

Actuaciones protegidas
para garantizar el
**DERECHO A UNA
vivienda**
digna y adecuada



Consumidores en Acción



Esta es una guía de FACUA Andalucía
DEPÓSITO LEGAL: SE-4926-2010
andalucia.facua.org

ACTUACIONES PROTEGIDAS PARA GARANTIZAR EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

La vivienda es una de las grandes preocupaciones sociales de hoy en día y por ello precisa de una política adecuada que dé respuesta a las necesidades existentes. Pese al fuerte ritmo de construcción de estos años atrás, los precios, la insuficiencia de vivienda protegida y la situación actual de crisis económica son factores determinantes en la actualidad que provocan la imposibilidad para una gran mayoría de colectivos y familias de acceder a una vivienda.

Por otra parte, el modelo de desarrollo y diseño de las ciudades también está evolucionando y tiene que ir adaptándose a las nuevas demandas y necesidades sociales. La integración social y la edificación sostenible son elementos que cobran cada vez mayor peso y, por tanto, las nuevas edificaciones deben tener en consideración no sólo aspectos ligados a la calidad constructiva, sino también a su equipamiento y el entorno donde se ubica, sistemas de transportes, servicios y prestaciones existentes en la zona, etc.

La intervención de la Administración debe, por tanto, servir al desarrollo de ciudades sostenibles, donde la satisfacción de las necesidades de acceso a una vivienda se compatibilice y mejore la calidad de vida del individuo y de la comunidad en la que se integra.

El Estatuto de Autonomía de Andalucía impulsa el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española. Con esta base se firmó en Andalucía el Pacto Andaluz por la Vivienda, suscrito el 13 de diciembre de 2007 por el Gobierno, sindicatos más representativos y empresarios. A éste se sumó poco después el acuerdo por la efectividad del Pacto Andaluz por la Vivienda, con fecha de 14 de enero de 2008, suscrito también por el Gobierno de Andalucía y las Federaciones de Asociaciones de Consumidores y Usuarios andaluzas más representativas. El Pacto Andaluz por la Vivienda tiene como objetivo la construcción, en los próximos diez años, de 700.000 viviendas, de las que 300.000 serán

protegidas, y en las que se deberá apostar por una vivienda de calidad, construida en un entorno saludable.

Uno de los instrumentos que materializa el Pacto Andaluz por la Vivienda es precisamente el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008/2012 (aprobado por Decreto 395/2008 de 24 de junio).

¿Cuáles son las tres líneas básicas del Plan Concertado de Vivienda y Suelo Andaluz?

El Plan Concertado establece tres líneas principales en la política de vivienda y suelo: la primera es el acceso a la vivienda de los ciudadanos con residencia administrativa en Andalucía; la segunda, la rehabilitación del parque residencial existente y la tercera, fomentar la disponibilidad de suelo urbanizado con destino a la construcción de viviendas protegidas.

¿Qué papel juegan los Planes Municipales de Vivienda?

Los Planes Municipales de Vivienda que aprueben los ayuntamientos juegan un papel fundamental para el desarrollo de las actuaciones contenidas en el Plan Andaluz y deben contener, como mínimo: los estudios de las necesidades de vivienda y el nivel de renta de las familias residentes en el municipio, desagregados por sexo, a fin de determinar las viviendas necesarias y los tipos de vivienda; las propuestas de reserva de suelo para destinarlos a viviendas protegidas, la cuantía y localización de éstas, los alojamientos protegidos que son necesarios y los equipamientos e infraestructuras urbanas para el abastecimiento de los mismos, las propuestas de actuación de rehabilitación, las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización y los sistemas de selección de las personas destinatarias a las viviendas y alojamientos protegidos.

¿Qué se entiende por vivienda protegida?

- a) Es la que cumple las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño establecidos legalmente,



- y sean calificadas como tales por la administración competente.
- b) Los alojamientos que sean calificados como protegidos y que se integren en un conjunto que constituya fórmulas intermedias entre vivienda habitual y residencia colectiva.
 - c) Las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, a instancia de la persona promotora, siempre que cumplan los requisitos aplicables a la vivienda protegida.

¿Quiénes son los destinatarios de la vivienda protegida?

Son destinatarios del Plan los andaluces cuyos ingresos anuales no excedan de 5,5 veces el Iprem (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, publicado anualmente en el BOE). Para acceder a la propiedad, la unidad familiar deberá acreditar unos ingresos familiares superiores a una vez el Iprem y no ser titular en pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de algún derecho real de goce o disfrute.

¿Qué es el Registro Público de demandantes de vivienda?

Es un sistema de inscripción obligatoria de los demandantes de vivienda, sea en propiedad o en alquiler, que garantiza la adjudicación de viviendas protegidas según los principios de igualdad, publicidad y concurrencia a efectos de impedir el fraude en las transmisiones. La selección de las personas destinatarias de vivienda y alojamiento se realizará mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda. La adjudicación se realizará a demandantes inscritos que cumplan los requisitos para los programas y los cupos establecidos.

Cada ayuntamiento establecerá su sistema de adjudicación, que deberá respetar los requisitos mínimos aprobados por la administración autonómica competente (Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía).

¿A qué ayudas se puede optar?

Siempre que se cumplan los requisitos previstos en los planes, el destinatario se podrá acoger a las medidas de financiación tanto estatales como autonómicas, que consisten en subsidiaciones de las cuotas de amortización de los préstamos, subvenciones y ayudas estatales directas a la entrada. Estas ayudas tienen como finalidad que no se destine más de un tercio de los ingresos familiares para el pago de la vivienda, en caso de acceso en propiedad, y de un cuarto de los mismos en caso de acceso en alquiler.

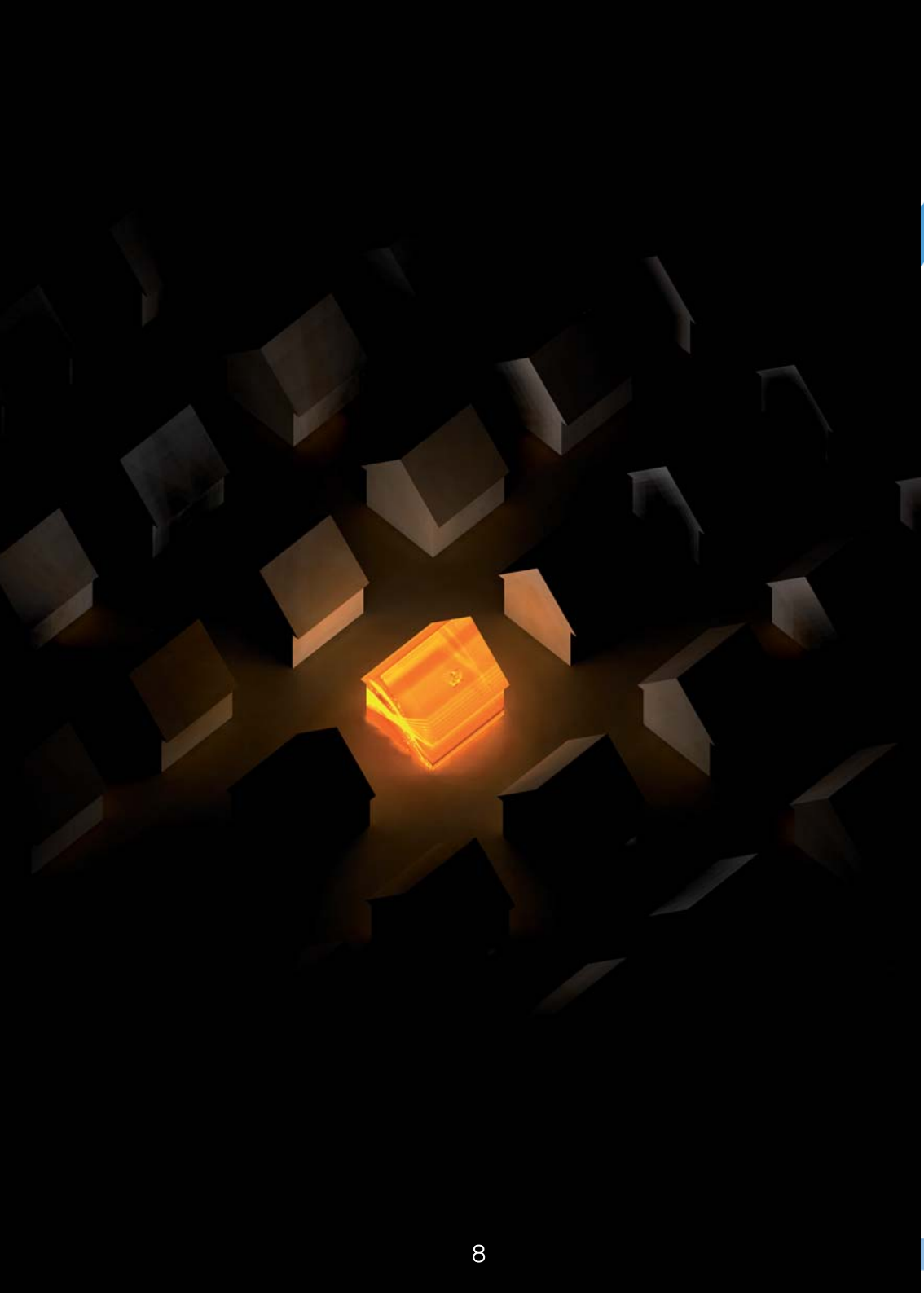
Otras ayudas

Préstamos convenidos, son aquellos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.

La fijación de aranceles notariales y registrales reducidos. Los honorarios de notarios y registradores de la propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos hipotecarios correspondientes a dichas viviendas, quedan reducidos en los derechos de matriz, primera copia e inscripción. Específicamente, las viviendas cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, tendrán los derechos arancelarios de los notarios aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas un importe fijo que estará entre 60 y 100 euros aproximadamente, y los derechos arancelarios de los registradores un importe fijo que estará entre 24 y 37 euros aproximadamente, dependiendo si tiene garaje y trastero vinculados o no y si junto con la compraventa se constituye garantía real en el mismo acto.

Beneficios fiscales

Impuesto sobre Bienes Inmuebles: las viviendas protegidas tienen derecho a una bonificación de su cuota íntegra en un 50% durante los tres periodos



impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva. Este beneficio requiere la solicitud por parte del interesado.

Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados: exentas del gravamen sobre Actos Jurídicos Documentados en el caso de escrituras públicas otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con viviendas protegidas.

Impuesto sobre el Valor Añadido: las viviendas de protección oficial de régimen general tributan al tipo reducido del 7%. Las viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública tributan al tipo del 4%.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: deducciones para los beneficiarios de las ayudas a viviendas protegidas y por inversión en vivienda habitual que tenga la consideración de protegida, bien en adquisición o rehabilitación.

Precios y rentas limitadas en este tipo de viviendas. Es decir, no se pueden vender a un precio superior al legalmente establecido.

¿Cuál es el plazo de duración del régimen legal de las viviendas protegidas?

El plazo de duración del régimen legal de las viviendas que se acojan a la financiación estatal será de un mínimo de treinta años desde la calificación definitiva.

Podrá ser superior mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas protegidas se hubiesen promovido en suelos destinados a las mismas por el planeamiento urbanístico o en suelo dotacional público.

En el caso de viviendas protegidas acogidas al programa de viviendas de iniciativa municipal y autonómica, concluirá al transcurrir totalmente el período de amortización del préstamo cualificado, sin que dicho plazo pueda ser inferior a quince años, contados desde la fecha de la calificación definitiva.

Cuando se trate de viviendas protegidas al programa de alquiler con

opción a compra para jóvenes será de siete años, contados desde la fecha de la calificación definitiva.

¿Cuál es el destino obligatorio de la vivienda protegida?

Se destinarán a residencia habitual y permanente y se deberán ocupar por los beneficiarios dentro de los seis meses siguientes a la elevación a escritura pública del contrato de compraventa, o de tres meses contados desde la firma del contrato de arrendamiento o de la calificación definitiva de la vivienda como protegida si ésta es posterior.

¿Se pueden descalificar estas viviendas?

Las viviendas acogidas a los Planes de Vivienda no podrán ser objeto de descalificación antes de que transcurran los años de duración del régimen legal, o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

¿Cuándo se pueden transmitir estas viviendas?

No se pueden transmitir hasta transcurridos diez años desde la fecha de adquisición, salvo en viviendas protegidas con opción a compra para jóvenes, cuya duración de régimen legal es de siete años, y en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.

¿Existen excepciones de transmisión antes de los diez años?

Podrá exceptuarse mediante resolución motivada por la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en los siguientes casos: motivos laborales, incremento de los miembros de la unidad familiar, necesidad en un miembro de la unidad familiar mayor de 65 años, cuando un miembro de la unidad familiar haya sido víctima del terrorismo o de violencia de género, fallecimiento o discapacidad en algún miembro de la unidad familiar, nulidad, divorcio, separación matrimonial o separación de

relaciones de hecho inscritos en el Registro de Parejas de Hecho, transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor del cotitular.

¿Qué conllevan dichas transmisiones?

Se requerirá la previa cancelación del préstamo y, si se hubieran obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la administración concedente, más los intereses legales.

La transmisión ínter vivos o la cesión del uso de las viviendas, una vez transcurridos diez años desde la formalización de la adquisición, conllevará que el préstamo pierda su condición de convenido y que la entidad concedente pueda resolverlo.

La venta y adjudicación de las viviendas sólo podrá efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las Comunidades Autónomas. Estarán sometidas a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Junta de Andalucía, Ayuntamiento o entidad que tenga cedida la titularidad de las viviendas.

¿Qué es el visado de los contratos de compraventa y arrendamiento?

Se trata de la aprobación por parte de la administración competente en materia de vivienda del contenido de los mismos.

¿Se pueden percibir cantidades a cuenta del precio durante la construcción?

Para que las personas promotoras de viviendas protegidas puedan percibir cantidades de los compradores o adquirentes durante el período de la construcción, y una vez otorgada la calificación provisional, la parte del precio que no haya de aplazarse en la venta de las viviendas protegidas, deberán haber obtenido la preceptiva autorización de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE ACCESO A LA VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

EL ACCESO EN PROPIEDAD

Viviendas protegidas de régimen especial. Esta actuación tiene como finalidad facilitar la promoción de viviendas protegidas destinadas a familias con ingresos anuales corregidos que no superen 2,5 veces el Iprem.

Vivienda protegida de régimen general. Actuación destinada a facilitar el acceso a viviendas protegidas a familias con ingresos anuales corregidos que no superen 3,5 veces el Iprem, salvo que se trate de familias numerosas con cinco o más miembros o tenga a su cargo una persona en situación de dependencia que en estos casos los ingresos anuales corregidos no deben superar 4,5 veces el Iprem y, preferentemente, desde 1,5 veces.

Vivienda protegida joven en venta. Tiene como finalidad el acceso en propiedad de vivienda protegida en régimen general a jóvenes con ingresos anuales corregidos que no superen 2,5 veces el Iprem.

Viviendas protegidas de iniciativa municipal y autonómica. Dirigida a facilitar la promoción de viviendas protegidas destinadas a familias con ingresos anuales corregidos que no superen 5,5 veces el Iprem. Y, preferentemente, desde tres veces.

Adquisición protegida de viviendas usadas. Actuación destinada a facilitar el acceso a una vivienda mediante la adquisición protegida de una vivienda usada, libre o protegida de familias cuyos ingresos no superen 5,5 veces el Iprem.

EL ACCESO EN ALQUILER

Viviendas protegidas en alquiler de renta básica. Tiene como finalidad

facilitar la promoción de viviendas destinadas en régimen de alquiler, de renta básica a veinticinco años. Van destinadas a familias con ingresos anuales corregidos que no superen 2,5 veces el Iprem.

Vivienda protegida en alquiler con opción a compra. Van destinadas a familias con ingresos anuales corregidos que no superen 2,5 veces el Iprem, si la vivienda es de régimen especial, o 3,5 veces si es de régimen general.

Alojamientos protegidos en alquiler. Van destinadas a ocupantes con ingresos anuales corregidos que no superen 2,5 veces el Iprem. Se destinan a grupos de personas con especial dificultad para acceder a una vivienda o colectivos especialmente vulnerables, y para trabajadores por razones de movilidad geográfica temporal.

Actuaciones específicas para jóvenes en alquiler. Hay dos opciones, la vivienda en alquiler con opción de compra para jóvenes o los alojamientos protegidos para universitarios.

VIVIENDAS PARA PERSONAS CON RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

Viviendas de promoción pública para la integración social. El objeto de este programa es facilitar el acceso a una vivienda protegida en régimen de alquiler a veinticinco años a familias con especiales dificultades sociales.

Alojamientos de promoción pública. Actuación dirigida a facilitar alojamientos protegidos en régimen de alquiler de renta básica a veinticinco años, a ocupantes con especiales dificultades sociales cuyos ingresos no superen el Iprem o que, superando dicho nivel de ingresos, se encuentren en situación de exclusión social por la imposibilidad de acceso a una vivienda.

AYUDAS PARA EL ALQUILER

Podrán obtener subvenciones al alquiler los inquilinos que formalicen un



SE ALQUILA
☎

contrato de arrendamiento de vivienda, en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos. Deberán constar los datos catastrales de la vivienda en los que haya intermediado una Agencia de Fomento del Alquiler, y en quienes concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Los beneficiarios de la subvención habrán de tener unos ingresos que no excedan de 2,5 veces el Iprem.
- Los ingresos familiares anuales se referirán, en este caso, a los de todos los ocupantes de la vivienda, con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.
- No obstante, y siempre que cumplan los requisitos establecidos anteriormente, además habrá de concurrir alguna de las siguientes circunstancias:
 - Jóvenes mayores de 30 años.
 - Personas mayores de 65 años.
 - Familias numerosas y monoparentales.
 - Personas procedentes de rupturas de unidades familiares.
 - Ser víctimas de violencia de género o de terrorismo.
 - Ser emigrante retornado.
 - Pertener a unidades familiares con personas en situación de dependencia.
 - Personas con discapacidad reconocida oficialmente.
 - Personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.
 - Personas afectadas por situaciones catastróficas.

- Será necesario que el solicitante presente el contrato de arrendamiento para su visado ante la administración competente, de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente.
- La renta anual no podrá ser superior al 9% del precio máximo de referencia para viviendas protegidas en alquiler con opción a compra de régimen general y con un límite máximo de 8.400 euros.
- La cuantía máxima anual de la subvención será del 40% de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento.
- La duración máxima de esta subvención será de dos años, condicionada

a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

- No se podrán obtener nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la percepción de la última ayuda.

Renta básica de emancipación de los jóvenes. Con el objetivo de facilitar la emancipación de los jóvenes, se crea la renta básica de emancipación, regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, modificado por el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo, consistente en un conjunto de ayudas directas destinadas al apoyo económico para el pago del alquiler de la vivienda, que constituya su domicilio habitual y permanente, en las condiciones y con los requisitos que se establecen en la normativa de aplicación.

- La renta consiste en una cantidad mensual de 210 euros, con el fin de facilitar el pago de los gastos relacionados con el alquiler de la vivienda habitual.
- Podrán percibir esta ayuda las personas que cumplan los siguientes requisitos:
 - Tener una edad comprendida entre 22 y 30 años (la prestación se interrumpe al cumplir esta edad).
 - Ser titular del contrato de arrendamiento de la vivienda en la que residan con carácter habitual y permanente.
 - Disponer de, al menos, una fuente regular de ingresos que le reporte unos ingresos brutos anuales inferiores a 22.000 euros.
 - Nacionalidad española o de la UE. Incluye extranjeros no comunitarios con residencia legal y permanente en España.
- Podrán recibirla durante un máximo de cuatro años.
- También se contempla un préstamo de 600 euros por una sola vez para la fianza y de 120 euros por una sola vez, si se constituye un aval con un avalista privado como garantía del arrendamiento.
- Esta ayuda entró en vigor el 1 de enero de 2008.
- Los jóvenes arriba indicados que ya disfruten de vivienda habitual en arrendamiento antes de la entrada en vigor de la norma sólo podrán solicitar la ayuda de 210 euros mensuales.

LA REHABILITACIÓN

Con la rehabilitación de los edificios y viviendas existentes se pretende mejorar las condiciones de habitabilidad dirigidas a conservar, mejorar o adecuar las viviendas o los elementos comunes de los edificios de viviendas. Tiene como objetivo la consecución del mandato constitucional del artículo 47 del texto sobre el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

Rehabilitación de edificios: adecuación estructural y funcional de los edificios dedicados a viviendas.

- Adecuación estructural: obras que garanticen la seguridad en la estructura del edificio.
- Adecuación funcional: obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes de acceso, estanquidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, etc.

Rehabilitación de viviendas: adecuación de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

- Conseguir condiciones mínimas de superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad, gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico.
- Obras para ahorrar consumo energético o adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendio, saneamiento o supresión de barreras arquitectónicas.
- Ampliación del espacio habitable, según planteamiento urbanístico, hasta 120 m² útiles.

¿Qué condiciones y requisitos deben reunir las viviendas y edificios?

- Las viviendas y los edificios de viviendas sobre las que se realicen actuaciones protegidas de rehabilitación deberán tener una superficie útil mínima, establecida en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo.
- Deben tener una antigüedad superior a diez años, salvo las de

transformación de la infravivienda, o las rehabilitaciones que tengan por finalidad mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

- Deben presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva.
- El destino y ocupación de las viviendas será la residencia habitual y permanente de las personas propietarias o inquilinas de las mismas.
- Como norma general las viviendas rehabilitadas no podrán transmitirse ínter vivos durante el plazo de tres años desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de ayudas.

Las posibles obras serán:

- Alcanzar condiciones suficientes de seguridad estructural o constructiva.
- Mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades.
- Mejorar la iluminación natural y la ventilación interior.
- Mejorar las instalaciones de los suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- Mejorar las condiciones de eficiencia energética y la utilización de energías renovables (Programa Renove), tales como instalación de paneles solares, el incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos u otras, siempre que se demuestre su eficacia energética, mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.
- Mejorar el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.
- Mejorar la disposición y las dimensiones de los espacios interiores, en el caso de la rehabilitación de viviendas.

- La instalación, renovación y mejora de los ascensores y sus condiciones de seguridad, en el caso de la rehabilitación de los elementos comunes de los edificios.

Los programas de rehabilitación de edificios y viviendas individuales tienen un plazo de convocatoria determinado, excepto los de mejora de la eficiencia energética correspondientes al Programa Renove, que se puede solicitar durante todo el año.

En la página *web* de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda tienen los ciudadanos andaluces la posibilidad de rellenar telemáticamente las solicitudes, o bien descargar los impresos de solicitud que aparecen en la misma y donde se detalla la documentación a aportar con el fin de presentarla en las correspondientes Delegaciones de Obras Públicas y Vivienda.

LA REHABILITACIÓN AUTONÓMICA

Tiene por finalidad ayudar a familias de recursos limitados que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus viviendas en municipios declarados de rehabilitación autonómica. Los ingresos familiares de la persona promotora no serán superiores a 2,5 veces el *Iprem*, y el presupuesto de ejecución material de la obra máximo por vivienda puede establecerse en 12.000 euros o 18.000 euros, dependiendo de si las obras de rehabilitación afectan o no al conjunto del sistema estructural de la vivienda.

Las ayudas que se pueden recibir son:

- Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como para la dirección de las obras.
- Una subvención de cuantía equivalente al 50% del presupuesto de ejecución material de las obras.
- Cuando la persona promotora de la actuación sea mayor de 65 años, titular de la Tarjeta Junta Andalucía Sesentaycinco Oro, la subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 70% del presupuesto de ejecución material de las obras.

* Los ayuntamientos asumirán las tasas por licencias de obras.

LA REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS

Los ingresos familiares de la persona promotora no serán superiores a 5,5 veces el Iprem. Se puede solicitar un préstamo cualificado con destino a la financiación del presupuesto protegible de la actuación. Cuando la persona promotora de la actuación tenga ingresos familiares no superiores a 3,5 veces el Iprem, percibirá una subvención de cuantía equivalente al 25% del presupuesto protegible, con el límite máximo de 3.000 euros.

La subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 40% de dicho presupuesto, con el límite máximo de 4.800 euros:

- Cuando los ingresos familiares de la persona promotora no sean superiores a 2,5 veces el Iprem.
- La persona promotora sea mayor de 65 años, titular de la Tarjeta Junta Andalucía Sesentaycinco Oro, y las obras se destinen para su adecuación funcional.
- Para las personas con discapacidad que tenga reconocido, al menos, un 40% de grado de minusvalía y movilidad reducida, y las obras se destinen a su accesibilidad.

LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

Se pretende con esta actuación fomentar la rehabilitación mediante la ayuda a comunidades de propietarios de edificios de viviendas con recursos limitados. Para poder acogerse a esta actuación, al menos el 50% de las personas propietarias de viviendas deberán tener ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el Iprem. El presupuesto protegible máximo puede establecerse en 10.000 euros por vivienda o local participante en los costes de la actuación, o 14.000 euros, en el caso de que la rehabilitación incluya obras que tengan por finalidad alcanzar las condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva del edificio. Las ayudas que se pueden recibir son:

- Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos, así como para la dirección de las obras, o una ayuda por cuantía equivalente al importe de dichos conceptos, con el límite de 1.000 euros por vivienda o local participante en los costes de la actuación.



- Una subvención de cuantía equivalente al 75% del presupuesto protegible.
- Además, la persona promotora de la actuación podrá optar a un préstamo cualificado con destino a la financiación del presupuesto protegible de la actuación.

LA REHABILITACIÓN SINGULAR

Las obras de rehabilitación no contempladas en los programas del Plan Concertado de Vivienda y Suelo de forma expresa, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

LA ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA DE VIVIENDAS

Destinada a apoyar a las familias andaluzas, concediendo ayudas para mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad. Las obras que se pueden realizar son:

- Mejora de la seguridad y adaptación de la instalación eléctrica a la normativa vigente y a las necesidades funcionales de la persona solicitante.
- Instalación de alumbrado conmutado en el dormitorio u otro espacio de la vivienda que así lo requiera para su utilización por la persona solicitante.
- Mejora de la seguridad y adecuación de la instalación de gas a la normativa vigente y a las necesidades funcionales de la persona solicitante, así como la dotación de elementos de fácil y segura manipulación.
- Adecuación del ancho de puerta, así como la eliminación de otras barreras arquitectónicas, como las rampas.
- En los cuartos de baño, instalación de suelo antideslizante, instalación de apoyos y asideros, y adecuación de los sanitarios y grifería a las necesidades de la persona solicitante, como sustitución de bañera por ducha.
- Colocación de pasamanos en pasillos.
- Cualesquiera otras obras y elementos de similar naturaleza que

contribuyan a la eficaz adecuación de la vivienda a las necesidades de la persona solicitante.

Las ayudas que pueden recibir son:

- El 70% del coste de las obras hasta un presupuesto máximo de 2.000 euros, incluidos los impuestos y tasas municipales.
- Si la reforma lo requiere, y en el caso de que fuera preceptiva la intervención de un profesional cualificado, como por ejemplo un arquitecto, aparejador, etc., la Junta de Andalucía también pagará el 70% de sus honorarios, siempre con un presupuesto máximo de 600 euros.

ACTUACIONES DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS “PROGRAMA RENOVE”

Se pretende con esta actuación fomentar la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, así como la accesibilidad de los edificios existente, mediante ayudas a las personas que promuevan la rehabilitación de sus viviendas o edificios.

¿Cuáles son las obras subvencionables?

- La instalación de paneles solares a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas.
- Actuaciones que incrementen el aislamiento térmico, como la sustitución de carpinterías o acristalamiento de los huecos.
- Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o el uso de energías renovables.
- La instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y la reducción de vertido al sistema público de alcantarillado.
- Cualquier otra intervención que permita cumplir con lo establecido en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación de ahorro de energía, salubridad y protección contra el ruido.



Será condición necesaria para acceder a la financiación establecida en este programa que, al menos, el 25% del presupuesto protegido se dedique a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud, y protección del medio ambiente, y la accesibilidad del edificio.

Mejora de edificios. La financiación cubre una cuantía máxima del 10% del presupuesto protegido con un límite de 1.100 euros por vivienda para la comunidad y un importe del 15% para los propietarios con unos ingresos menores a 5,5 veces el Iprem.

Mejora en vivienda. La ayuda se aplicará sobre el 25% del presupuesto protegido, con el límite de 2.500 euros. Otras líneas de financiación que contempla el Programa Renove son:

- Préstamos convenidos que podrán alcanzar la totalidad del presupuesto protegido de las obras y disfrutarán de quince años de amortización, sin tener en cuenta los ingresos de propietarios u ocupantes.
- Subsidiación: el Plan Concertado concede 140 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo, teniendo en cuenta el límite de ingresos que no supere 5,5 veces el Iprem.

En la página *web* de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda los usuarios pueden rellenar telemáticamente las solicitudes, o bien descargar los impresos de solicitud que aparecen en la misma y donde se detalla la documentación a aportar para presentarla en las correspondientes Delegaciones de Obras Públicas y Vivienda.

MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA

Andalucía tiene las competencias exclusivas en materia de vivienda, según recoge el Estatuto de Autonomía. Y entre dichas competencias se encuentra establecer la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

Entre la documentación que el promotor ha de entregar a los usuarios de los edificios, se dispone que han de estar comprendidas las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa aplicable.

Mediante la Orden de 30 de noviembre de 2009, se aprueban las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a vivienda y el manual general para el uso, mantenimiento y conservación de los mismos. Con ella se pretende armonizar criterios, evitando inducir a confusión en los usuarios, y que estos reciban la misma información, determinándose los requisitos sobre las instrucciones de uso y mantenimiento legales. La administración competente deberá proceder periódicamente a la actualización y revisión del manual general para su adecuación a los cambios normativos e innovaciones tecnológicas que, en su caso, se produzcan. Actualmente, las instrucciones y el manual general para el uso, mantenimiento y conservación de edificios destinados a vivienda están adaptados conforme al Código Técnico de la Edificación, Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, instrucciones de mantenimiento de las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, certificación de eficiencia energética de los edificios de nueva construcción, reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía, tratando de reforzar también la cultura del respeto al medio ambiente y del ahorro de agua y energía.

CONVENIO ENTRE FACUA ANDALUCÍA Y LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

FACUA Andalucía mantiene un convenio de colaboración con la **Consejería de Obras Públicas y Vivienda** que permite mantener un cauce de relaciones ágil y eficiente entre la Consejería y las Federaciones de Consumidores y Usuarios integrantes del Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, y cuya finalidad es garantizar su participación en aquellas materias, competencia de la Consejería y que afecten a los derechos e intereses legítimos de consumidores y usuarios, y cómo potenciar e impulsar la información y formación de los consumidores andaluces.





Consumidores en Acción

FACUA Almería: Federico García Lorca, 104. 04005 Almería - Teléfono: 950 269 350

FACUA Cádiz: Avenida de Andalucía, 88. 11008 Cádiz - Teléfono: 956 259 259

FACUA Córdoba: Doce de Octubre, 16. 14001 Córdoba - Teléfono: 957 488 108

FACUA Granada: Horno del Espadero, 12. 18005 Granada - Teléfono: 958 262 465

FACUA Huelva: Duque de Ahumada, 12. 21004 Huelva - Teléfono: 959 254 911

FACUA Jaén: Pedro Poveda, 1, bajo. 23700 Linares - Teléfono: 953 699 327

FACUA Málaga: Pedro de Toledo, 1. 29015 Málaga - Teléfono: 952 276 908

FACUA Sevilla: Resolana, 8. 41009 Sevilla - Teléfono: 954 376 112

Oficinas centrales: Bécquer, 25 A - 41002 Sevilla

Administración: 954 902 365

Gabinete de Comunicación y Publicaciones: 954 900 078

Gabinete Jurídico: 954 383 610

Fax: 954 387 852

Correo-e: facua@facua.org

andalucia.facua.org

Publicación subvencionada por



**CONSEJERÍA DE
OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA**