

EL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012

EL PLAN CONCERTADO

Rehabilitación Autónoma / Eliminación de la Infravivienda

+ *Ángel Cara Tarifa (GR)*
Delegación Provincial COPV. Granada

Normativa general de aplicación: Plan Concertado y Órdenes de desarrollo.

Normas comunes de aplicación en la Rehabilitación.
Programa de "Rehabilitación Autónoma": Alcance y Contenidos del Programa y Procedimiento de tramitación y desarrollo

Programa de "Transformación de la Infravivienda": Alcance y Contenidos del Programa y Procedimiento de tramitación y desarrollo

Ejemplos y Supuestos prácticos

Cálculo de los Ingresos Familiares Corregidos (IFC) en función del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).



Instituto Andaluz de Administración Pública
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

LOS PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN EN EL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012

Ángel Cara Tarifa
Delegación Provincial Granada
Consejería de Obras Públicas y Vivienda



NORMATIVA GENERAL de APLICACIÓN

NORMAS COMUNES DE TRAMITACIÓN

REGULACIÓN

REHABILITACIÓN AUTONÓMICA

TRANSFORMACIÓN INFRAVIVIENDA

EJEMPLOS y SUPUESTOS PRÁCTICOS

REHABILITACIÓN AUTONÓMICA

TRANSFORMACIÓN INFRAVIVIENDA

REHABILITACION EDIFICIOS

ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA

REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA

**CÁLCULO INGRESOS FAMILIARES e
IPREM**



Instituto Andaluz de Administración Pública
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

NORMATIVA GENERAL de APLICACIÓN



NORMATIVA DE APLICACION

Objeto, Condiciones y requisitos

Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del **PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012**, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio.

Procedimiento

ORDEN de 26 de enero de 2010, de **DESARROLLO Y TRAMITACION** de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Otras normativas técnicas de aplicación

ORDEN de 21 de julio de 2008, sobre **NORMATIVA TÉCNICA DE DISEÑO Y CALIDAD** aplicable a las **VIVIENDAS PROTEGIDAS** en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas.

ORDEN de 29 de febrero de 1944 por la que se establecen las **CONDICIONES HIGIÉNICAS MÍNIMAS QUE HAN DE REUNIR LAS VIVIENDAS**
(BOE núm. 61, de 1 de marzo de 1944)

DECRETO 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las **NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD** en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.



RELACION DE PROGRAMAS

(Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012)

- 1.- La Transformación de Infravivienda
- 2.- La Rehabilitación Autonómica
- 3.- La Rehabilitación Individualizada de Viviendas
- 4.- La Rehabilitación de Edificios
- 5.- La Adecuación Funcional Básica de Viviendas
- 6.- La Rehabilitación Singular

GESTION PARTICIPATIVA

- 1.- La Transformación de Infravivienda
- 2.- La Rehabilitación Autonómica

AYUNTAMIENTOS

- SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS
- PAGOS
- OTROS COMPROMISOS

GESTION PROPIA

- 3.- La Rehabilitación Individualizada de Viviendas
- 4.- La Rehabilitación de Edificios
- 5.- La Adecuación Funcional Básica de Viviendas

GESTION DIFERIDA

Empresa Pública del Suelo de Andalucía

- 6.- La Rehabilitación Singular

AREAS de Rehabilitación → Todos los programas



Instituto Andaluz de Administración Pública
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

NORMAS COMUNES DE TRAMITACIÓN

NORMAS COMUNES DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS

Condiciones y requisitos de las viviendas y los edificios

1. No estarán calificados urbanísticamente como **fuera de ordenación**
2. Tener una **superficie útil mínima de 24 metros** cuadrados o, si fuera inferior, que como resultado de la actuación alcance un mínimo de 36 metros cuadrados útiles.
3. Tener una **antigüedad superior a 10 años**.
No será de aplicación para :
 - Transformación de la Infravivienda.
 - Finalidad mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional.
4. Presentar unas condiciones de **seguridad estructural y constructiva** que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquiera como resultado de la actuación.

En el caso de rehabilitación de los elementos comunes de edificios, éstos deberán tener una superficie útil mínima destinada a vivienda del 80% de la superficie útil total, excluidas del cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante.



Destino y ocupación de las viviendas.

Las viviendas rehabilitadas tendrán por destino la **residencia habitual y permanente** de las personas propietarias o inquilinas de las mismas.

En viviendas desocupadas, éstas se destinarán, tras la rehabilitación, a residencia habitual y permanente de la persona propietaria, o al alquiler por un período mínimo de 5 años, a familias con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM.

Limitaciones a la facultad de disponer.

Las viviendas rehabilitadas **no podrán** transmitirse íntervivos durante el **plazo de 3 años** desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de ayudas.

Condición para una segunda ayuda.

No podrá obtenerse **una segunda ayuda** para la rehabilitación de la misma vivienda o edificio de viviendas, si no hubieran transcurrido, al menos, **tres años** desde la concesión de la ayuda anterior.

Esta condición no será de aplicación en actuaciones de rehabilitación sobre elementos comunes de edificios de viviendas, cuando quede justificado que las actuaciones objeto de las ayudas tienen distinta finalidad.



Instituto Andaluz de Administración Pública
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

REGULACIÓN

REHABILITACIÓN AUTONÓMICA
TRANSFORMACIÓN INFRAVIVIENDA



REHABILITACION AUTONOMICA

A) OBJETO, CONDICIONES Y REQUISITOS

1- OBJETO.

El objeto del presente Programa es ayudar a familias de recursos limitados que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus viviendas en municipios declarados de Rehabilitación Autonómica.

2- DESTINATARIOS. Requisitos económicos.

En cualquier caso, los ingresos familiares de la persona promotora no serán superiores a **2,5 veces el IPREM**.

3- CONDICIONES Y REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES.

Derecho de uso de la vivienda.

La persona promotora deberá ser:

- La propietaria residente en la vivienda
- Con autorización de ésta:
 - Arrendataria
 - Usuaría

Ubicación en zona de actuación.

Las actuaciones se desarrollarán en municipios que, previamente, hayan sido declarados de Rehabilitación Autonómica.

Presupuesto de ejecución material máximo.

PEM: Importe de la obra sin IVA

- a) **18.000** euros para aquellas obras de rehabilitación que, teniendo por finalidad principal alcanzar las condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva de la vivienda.
- b) **12.000** euros para aquellas obras de rehabilitación que, no afecten al conjunto del sistema estructural de la vivienda.

4- FINALIDADES DE LAS OBRAS

Obras subvencionables.

- a) Alcanzar condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva.
- b) Mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades.
- c) Mejorar la iluminación natural y la ventilación interior.
- d) Mejorar las instalaciones de los suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.
- e) Mejorar las condiciones de accesibilidad mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- f) Mejorar las condiciones de eficiencia energética.
- g) Mejorar el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.
- h) Mejorar la disposición y las dimensiones de los espacios interiores, en el caso de rehabilitación de viviendas.

En el supuesto de actuaciones que contemplen la ampliación de una vivienda, la superficie útil resultante no podrá superar 120 metros cuadrados.

5- FINANCIACION CUALIFICADA

- **La Asistencia Técnica.** PROYECTO Y DIRECCION OBRAS (Arquitecto /Arquitecto Técnico, Etc)
- **Una subvención de cuantía equivalente al 50% del PEM.**
Tarjeta Andalucía 65 Modalidad ORO. Financiación 70% del PEM.
- **Un préstamo cualificado** con destino a la financiación del presupuesto de ejecución material de la actuación.

Colaboración de los Ayuntamientos:

- Asumirán las tasas por licencias de obras.
- Podrán colaborar en el pago.



B) EL PROCEDIMIENTO Y SU TRAMITACIÓN

1- CONVOCATORIA PUBLICA. (art 89.1)

Se realizarán convocatorias publicas para los Ayuntamientos interesados en solicitar la declaración de Zonas de Actuación mediante Orden de la Consejería de Obras Pública y Vivienda.

2 – SOLICITUD DE AYUNTAMIENTO PARA SU INCLUSION

La solicitud se acompañará de una **memoria justificativa**, que contendrá, al menos:

- a) Características socioeconómicas de la población.
- b) Características de los parques residenciales sobre los que se pretende actuar.
- c) Acuerdo de Pleno por el que el Ayuntamiento:
 - Asumen los compromisos relativos a la gestión del Programa del Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, y en la orden de desarrollo
 - Asumen comprobación de las condiciones y requisitos establecidos para las viviendas y las personas beneficiarias en los artículos del citado Texto Integrado.
 - La autorización al Alcalde para la firma del convenio, caso de que el municipio resulte declarado de Rehabilitación Autonómica.



2 – DECLARACION DE MUNICIPIOS DE REHABILITACION AUTONOMICA

- **Delegaciones Provinciales **propondrán**** a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura

Plazo máx. 2 meses (fecha de finalización presentación de solicitudes)

- **Dirección General de Vivienda y Arquitectura **resolverá**** la Declaración de Municipios de Rehabilitación Autónoma.

Plazo máx. 3 meses (fecha de finalización presentación de solicitudes)

- **Ayuntamientos:**

- a) Publicarán los criterios de baremación y valoración de las solicitudes según el criterio establecido

Plazo máx. 15 días (fecha de notificación de la declaración)

- b) Abrirán, durante un mes, el plazo de presentación de solicitudes de Calificación de Rehabilitación Autónoma.

- c) Suscribirán un Convenio de Colaboración con la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Criterios de baremación y valoración

- 1) Los relacionados con las finalidades de las obras 35 %
- 2) Los relacionados con las condiciones socioeconómicas..... 35 %
- 3) Los relacionados con no haber obtenido ayudas anteriores... 20 %
- 4) Los relacionados con las características de las viviendas..... 10%

La Dirección General de Vivienda y Arquitectura, facilitará a los Ayuntamientos interesados un baremo tipo.



FICHA PARA LA BAREMACION Y VALORACION DE SOLICITUDES DE REHABILITACION AUTONOMICA

Nombre:		Apellidos:			
D.N.I.:		Dirección:			
Referencia Catastral:					

APARTADOS A VALORAR			Marcar la que proceda	Puntuación Apto	Puntuación obtenida	
(Conforme el art 84 de la Orden de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012)						
Apartado nº 1	REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS (Según informe del técnico municipal)	a) Alcanzar condiciones suficientes de estabilidad y seguridad estructural y constructiva		3,50	Solo se puntuará un apartado	
		b) Mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades.				
		c) Mejorar la iluminación y ventilación de espacios.				
		d) Mejorar las instalaciones de suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.		2,00		
		e) Mejorar las condiciones de accesibilidad mediante la supresión de barreras arquitectónicas y adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.				
		f) Mejora de las condiciones de ahorro energético.		1,00		
		g) Mejorar el acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones.				
		h) Mejorar la disposición y las dimensiones de los espacios interiores.				
Apartado nº 2	REQUISITOS SOCIO-ECONOMICOS (Según documentación adjuntada)	Ingresos inferiores ó iguales a 1,5 IPREM		2,00	Se pueden sumar las dos puntuaciones	
		Jóvenes < 35 años		1,50		
		Mayores de 65 años				
		Familias numerosas				
		Familias monoparentales				
		Víctimas de violencia de género				
		Familias con miembros afectados con discapacidad				
		Víctimas de terrorismo				
Familias con especiales problemas sociales						
Apartado nº 3	OTRAS AYUDAS DE REH. AUTO. RECIBIDAS	NO haber obtenido para la misma vivienda en los últimos 5 años		2,00	Solo se puntuará un apartado	
		NO haber obtenido para la misma vivienda en los últimos 3 años		1,00		

4 – TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES (I) AYUNTAMIENTO

- 1º- Aprobará con carácter inicial, mediante Acuerdo de Pleno, las relaciones preferenciales de solicitudes admitidas y excluidas, indicando, aquellas actuaciones el Ayuntamiento asuma el compromiso de colaborar en el pago.
- 2º- Exposición en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante, al menos, quince días naturales, a efectos de reclamaciones. (incluyendo la baremación y valoración de cada solicitud).
- 3º - Aprobará definitivamente, mediante Acuerdo de Pleno, la relación preferencial de solicitudes de Calificación de Rehabilitación Autonómica

Remitirá (en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la conclusión del plazo de las solicitudes), la documentación siguiente:

a) **Certificación del Secretario** del Ayuntamiento en que conste:

- 1.º Relación preferencial de solicitudes aprobada por el Pleno, con indicación de titulares de la Tarjeta Andalucía-Junta Sesentaycinco, modalidad Oro.
- 2.º Que las personas solicitantes y las viviendas incluidas en la relación preferencial cumplen las condiciones y los requisitos establecidos en los artículos 69 a 73 y 79 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.
- 3.º Que las solicitudes incluidas en la relación preferencial han tenido entrada en el plazo establecido.
- 4.º Que las relaciones preferenciales en las que se incluyen la baremación y valoración de las solicitudes, han sido objeto de exposición pública.
- 5.º Que las viviendas sobre los que se actúa no están calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación a efectos de la concesión de la licencia municipal de obras.

b) **Solicitudes de Calificación** de Rehabilitación aprobadas por el Pleno, debidamente cumplimentadas.

c) **Referencia catastral** de las viviendas a rehabilitar.



4 – TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES (II) DELEGACIONES PROVINCIALES

1º Asignación de actuaciones.

Los Delegados Provinciales asignarán, con carácter definitivo, el número de actuaciones a realizar en cada municipio, seleccionadas según el orden preferencial

Se procederá a sustituir al beneficiario por el siguiente en la relación preferencial aprobada:

- Si se detectase alguna circunstancia que imposibilite la actuación
- Cuando las obras se consideren innecesarias
- Cuando las obras no se atengan a las finalidades de este Programa.

2º Contratación y análisis de los Proyectos técnicos.

- Contratarán la redacción de los proyectos, los estudios básicos de seguridad y salud y la dirección facultativa de las obras.

En la adjudicación de la redacción de los proyectos y direcciones de obra se fomentará la incorporación de profesionales jóvenes.

- Los proyectos serán analizados por los Servicios Técnicos de la correspondiente Delegación Provincial, a los efectos de comprobar el cumplimiento de los requisitos del Programa.

En caso de su adecuación serán aprobados, a estos efectos, por la persona titular de la citada Delegación Provincial.

- El contenido mínimo de los proyectos se establecerá mediante Instrucción de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Las Calificaciones de Rehabilitación Autonómica. Se emitirán y notificarán, previa fiscalización del gasto de las subvenciones a los Ayuntamientos.



2º Abono de las subvenciones.

- a) Tras la concesión de las subvenciones se tramitará el abono a cada Ayuntamiento del primer 50 % del importe total de las subvenciones para su abono a los beneficiarios una vez acreditada la ejecución de dicho porcentaje.
- b) El resto del importe se abonará a cada Ayuntamiento, según las personas beneficiarias vayan acreditando el final de las obras.

3º Plazos de ejecución de las obras.

1. Las obras se iniciarán en un plazo máximo de cuatro meses a contar desde la fecha de materialización del primer abono al Ayuntamiento.
2. El plazo de ejecución de cada una de las obras no será superior a ocho meses.
3. Con carácter excepcional, la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial, a instancia de la persona promotora actuante y mediando causa justificada, conceder una ampliación del plazo de ejecución establecido, que no excederá de la mitad del mismo.



TRANSFORMACION DE LA INFRAVIVIENDA

A) OBJETO, CONDICIONES Y REQUISITOS

1- OBJETO.

El objeto es **mejorar las condiciones de habitabilidad** en zonas urbanas con núcleos de infravivienda, mediante la combinación de obras de rehabilitación, nueva planta, urbanización y trabajo social, de manera que se propicie la integración social y el mantenimiento de la población residente.

2- DEFINICION DE INFRAVIVIENDA

Las edificaciones con uso residencial que **no alcancen las condiciones mínimas de calidad** que permitan a sus residentes habitar de manera **segura, digna y adecuada** a sus necesidades familiares, presentando, en su totalidad o en parte, alguna de las siguientes carencias:

- a) **Graves deficiencias en sus dotaciones sanitarias básicas**, en las instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad o saneamiento, o en su iluminación natural y ventilación interior.
- b) **Condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos de seguridad estructural y constructiva.**
- c) **Hacinamiento de sus moradores.**

3- DESTINATARIOS. Requisitos económicos.

En cualquier caso, los ingresos familiares de la persona promotora no serán superiores a **1 vez el IPREM.**



4- FINALIDADES DE LAS OBRAS

Obras subvencionables.

Finalidades necesarias (al menos una) →

- a) Alcanzar condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva.
- b) Mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades.
- c) Mejorar la iluminación natural y la ventilación interior.
- d) Mejorar las instalaciones de los suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.
- e) Mejorar las condiciones de accesibilidad mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- f) Mejorar las condiciones de eficiencia energética.
- g) Mejorar el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.
- h) Mejorar la disposición y las dimensiones de los espacios interiores, en el caso de rehabilitación de viviendas.

En el supuesto de actuaciones que contemplen la ampliación de una vivienda, la superficie útil resultante no podrá superar 120 metros cuadrados.



5- CONDICIONES Y REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES.

Derecho de uso de la vivienda.

La persona promotora deberá ser:

- La propietaria residente en la vivienda
- Con autorización de ésta:
 - Arrendataria
 - Usuaría

Ubicación en zona de actuación.

Las actuaciones se desarrollarán en municipios que, previamente, hayan sido declarados de Transformación de Infravivienda.

Presupuesto de ejecución material máximo.

Será de **30.000** euros máximo por vivienda,

6- FINANCIACION CUALIFICADA

La Asistencia Técnica. PROYECTO Y DIRECCION OBRAS
(Arquitecto /Arquitecto Técnico, Etc)

Una subvención equivalente al PEM (máx 30.000 €).

Colaboración de los Ayuntamientos:

- Podrán colaborar en el pago
- Asumirán las tasas por licencias de obras.
- Aportarán el trabajo social de apoyo a la gestión de la actuación.

Mediante acuerdo podrá actuar como sustituto legal del promotor para la contratación y la gestión de las obras



B) EL PROCEDIMIENTO Y SU TRAMITACIÓN

1- CONVOCATORIA PÚBLICA. (art 89.1)

Se realizarán convocatorias públicas para los Ayuntamientos interesados en solicitar la declaración de Zonas de Actuación mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

2 – SOLICITUD DE AYUNTAMIENTO PARA SU INCLUSIÓN

La solicitud se acompañará de una **memoria justificativa**, que contendrá, al menos:

- a) Características socioeconómicas de la población.
- b) Características de los parques residenciales sobre los que se pretende actuar y una estimación del número de viviendas afectadas.
- c) Delimitación de las distintas zonas urbanas que se pretenden declarar adjuntando plano de situación.
- d) Propuesta de trabajo social de apoyo a la gestión del Programa.
- e) Acuerdo de Pleno por el que el Ayuntamiento:
 - Asumen los compromisos relativos a la gestión del Programa del Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, y en la orden de desarrollo
 - Asumen comprobación de las condiciones y requisitos establecidos para las viviendas y las personas beneficiarias en los artículos del citado Texto Integrado.
 - La autorización al Alcalde para la firma del convenio, caso de que el municipio resulte declarado de Rehabilitación Autonómica.



2 – DECLARACION DE MUNICIPIOS DE REHABILITACION AUTONOMICA

- **Delegaciones Provinciales **propondrán**** a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura

Plazo máx. 2 meses (fecha de finalización presentación de solicitudes)

- **Dirección General de Vivienda y Arquitectura **resolverá**** la Declaración de Zonas de Actuación de Infravivienda.

Plazo máx. 3 meses (fecha de finalización presentación de solicitudes)

- **Ayuntamientos:**

- a) Publicarán los criterios de baremación y valoración de las solicitudes según el criterio establecido

Plazo máx. 15 días (fecha de notificación de la declaración)

- b) Abrirán, durante un mes, el plazo de presentación de solicitudes de Calificación de Rehabilitación Autónoma.

- c) Suscribirán un Convenio de Colaboración con la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Criterios de baremación y valoración

- 1) Los relacionados con las finalidades de las obras 50 %
- 2) Los relacionados con las condiciones socioeconómicas..... 50 %

La Dirección General de Vivienda y Arquitectura, facilitará a los Ayuntamientos interesados un baremo tipo.



4 – TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES (I)

AYUNTAMIENTO

- 1º- Aprobará con carácter inicial, mediante Acuerdo de Pleno, las relaciones preferenciales de solicitudes admitidas y excluidas, indicando, aquellas actuaciones el Ayuntamiento asuma el compromiso de colaborar en el pago.
- 2º- Exposición en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante, al menos, quince días naturales, a efectos de reclamaciones. (incluyendo la baremación y valoración de cada solicitud).
- 3º - Aprobará definitivamente, mediante Acuerdo de Pleno, la relación preferencial de solicitudes de Calificación de Rehabilitación Autonómica

Remitirá (en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la conclusión del plazo de las solicitudes), la documentación siguiente:

a) **Certificación del Secretario** del Ayuntamiento en que conste:

- 1.º Relación preferencial de solicitudes aprobada por el Pleno.
- 2.º Que las personas solicitantes y las viviendas incluidas en la relación preferencial cumplen las condiciones y los requisitos establecidos en los artículos 66 a 70 y 72 del T.I. del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.
- 3.º Que las solicitudes incluidas en la relación preferencial y documentación han tenido entrada en el plazo establecido.
- 4.º Que las relaciones preferenciales en las que se incluyen la baremación y valoración de las solicitudes, han sido objeto de exposición pública.
- 5.º Que las viviendas sobre los que se actúa no están calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación a efectos de la concesión de la licencia municipal de obras.

b) **Solicitudes de Calificación** de Transformación de Infravivienda aprobadas por el Pleno, debidamente cumplimentadas.

c) **Referencia catastral** de las viviendas a rehabilitar.

d) **Acuerdos** entre los promotores y el Ayuntamiento cuando actúe como sustituto legal



4 – TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES (II) DELEGACIONES PROVINCIALES

1º Asignación de actuaciones.

Los Delegados Provinciales asignarán, con carácter definitivo, el número de actuaciones a realizar en cada municipio, seleccionadas según el orden preferencial.

Se procederá a sustituir al beneficiario por el siguiente en la relación preferencial aprobada:

- a) Si se detectase alguna circunstancia que imposibilite la actuación
- b) Cuando las obras se consideren innecesarias
- c) Cuando las obras no se atengan a las finalidades de este Programa.

2º Contratación y análisis de los Proyectos técnicos.

- Contratarán la redacción de los proyectos, los estudios básicos de seguridad y salud y la dirección facultativa de las obras.
- Los proyectos serán analizados por los Servicios Técnicos de la correspondiente Delegación Provincial, a los efectos de comprobar el cumplimiento de los requisitos del Programa.

En caso de su adecuación serán aprobados, a estos efectos, por la persona titular de la citada Delegación Provincial.

- El contenido mínimo de los proyectos se establecerá mediante Instrucción de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Las Calificaciones de Rehabilitación Autonómica. Se emitirán y notificarán, previa fiscalización del gasto de las subvenciones a los Ayuntamientos.



2º Abono de las subvenciones.

- a) Tras la concesión de las subvenciones se tramitará el abono a cada Ayuntamiento del primer 50 % del importe total de las subvenciones para su abono a los beneficiarios una vez acreditada la ejecución de dicho porcentaje.
- b) El resto del importe se abonará a cada Ayuntamiento, según las personas beneficiarias vayan acreditando el final de las obras.

3º Plazos de ejecución de las obras.

1. Las obras se iniciarán en un plazo máximo de cuatro meses a contar desde la fecha de materialización del primer abono al Ayuntamiento.
2. El plazo de ejecución de cada una de las obras no será superior a doce meses.
3. El plazo máximo de ejecución de la programación convocada en cada municipio, a efectos de cierre económico, será de veinticuatro meses a contar desde la fecha de la materialización del primer abono al Ayuntamiento.
3. Con carácter excepcional, la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial, a instancia de la persona promotora actuante y mediando causa justificada, conceder una ampliación del plazo de ejecución establecido, que no excederá de la mitad del mismo.



EJEMPLOS y SUPUESTOS PRÁCTICOS

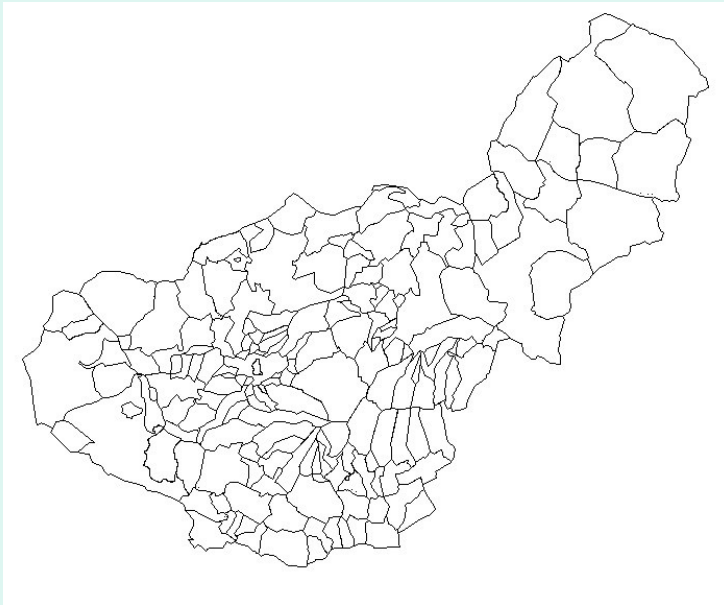
REHABILITACIÓN AUTONÓMICA
TRANSFORMACIÓN INFRAVIVIENDA
REHABILITACION EDIFICIOS
ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA
REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA



REHABILITACION AUTONOMICA

Programación	Actuaciones	Municipios
2005	845	66
2006	955	58
2007	977	75
2008	1095	100

- **2009** **1400** **127**
600 en ejecución



**PROVINCIA DE
GRANADA**
168 MUNICIPIOS

DISPERSION

REPARTO MUNICIPIOS

- **Mantenimiento de pequeñas constructoras**
- **Contratación de equipos técnicos jóvenes (Arquitecto / Arquitecto Técnico)**

2009 → 101 EQUIPOS



NECESIDAD DE REHABILITACION. PRINCIPALES FACTORES:

- Baja Calidad de las construcciones.
VIVIENDAS ANTIGUAS
- Soluciones constructivas deficientes
VIVIENDAS MAS RECIENTES
- Falta de mantenimiento y reposición
EN GENERAL

- Baja Calidad de las construcciones.
VIVIENDAS ANTIGUAS
- **Muros de carga de argamasa y piedra**



- Forjados de rollizos de madera



- Soluciones constructivas deficientes
VIVIENDAS MAS RECIENTES
 - **Cubriciones de fibrocemento**



- **Muros de carga de ladrillo hueco**



- **Carpinterías sin aislamiento**



- Falta de mantenimiento y reposición



Las actuaciones según el tipo de vivienda

- **Viviendas unifamiliares**
PUEBLOS

- **Viviendas plurifamiliares**
CIUDADES o núcleos de mayor población
 - **GRANADA**
 - **MOTRIL**
 - **LOJA**
 - **BAZA**
 - **GUADIX**

Principales actuaciones en VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

- Sustitución de instalaciones

Fontanería en Baño y Cocina



Instalación eléctrica



- Sustitución de carpintería exterior



Principales actuaciones en VIVIENDAS UNIFAMILIARES

- Sustitución de cubiertas
CON ESTRUCTURA



SIN ESTRUCTURA

- Cubiertas inclinadas



- Cubiertas planas



- Eliminación de Humedades por capilaridad

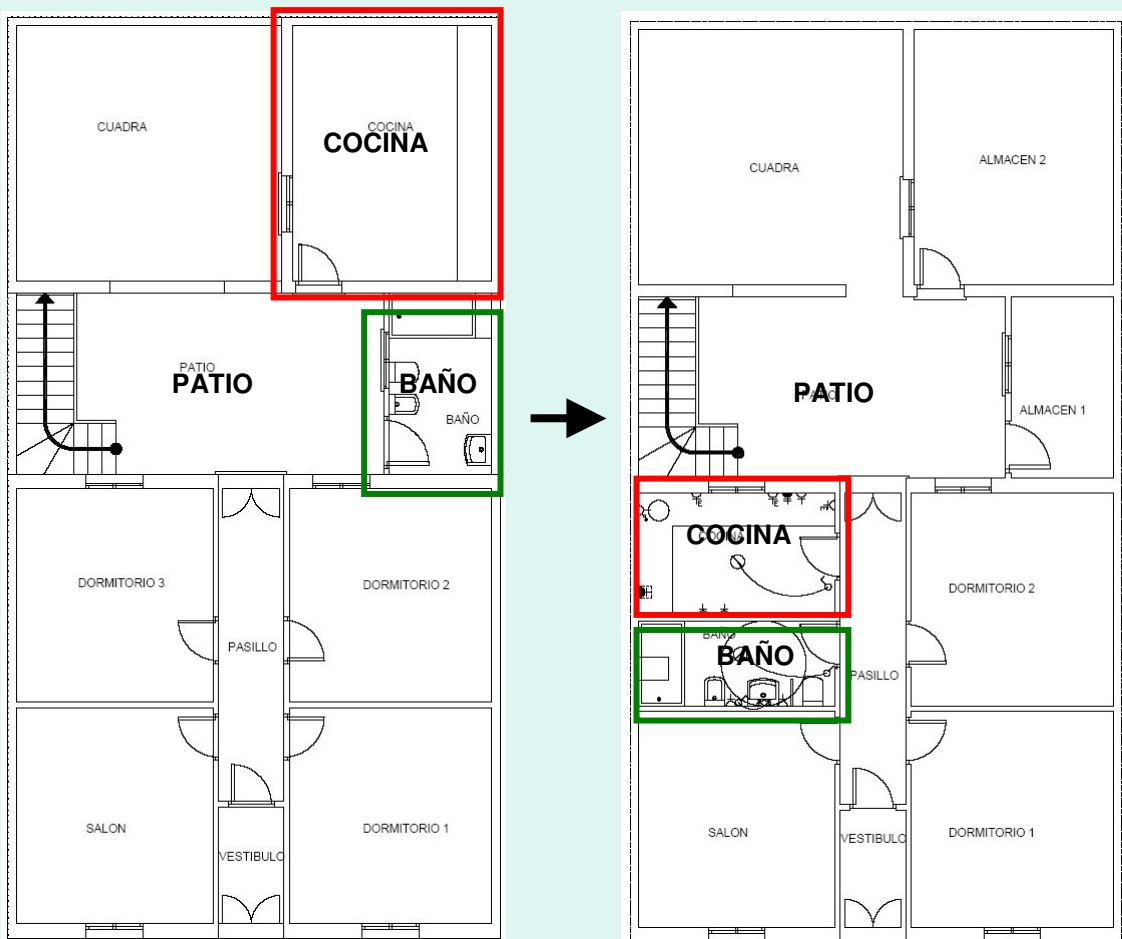
Encachados de piedra



Suelos flotantes



- Redistribuciones
**Incorporación del baño a la vivienda,
Adaptación a personas con discapacidad ...**



- Sustitución de instalaciones
- Sustitución de carpintería exterior



TRANSFORMACION DE LA INFRAVIVIENDA

Asociado a PROBLEMAS DE
EXCLUSION SOCIAL

- Planes de vivienda antiguos
Equipos contratados para:
 - **Proyecto técnico / Dirección de obras**
 - **Proyecto social / Seguimiento social**
- Plan de vivienda actual
 - **Proyecto técnico / Dirección de obras**
 - **Seguimiento social gestión Municipal**

ACTUACIONES DE MAYOR
ENVERGADURA

Rehabilitación integral / Nueva planta

Estado inicial



Estado final





→ Caso Singular: **VIVIENDAS CUEVA**

A principios de los años 60:

- **Andalucía: 49% habitantes en cuevas**
- **Granada: 41% habitantes en cuevas**

Vivienda-cueva habitadas:

- **1970: 11795 Uds.**
- **1981: 6474 Uds.**
- **1991: 3804 Uds.**

ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

- **Inicialmente → Nuevas construcciones**
- **Actualmente → Rehabilitación**

Dotar a la vivienda de instalaciones sanitarias básicas mediante la creación de un MODULO ANEXO a la vivienda donde se ubica cocina y baño



REHABILITACION DE EDIFICIOS

OBRAS MAS DEMANDADAS

- **INSTALACION DE ASCENSORES**
- **ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS**
- **REPARACION DE CUBIERTAS**
- **SUSTITUCION DE INSTALACIONES**



- **INSTALACION DE ASCENSORES**

VIABILIDAD. Espacio disponible:

- **Huecos de escaleras**
- **Huecos de patio**
- **Espacios exteriores**
- **Interiores de las viviendas**



EJEMPLO: Ascensor en hueco de escaleras



- **ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS**

- **Mediante rampas**



- **Ayudas técnicas**



EJEMPLO: Una actuación integral

ESTADO INICIAL

- Barreras arquitectónicas en zonas comunes



- Ausencia de ascensor



- **Problemas de humedades**



- **Instalaciones obsoletas**



ESTADO FINAL

- **Eliminación de barreras**



- **Colocación de ascensor**



- **Ejecución de nueva cubrición y reposición de acabados**



- **Nuevas Instalaciones**



ADECUACION FUNCIONAL BASICA

OBRAS MAS DEMANDADAS

- REFORMAS DE CUARTOS DE BAÑO





REHABILITACION INDIVIDUALIZADA

PRINCIPALES ACTUACIONES

- **Viviendas plurifamiliares**
 - **Sustitución de instalaciones**
 - **Sustitución de carpintería exterior**

- **Viviendas unifamiliares**
 - **Sustitución de cubiertas**
 - **Eliminación de humedades por capilaridad**
 - **Redistribuciones**
 - **Sustitución de instalaciones**
 - **Sustitución de carpintería exterior**

EJEMPLO: En vivienda plurifamiliar



EJEMPLO: En vivienda unifamiliar





PROGRAMAS DE GESTION PROPIA.

SUPUESTOS PRACTICOS

ADECUACION FUNCIONAL BÁSICA

1.- Presentada en Intervención propuesta de resolución y documento AD, la misma interviene el mismo con las siguientes observaciones: "el tipo de IVA aplicado no es el correcto al no haberse resuelto el expediente en el plazo legalmente establecido de tres meses desde la solicitud"

¿Qué procedería hacer en este caso?

- 2.- Abonada la ayuda concedida a D. XXX, en el plazo para justificar comparecen sus herederos e indican que el mismo ha fallecido.

¿Qué procede?



3.- Se ha dictado Resolución estimando la ayuda a XXX, menor de edad con minusvalía (Dependencia acreditada). Mediante escrito el padre del mismo indica que dado dicho menor ha quedado bajo la guarda y custodia de la madre, no va a proceder a ejecutar la obra y solicita su devolución.

¿Puede estimarse esta pretensión?

4.- Concedida una ayuda de 1400 €, para su justificación se aporta una factura de 1450€.

¿Se entiende justificada la obra?

5.- En el mismo supuesto anterior, se presenta una factura de 1990 €. ¿Está justificada?. Si dicha factura es 15 de enero y se presenta un abono de tasas municipales de 24 de marzo por importe de 10 €,

¿Se puede justificar?



REHABILITACION DE EDIFICIOS

1.- La comunidad de propietarios XXX, a requerimiento de la Delegación, ha presentado la oportuna licencia de obras en su momento. Mediante escrito solicitan se les autorice a efectuar obras de las contempladas en su solicitud toda vez que dicha licencia esta a punto de expirar;

¿es posible acceder a lo solicitado?

¿Y si tal solicitud se presenta por ser imprescindible acometer tales obras (se ha declarado en ruina el edificio)?

2.- En la Delegación Provincial XXX se han tramitado ya ocho expedientes en los que se ha acreditado que se reúnen los requisitos y están a expensas de la calificación oportuna de las obras solicitadas. Sin embargo, la dotación presupuestaria concedida a dicha Delegación no es suficiente para tramitar todas las solicitudes. Algunas Comunidades han tenido conocimiento de tal situación y las dos que presentaron su solicitud en fecha más antigua exigen que se les conceda a ellas la ayuda.

¿Qué procede?.

Si no se atendiese a aquellos requerimientos, que tipo de recurso podrían interponer los interesados?.



REHABILITACION INDIVIDUALIZADA

- 1.- ¿Se puede actuar sobre una vivienda desocupada? ¿Y sobre una vivienda de más de 10 años de antigüedad?**

- 2.- ¿Puede el propietario de una vivienda negarse a que su inquilino se acoja a este Programa si éste es mayor de 65 años o tiene reconocida Dependencia?

¿Y en otros casos?**

- 3.- ¿Se puede superar en algún caso el límite de 4.800€ de ayuda?

¿En cuales?.**

- 4.- ¿Qué ocurriría si, una vez calificada la actuación y notificada la misma (se han podido incluso iniciar las obras) la Intervención Provincial rechaza la propuesta contable AD?

¿Y si se agota la disponibilidad presupuestaria?**

- 5.-¿Se puede desestimar una solicitud que reúne todos los requisitos por falta de disponibilidad presupuestaria? En ese caso, cómo se haría y qué podría hacer el interesado?**



Instituto Andaluz de Administración Pública
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

CÁLCULO INGRESOS FAMILIARES e IPREM

Cálculo de los ingresos familiares corregidos

Los ingresos familiares corregidos (IFC) se determinan en función del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), convirtiéndolos en un número de veces dicho indicador, según el año de referencia de los ingresos, y corregidos atendiendo a los siguientes criterios, sin que el coeficiente final de corrección pueda ser inferior a 0,70:

- a) El número de miembros de la unidad familiar (F1).
- b) Que los ingresos sean percibidos por más de uno de los miembros, siempre que la aportación mayor no supere el 70% de los ingresos totales (F2).
- c) La pertenencia a grupos de especial protección (F3).
- d) La ubicación de la vivienda en un municipio declarado de precio máximo superior, siendo el coeficiente diferente si se trata de adquisición de vivienda usada. (F4).

La fórmula de cálculo sería la siguiente:

$$IFC = \frac{\text{Base Imponible}}{IPREM} \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$$



Los valores del coeficiente **F1** son:

Número de miembros de la unidad familiar	Coeficiente corrector
1	1,00
2	0,90
3 ó 4	0,85
5 ó más	0,80

- a.El valor del coeficiente **F2** es 1,00.
- b.El valor del coeficiente **F3** es 0.73.
- c.Los valores del coeficiente **F4** son:

Coeficiente General	0,8696
Adquisición Vivienda Usada	0,7692

Valor del IPREM para el año 2008:	7.236,60 €
Ubicación de la vivienda:	JETE (GRANADA)
¿Se trata de una vivienda usada?:	No
Ámbito territorial del municipio:	Segundo
Base imponible del año 2008:	18000 €
Nº de miembros de la unidad familiar:	2
Número de grupos de riesgo máximo:	3
Una persona aporta más del 70% de los ingresos:	Sí
Fecha de cálculo:	13/06/2011
Ingresos familiares corregidos:	1.74