

## **AYUDAS A LA REHABILITACIÓN EN EL ARI DEL SECTOR I DE LAVAPIÉS, EN EL MARCO DEL LOS PLANES DE VIVIENDA ESTATAL Y AUTONÓMICO, Y DE LA CONVOCATORIA DE AYUDAS DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.**

- 1.- Documentación a rellenar y presentar -en su caso- por el presidente de la comunidad de propietarios.
- 2.- Documentación a presentar por cada propietario/solicitante de ayudas.
- 3.- Cuestiones generales del procedimiento de concesión.

### **1.- DOCUMENTACIÓN A RELLENAR Y PRESENTAR POR EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

#### **Documentación general del edificio.**

- 1 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, NIE, o CIF y acreditación, en su caso, de la representación alegada.
- 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 Hoja de Encargo y Proyecto de obras, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional. El ejemplar de Proyecto 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. Contrato del técnico competente firmado por ambas partes.
- 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. Dicho presupuesto deberá presentarse firmado por el presidente de la comunidad y el contratista.
- 8 Solicitud de licencia de obras que ampare las actuaciones y/o Licencia de obras concedida que ampare la totalidad de las actuaciones, ajustada al presupuesto objeto de la actuación, o en su caso, decreto de ejecución de obras si existiese.
- 9 Extracto Bancario del saldo en la cuenta corriente de las obras (30% del presupuesto)
- 10 Informes solicitados (técnico, electricidad, pocería, gas, etc)

#### **Propietario único o propiedad “vertical”**

Además de los documentos anteriores

- 11 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.
- 12 Nota simple informativa del Registro de la Propiedad en la que figure la descripción y dominio del edificio.
- 13 Fotocopia de los contratos de arrendamiento en vigor, así como las subrogaciones o modificaciones contractuales realizadas durante la vigencia del mismo (si las hubiese)
- 14 Últimos recibos de alquiler.

### **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 nº 11. Deberá aportar, asimismo, los documentos identificativos con los números 6 y 8 cuando la entidad de las obras a realizar así lo requiera.

## **2.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR CADA PROPIETARIO/SOLICITANTE DE AYUDAS**

### **Documentación particular de cada copropietario.**

- 1 Solicitud de ayudas a la rehabilitación con cargo a la Comunidad de Madrid y al Ministerio de Vivienda.
- 2 Solicitud de ayudas a la rehabilitación con cargo a la Convocatoria de subvenciones del Ayuntamiento de Madrid.
- 3 Fotocopia del DNI, NIE, 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 Fotocopia completa de la Declaración de 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 Autorización del arrendador al arrendatario para ejecutar las obras.
- 10 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.
- 11 Teléfono de contacto para cualquier aclaración

### **Propietario único o propiedad “vertical”.**

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 2, según proceda en cada caso, excepto la fotocopia del DNI, NIE o CIF (a aportar con la documentación general del apartado 1).

**DE CARA A FACILITAR LA GESTIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE AYUDAS, SE RUEGA A LOS SOLICITANTES QUE APORTEN LA SOLICITUD Y LA DOCUMENTACIÓN INDIVIDUAL DE FORMA CONJUNTA, DE MODO QUE SEA PRESENTADA POR EL PRESIDENTE O ADMINISTRADOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EN LAS DEPENDENCIAS DE LA ENTIDAD GESTORA. UNA VEZ CUMPLIMENTADO EL TRÁMITE DE APERTURA DE EXPEDIENTE GENERAL DE CONCESIÓN DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN, DE ACUERDO CON LO RECOGIDO EN EL APARTADO “1” DE ESTE DOCUMENTO.**

### **3.- CUESTIONES GENERALES DEL PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN**

1º.- La tramitación y gestión de las ayudas a la rehabilitación objeto de la presente solicitud corresponde a la Entidad Gestora de Rehabilitación del Sector I de Lavapiés a través de la correspondiente Oficina de Rehabilitación situada en la calle Fray Luis de León nº 15, 28012 Madrid.

2º.- El incumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos por la normativa aplicable conllevará el reintegro de las cantidades satisfechas en concepto de subvención con cargo, según los casos, a la Comunidad de Madrid, al Ministerio de Vivienda y al Ayuntamiento de Madrid, incrementadas con los correspondientes intereses de demora, sin perjuicio de la posible incoación de expediente sancionador.

3º.- En las Áreas o Zonas de rehabilitación en las que sea necesario cuantificar los ingresos familiares, los mismos se referirán a la unidad familiar definida en la normativa reguladora del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas. Se considerará la declaración de la renta relativa al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo vencido, a la presentación de la solicitud de subvención. En caso de falta de obligación de presentar declaración, se deberá aportar certificación negativa emitida por la Agencia Tributaria.

4º.- Las solicitudes de ayudas se formalizarán en las instancias oficiales que se establezcan. La Entidad Gestora podrá requerir, de acuerdo con las especificidades de cada caso, la documentación complementaria que fuera necesaria.

5º.- Se deberán notificar por escrito las fases de inicio y terminación de las obras de rehabilitación dentro de los 30 días siguientes a cada fase. La duración de dichas obras deberá ajustarse a lo previsto en cada caso, sin que el plazo pueda exceder de tres años desde la concesión de la subvención.

6º.- Los beneficiarios de las ayudas económicas deberán permitir el control e inspección de las obras por los técnicos competentes de la Entidad Gestora con la conformidad del técnico director de las mismas.

7º.- En caso de obtener las subvenciones solicitadas, se producirán dos actos diferentes de concesión que serán publicados en tablón de anuncios dispuesto al efecto por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, en la calle Palos de la Frontera, 13, o bien en la correspondiente Oficina de Rehabilitación. Dichos actos de concesión corresponderán, por un lado, a las ayudas con cargo a la aportación realizada por el Ayuntamiento de Madrid y por otro, a las aportaciones de la Comunidad de Madrid y del Ministerio de Vivienda.

8º.- Concedidas las subvenciones, la resolución de la concesión autorizará el pago anticipado del 50 por 100 de las subvenciones reconocidas al inicio de las obras. El 50 por 100 restante se abonará previa justificación por el beneficiario de la realización de la actividad y aportación de la documentación final requerida.

9º.- 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/s dentro de dicho plazo, deberá reintegrar las ayudas percibidas junto con los correspondientes intereses de demora.

10º.- Justificación de la subvención y documentación final.

A los efectos de justificación del cumplimiento y consecución del objetivo previsto en el acto de concesión de la subvención, y para poder obtener la Calificación Definitiva, 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 actuaciones 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 la Oficina de la Entidad Gestora de Rehabilitación del Sector I de Lavapiés, en C/ Fray Luis de León nº 15 de Madrid.

Certificado final de obras visado por el colegio profesional competente.

Presupuesto final de las actuaciones. Facturas firmadas y selladas de la obra ejecutada.

C.I.F./N.I.F de la empresa encargada de la realización de las obras. en caso de NIF, alta de IAE.

Liquidación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras conforme al presupuesto final de las actuaciones.

Documento que acredite el pago de las obligaciones contraídas con la empresa o empresas constructoras con las que se hubiera contratado la realización de las actuaciones objeto de la presente convocatoria.

Cualquier otro documento que los servicios técnicos o administrativos competentes puedan demandar por considerarlos necesarios para la tramitación del expediente.

Certificado de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

**4.- CUESTIONES REFERENTES A OBRAS Y SUBVENCIONES DE VIVIENDAS. CUANTÍAS MÁXIMAS, REQUISITOS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LAS OBRAS A REALIZAR. CONCEPTO DE PRESUPUESTO PROTEGIDO, PLAZOS Y OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS.**

(Resumen de los artículos recogidos en las Normas Regulatoras de la Concesión de Ayudas Públicas a la Rehabilitación de Edificios en el ARI de Lavapiés, aprobadas por el Consejo Rector de la Entidad Gestora con fecha 19/02/04 y Decreto 3 de mayo 2007 para Aportación Municipal).

**MODALIDADES DE LA SUBVENCIÓN Y CUANTÍAS.**

**A) OBRAS EN LOS ELEMENTOS COMUNES DEL EDIFICIO.**

Esta modalidad de subvención se configura como una ayuda financiera a las obras en los elementos comunes del edificio. Va dirigida a las actuaciones que tengan por objeto:

1. **La adecuación estructural del edificio**, considerando como tal, las obras que proporcionen al mismo condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez. Asimismo, se considera adecuación estructural las obras para la eliminación de barreras arquitectónicas o mejora de la accesibilidad del edificio, tales como la instalación de ascensores.
2. **La adecuación funcional del edificio**, entendiéndose como tal, la realización de las obras que proporcionen al mismo condiciones suficientes de acceso, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad frente a accidentes y siniestros, así como obras destinadas al ahorro energético y sostenibilidad de las edificaciones.

**CUANTÍA DE LAS SUBVENCIONES PARA VIVIENDA**

La cuantía de la subvención vendrá determinada por el **régimen de uso** de la vivienda, según los supuestos que a continuación se indican:

**a) Viviendas ocupadas por el beneficiario de las ayudas.**

Cuantía: para todas las áreas de rehabilitación a las que se aplica la presente convocatoria, el porcentaje de la subvención en este supuesto se establece **en función de los ingresos familiares ponderados de los ocupantes**, de acuerdo con la siguiente tabla:

<b>VIVIENDAS OCUPADAS POR EL BENEFICIARIO DE LAS AYUDAS (PROPIETARIOS, USUFRUCTUARIOS O INQUILINOS)</b>	
<b>Ingresos Familiares Ponderados</b>	<b>Subvención (Porcentaje sobre el Presupuesto Protegido)</b>
Hasta 1,88 veces el I.P.R.E.M.*	75%
Entre 1,89 y 3,13 veces el I.P.R.E.M.	60%
Entre 3,14 y 4,38 veces el I.P.R.E.M.	50%
Entre 4,39 y 5,63 veces el I.P.R.E.M.	40%
Mayores de 5,64 veces el I.P.R.E.M.	30%

\*I.P.R.E.M – Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples según Real Decreto Ley 3/2004 de 25 de junio para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional.

#### b) Viviendas arrendadas.

Es requisito necesario para adquirir la subvención que el arrendador acredite mediante compromiso firme su voluntad de destinar la vivienda a arrendamiento durante un plazo de 5 años a contar desde la fecha de finalización de las obras subvencionadas.

Cuantía: El porcentaje de la subvención ascenderá al 50 % del presupuesto protegido.

#### B) OBRAS DE ADECUACIÓN DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

Esta modalidad de subvención se configura como una ayuda financiera de las obras de adecuación de habitabilidad en las viviendas. Va dirigida a las actuaciones cuyo objetivo sea alcanzar las debidas condiciones de adecuación de las viviendas:

1. **Adecuación de la vivienda a las condiciones mínimas de habitabilidad.**- La realización de obras que proporcionen a la misma condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.
2. **Adecuación de las instalaciones.**- Las que posibiliten en la vivienda el ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas electricidad, protección contra incendios o saneamiento.
3. **Supresión de barreras arquitectónicas o adecuación de la superficie habitable.**- Aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar su uso por personas con minusvalía; y las que proporcionen una ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras o a través del cerramiento de terrazas, cuando dicha ampliación sea necesaria por las reducidas dimensiones de la vivienda o se trate de adaptar la superficie de la misma al número de miembros de la unidad familiar del promotor de la actuación.

**Para obtener estas ayudas es condición previa que el edificio en donde se encuentre ubicada la vivienda posea características estructurales y funcionales correctas (art. 32 Real Decreto 1/2002 de 11 de enero)**

#### Cuantía máxima de las subvenciones

Con independencia del porcentaje de subvención que sea de aplicación en cada caso, **LA CUANTÍA MÁXIMA TOTAL DE LAS AYUDAS ECONÓMICAS PREVISTAS EN ESTA CONVOCATORIA PARA CADA VIVIENDA O LOCAL OBJETO DE SUBVENCIÓN, INCLUYENDO EN LA MISMA TANTO LAS OBRAS EN LOS ELEMENTOS COMUNES DEL EDIFICIO COMO LAS DE ADECUACIÓN DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS**, será la siguiente:

Porcentaje de subvención	Cuantía máxima
75% y 60%	21.000 €
50%	18.000 €
40%	15.000 €
30%	12.500 €

#### Cuantía de las subvenciones.

La cuantía de la subvención vendrá determinada por el régimen de uso de la vivienda, según los supuestos que a continuación se indican:

Viviendas habitadas por el beneficiario de las ayudas

Cuantía: el porcentaje de la subvención en este supuesto se establece en función de los ingresos familiares ponderados de los ocupantes, de acuerdo con la siguiente tabla:

AYUDAS PARA LA ADECUACIÓN DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS	
Ingresos familiares ponderados del beneficiario	Subvención (Porcentaje sobre el Presupuesto Protegido)
Hasta 3,13 veces el I.P.R.E.M.*	50%
Entre 3,14 y 4,38 veces el I.P.R.E.M.	40%
Entre 4,39 y 5,63 veces el I.P.R.E.M.	30%

\*I.P.R.E.M – Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples según Real Decreto Ley 3/2004 de 25 de junio para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional.

### REQUISITOS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LAS OBRAS A REALIZAR

- 1.- Las obras proyectadas deberán obtener la preceptiva licencia municipal de obras.
- 2.- 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.- Una vez efectuadas las actuaciones, el edificio deberá contar con una superficie útil mínima destinada a vivienda del 60 % de la superficie útil total, excluyendo planta baja y bajo rasante no residencial.
- 4.- Las obras no deben haberse iniciado antes de estar formalizada la solicitud de ayudas, salvo que exista una orden de ejecución de obras dictada por órgano competente, en cuyo caso no deben haber transcurrido más de tres meses desde la fecha de inicio de las obras hasta la fecha de solicitud de la subvención.
- 5.- El edificio debe tener una antigüedad mínima de 15 años.

### PRESUPUESTO PROTEGIDO.

1. Se considera gasto subvencionable o presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación el coste real de las mismas determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios de los profesionales intervinientes, informes técnicos, excavaciones arqueológicas, estudios geotécnicos, catas previas, indemnizaciones, y realojos, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio, todos ellos debidamente acreditados, con los límites máximos previstos en las presentes normas.

Los tributos en los que incurran los promotores de las actuaciones subvencionadas con motivo de la actuación de rehabilitación acometida, son gasto subvencionable cuando el beneficiario de la subvención los abone efectivamente. En ningún caso se consideran gastos subvencionables los impuestos indirectos cuando sean susceptibles de recuperación o compensación ni los impuestos personales sobre la renta.

Por los servicios técnicos del órgano instructor se determinarán las condiciones en que debe ejecutarse la actuación de rehabilitación objeto de subvención, así como las obras obligatorias y sus características, cuantías y precios de las partidas y unidades de obra que constituirán la base del gasto subvencionable o presupuesto protegido, **justificándose en todo caso la consecución de las debidas condiciones de adecuación estructural y funcional de los edificios y la coherencia técnica y constructiva de las obras en relación a las características y valores de la edificación.**

2. Si en un plazo de doce meses contando a partir del comienzo de las obras, la dirección facultativa apreciara la necesidad de introducir modificaciones respecto de las previsiones iniciales que impliquen ampliación de presupuesto, debido a la existencia de vicios ocultos u otras circunstancias propias de las actuaciones de rehabilitación, podrá solicitar la ampliación del presupuesto subvencionado, aportando la documentación precisa (memoria, planos, presupuesto, etc.) para su valoración a efectos de lo establecido en la Disposición 16ª. Sólo se admitirá una ampliación de presupuesto por expediente.

3. No obstante lo anterior, y previamente a la finalización de las obras, se podrá admitir 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 precedente. Dicho incremento conllevará la modificación de la subvención concedida.

4. En la modalidad A de las subvenciones, destinadas a la realización de obras de rehabilitación en elementos comunes del edificio, la Comunidad de propietarios o el propietario único deberá acreditar tener depositadas a modo de provisión de fondos, las cantidades correspondientes al menos al 30% del presupuesto protegible.

#### **PLAZO DE FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS**

El plazo de ejecución de las obras objeto de la presente convocatoria será de **tres años** como máximo, contados desde la fecha de concesión de la subvención.

#### **OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS**

Los beneficiarios de las ayudas económicas previstas en la presente Convocatoria estarán obligados a cumplir las siguientes condiciones:

- 1) Destinar la ayuda económica a la ejecución de las actuaciones de rehabilitación para la que fuera concedida.
- 2) Ejecutar las obras en los plazos que se determinen.
- 3) Permitir el control e inspección de las obras por los técnicos competentes de la Entidad Gestora. Los beneficiarios de las ayudas económicas autorizan expresamente a los servicios técnicos de la Entidad Gestora para efectuar las correspondientes inspecciones, con la conformidad del técnico director de las mismas.
- 4) Comunicar a la Entidad Gestora la fecha de inicio y finalización de las obras.
- 5) Consentir la colocación en el edificio de carteles o paneles explicativos de la actuación con las referencias precisas a las administraciones públicas y privadas que intervengan en el proceso.
- 6) 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.
- 7) No transmitir a título oneroso o gratuito durante un periodo de 5 años a contar desde la fecha de concesión de las citadas ayudas, las viviendas, los edificios o los locales que hayan sido rehabilitados con las ayudas concedidas en virtud de las Normas Regulatoras de Ayudas.

El cumplimiento de las obligaciones asumidas por los beneficiarios de las subvenciones reguladas en la presente convocatoria deberá ser acreditada documentalmente en caso de ser requerido por el órgano concedente. Dicho cumplimiento podrá, además, ser objeto de comprobación por el Servicio de Inspección de Vivienda Municipal.