo del tipo de obras, la tramitación se realiza en uno u otro órgano.
En el caso de que las actuaciones se hayan acogido a algún programa de ayudas gestionado por la EMVS, el expediente se traslada a su Departamento de Licencias.

¿Qué plazo hay para ejecutar las obras?

En cualquiera de los programas de ayudas, las obras deberán ejecutarse de acuerdo con los plazos establecidos en la licencia urbanística, sin que, en todo caso, la ejecución pueda prolongarse más allá de tres años contados desde la fecha de concesión de la subvención.

¿Se puede solicitar una modificación de subvenciones en caso de incremento de presupuesto?

Sí. Se podrá solicitar la modificación de las subvenciones concedidas para que contemplen el aumento de presupuesto que se haya producido. Dicha modificación quedará supeditada a que exista una causa justificada para el incremento, así como a la disponibilidad presupuestaria y al cumplimiento de los requisitos aplicables a cada uno de los programas de ayudas, tales como plazos e importes máximos.

¿Qué obligaciones contraen los beneficiarios de las ayudas?

Principalmente las siguientes:

- Realizar y justificar la actuación subvencionada.
- Consentir la colocación de carteles o paneles explicativos de la actuación en el edificio por parte de la EMVS.
- Facilitar la comprobación y el control a los servicios técnicos de la EMVS.
- Según el programa de subvenciones, disponer del 30% del coste de las obras al inicio de las obras (en depósito o pagos realizados) para garantizar la ejecución inicial de las actuaciones.
- Según el programa de subvenciones, destinar la vivienda a residencia habitual y permanente del propietario o del arrendatario durante 5 años. En caso de incumplimiento el beneficiario deberá devolver el importe de la subvención concedida, incrementado con los correspondientes intereses legales de demora.

¿Dónde y cuándo se abona la subvención?

La subvención se abona en la cuenta que el solicitante anota en el impreso de solicitud. Para una mayor agilidad en el procedimiento, y tratándose de una actuación sobre los elementos comunes del edificio, es deseable que en una comunidad de propietarios la cuenta elegida sea la cuenta creada o existente de la propia comunidad de propietarios.

La subvención se abona mediante un pago anticipado del 50%, realizado al inicio de las obras y un pago del 50% restante al final de las mismas.

En el caso del programa de sostenibilidad y eficiencia energética se respeta este criterio sólo en el caso de que la duración de las obras sea mayor de 6 meses. En caso contrario se procedería a un único pago al final de las actuaciones.

¿Quien contrata al técnico?, ¿y a la empresa constructora?

El propietario o la comunidad de propietarios del edificio, son los responsables de contratar, bajo su criterio, tanto a los técnicos que se encarguen de la redacción del proyecto y de la dirección de las obras, como a la empresa constructora que vaya a ejecutarlas.

Considerando los beneficios que una buena elección tiene en el desarrollo del proceso, la propiedad de los inmuebles debe ser extraordinariamente rigurosa en el análisis de las ofertas, solvencia y experiencia de los técnicos y empresas constructoras aspirantes a participar en la rehabilitación. Es igualmente aconsejable que los técnicos contratados por la propiedad no tengan relación contractual alguna con la empresa constructora.

¿Quién solicita la licencia y paga los impuestos y tasas?

La licencia puede ser solicitada tanto por el promotor (comunidad de propietarios) como por el técnico o el constructor (contratista). En caso de que el solicitante de la licencia no sea la comunidad de propietarios, dicho solicitante será el sustituto del sujeto pasivo a efectos del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). Resulta aconsejable que sea la comunidad de propietarios, por medio de su presidente/a, quien solicite la licencia, lo cual le permitirá tener un control directo y conocer los posibles requerimientos y notificaciones que realice la Administración, y solicitar la bonificación que establece la Ordenanza reguladora del ICIO.

¿Qué documentos sirven para acreditar los pagos realizados por las obras subvencionadas?

Los pagos se acreditan mediante las correspondientes facturas y documentos de pago que pueden consistir en; cheques, transferencias bancarias, letras de cambio, traspasos, pagarés, u otros documentos con validez en el tráfico jurídico mercantil.

5

Notas. Normativa de aplicación

5 NOTAS. NORMATIVA DE APLICACIÓN

CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS

1.
Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM nº 177 de 27 de julio de 2001). Artículos 168, 169 y 170.

Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (2002-2003) de 22 de diciembre de 2003. (BOCM nº 100 de 10 de mayo de 2004). Artículos 4, 9, 21, 24, 25, 26 y 28.

2.
Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (B.O.E. nº 266, de 6 de noviembre de 1999). Artículo 10. 2ª.

3.
Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (BOE nº 266, de 6 de noviembre de 1999). Artículo 2.2.

Ley 2/1999 de 17 de marzo de Medidas para la Calidad de la Edificación. (BOCM nº 74 de 24 de marzo de 1999). Artículo 23 y Anexo 1, apartado B.

Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004. (BOCM nº 5 de 7 de enero de 2005). Artículo 55.

4.
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE nº 266, de 6 de noviembre de 1999). Artículo 4.

Ley 2/1999 de 17 de marzo. Medidas para la Calidad de la Edificación (BOCM nº 74 de 24 de marzo de 1999). Artículo 5.5.

Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004. (BOCM de 7 de enero de 2005). Artículo 39.

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE nº 74, de 28 de marzo de 2006). Artículo 6 y anejo 1.

Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, de seguridad y salud en las obras de construcción. (BOE nº 256, de 25 de octubre de 1997). Artículos 4 y 17.

5.
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE nº 266, de 6 de noviembre de 1999). Artículos 12 y 13.

6.
Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004. (BOCM de 7 de enero de 2005). Artículos 3c, 4d, 4g, 20 y 21.

Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, según las modificaciones aprobadas por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27 de octubre de 2005.

7.
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE nº 266, de 6 de noviembre de 1999). Artículo 11.

8.
Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (BOE. nº 266, de 6 de noviembre de 1999). Artículo 13.

Ley 2/1999 de 17 de marzo de Medidas para la Calidad de la Edificación (BOCM nº 74 de 24 de marzo de 1999). Artículos 8 y 9.

Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004. (BOCM de 7 de enero de 2005). Artículo 23.

9.
Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (BOE nº 266, de 6 de noviembre de 1999). Artículo 17.

10.
Ley 2/1999 de 17 de marzo de Medidas para la Calidad de la Edificación (BOCM nº 74, 24 de marzo de 1999) Artículo 13.

Decreto 349/1999 de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio (BOCM nº 11, 14 de enero de 2000).

Orden de 17 de mayo de 2000 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se aprueba el modelo del “Libro del Edificio”. (BOCM nº 132, 5 de junio de 2000).

AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

11.

- Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. (BOE nº 166 de 13 julio de 2005)

- Decreto 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid. (BOCM nº 37 de 14 febrero 2005)

- Orden 1578/2005, de 11 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, reguladora de las bases para la concesión de las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid previstas en el Decreto 12/2005, de 27 de enero. (BOCM nº 115 de 16 mayo 2005)

- Orden 1148/2006, de 29 marzo, de la Consejería de Medio Ambiente Y Ordenación Del Territorio, que establece las bases reguladoras y el procedimiento de tramitación de las ayudas financieras previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1-7-2005, que aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. (BOCM nº 93 de 20 abril de 2006)

- Convocatoria Municipal de subvenciones a las obras de rehabilitación en edificios y viviendas incluidos en Áreas de Rehabilitación, aprobada mediante Decreto de 3 de mayo de 2007 de la Concejala del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid. (BOAM nº 5.757 de 24 de mayo de 2007)

12.

- Convocatoria Municipal de subvenciones a las obras de conservación derivadas de la Inspección Técnica de Edificios, aprobada mediante Decreto de 3 de mayo de 2007 de la Concejala del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid. (BOAM nº 5.757 de 24 de mayo de 2007)

13.

- Convocatoria Municipal de subvenciones a las actuaciones de mejora de la sostenibilidad y eficiencia energética de las edificaciones , aprobada mediante Decreto de 4 de septiembre de 2008 de la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid. (BOAM nº 5.867 de 14 de noviembre de 2008)

¡MADRID!

emvs

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo