



Guía de ayudas para la rehabilitación de edificios



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE



Guía informativa de ayudas para la rehabilitación de edificios

El acceso a una vivienda digna y adecuada no es únicamente un derecho de todos los españoles sino un verdadero mandato constitucional a los poderes públicos obligados a poner en marcha la normativa y medios necesarios para la consecución de este derecho.

Los Planes de Vivienda constituyen uno de los principales medios con los que cuentan las Administraciones Públicas, para desarrollar este mandato y favorecer el acceso a una vivienda digna a los sectores de población con mayores problemas de acceso a la vivienda.

El Gobierno Valenciano impulsa una política de vivienda que conjuga de manera eficaz, el desarrollo de la nueva construcción con la rehabilitación con el objetivo de facilitar la permanencia en su entorno urbano o rural a los habitantes de las ciudades y pueblos de nuestra Comunidad.

Para conseguir dicho objetivo el Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunidad Valenciana, impulsa el Programa Restauro desarrollando los siguientes ejes estratégicos:

1. Fomentar la rehabilitación del parque de viviendas y edificios e impulsar la renovación urbana.
2. Promover la innovación residencial, la mejora de la calidad técnica y las medidas tendentes a la sostenibilidad, y eficiencia energética de las viviendas.
3. Desarrollo de las inspecciones técnicas de los edificios para favorecer su conservación.
4. Impulso de la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar la habitabilidad a las personas mayores y a las personas con movilidad reducida.

La Generalitat ha promulgado el Decreto 81/2006, de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunidad Valenciana en el marco del plan estatal 2005-2008 y del Programa Restauro de la Generalitat, y el Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, en desarrollo de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en materia de rehabilitación.



Ayudas para la
rehabilitación de
elementos comunes de un
edificio

 **GENERALITAT VALENCIANA**
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE



Ayudas a la rehabilitación de elementos comunes del edificio fuera de Áreas de Rehabilitación.

Se trata de una línea de ayudas para rehabilitación de los elementos comunes de los edificios de viviendas. Se podrán obtener ayudas objetivas para las comunidades de propietarios debidamente constituidas, que así participen en el mantenimiento del parque de edificios en adecuadas condiciones. Todo ello sin perjuicio de las ayudas que se puedan solicitar a título personal.

La rehabilitación de elementos comunes de los edificios requerirá necesariamente la constitución de la comunidad de propietarios conforme a lo establecido en la ley sobre propiedad horizontal, salvo en aquellos edificios de cuatro o menos viviendas, incluidos en municipios de ámbito rural de menos de 2.000 habitantes o con las mismas características, incluidos en cascos históricos delimitados por el planeamiento, que se asimilarán a los edificios de tipología rural, correspondiéndoles dichas ayudas.

1 ¿QUÉ TIPO DE OBRAS PUEDEN ACOGERSE A ESTA LÍNEA?

La Rehabilitación de los elementos comunes de edificios o rehabilitación parcial, tendrá por objeto llevar a cabo determinadas obras que se ajustarán a los siguientes tipos:

■ Seguridad estructural y la estanqueidad de edificios (patologías):

- Son aquellas obras motivadas por patologías en elementos estructurales (cimentación, pilares, forjados, estructura de cubierta, vigas, voladizos,..) que afectan a la estabilidad, solidez y seguridad del edificio.
- Las patologías en forjados derivadas del uso del cemento aluminoso, que afecten a la estabilidad, solidez y seguridad, es otro caso de patología. Son aquellas obras que tienen por objeto la reparación de forjados, en aquellos edificios de viviendas construidos entre 1950 y 1980, que se haya acreditado la existencia de la patología mediante el Informe de Conservación del edificio, elaborado por la Consellería competente en materia de vivienda
- Se podrán proteger las deficiencias constructivas en elementos comunes, de carácter funcional, (fachadas, medianeras, u otros cerramientos que conformen la envolvente del edificio, zaguanes, escaleras, etc.) que afecten a las condiciones de estanqueidad frente a la lluvia y humedad, servicios generales, seguridad frente a accidentes, reparación de dinteles, saneado de balcones, sustitución o reparación de carpintería y barandillas.
- Se podrán reparar con ayudas las deficiencias en fachadas, debidas al deterioro de revestimientos, o mejora del ornato, cuando se actúe mediante un tratamiento superficial.
- Se podrán reparar las deficiencias en cubiertas debidas al deterioro de sus componentes, en dos supuestos: excluyendo la intervención en elementos estructurales, o con intervención en los mismos.



- **Adecuación de las instalaciones comunitarias** del edificio, derivada del estado de deterioro de las mismas, de sus materiales obsoletos, que ya no están adaptados a las necesidades actuales, como puedan ser las instalaciones de:

- Saneamiento y evacuación de aguas pluviales.
- Abastecimiento de agua.
- Suministro de electricidad y centralización de cuadros y contadores.
- Suministro de gas canalizado.
- Instalaciones de telecomunicaciones.

Igualmente se considerará protegible la adecuación de las instalaciones de protección contra incendios, así como las instalaciones relacionadas con la reutilización y reciclaje de residuos.

- **Mejora de las condiciones de accesibilidad física y supresión de barreras arquitectónicas**, para ello se tendrán en cuenta las siguientes actuaciones:

- Nueva instalación de ascensor y creación de un itinerario peatonal practicable que posibilite el acceso desde la calle a la vivienda a las personas con movilidad reducida.
- En su caso, renovación y adaptación del ascensor a la normativa vigente, o colocación de otros medios mecánicos, para que sean utilizables por personas con discapacidad.

- **Mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en los edificios de viviendas.**

En la medida en que se lleve a cabo la transposición de la Directiva 2002/91/CE sobre eficiencia energética y los instrumentos adecuados para determinar las características y requisitos para la acreditación de las obras de mejora en eficiencia energética, mediante la aprobación de la Orden correspondiente del Ministerio de Vivienda y lo que a tal efecto se regule por la Generalitat, las actuaciones protegibles podrán incluir las obras relativas a:

- Mejorar el ahorro de energía y aislamiento térmico, mediante obras de mejora del aislamiento térmico en fachadas, medianeras u otros cerramientos, que conformen la envolvente del edificio.
- Mejorar la protección contra el ruido, mediante obras de mejora del aislamiento acústico para posibilitar el desarrollo de las actividades satisfactoriamente.
- Obras que mejoren la protección medioambiental y el desarrollo sostenible, mediante la implantación de sistemas de energías alternativas para la obtención de agua caliente sanitaria y/o energía eléctrica, como placas de energía solar u otros sistemas energéticos emergentes, que fomenten el ahorro energético y reduzcan la emisión de CO₂ en los edificios.



2 CONDICIONES GENERALES

La comunidad estará debidamente constituida y el representante de la misma llevará a cabo el expediente de rehabilitación.

Aquellos edificios de más de 25 años que quieran acceder a las ayudas de rehabilitación deberán aportar previamente el **Informe de Conservación del Edificio** para elementos comunes. Dicho informe podrá ser subvencionado en su totalidad con cargo a la Generalitat.

■ De la vivienda y las obras:

- El edificio tiene una antigüedad superior a 25 años.
- El presupuesto protegido de la actuación, es superior a 1.500 € por vivienda.
- Las obras no se podrán iniciar hasta la obtención de la calificación provisional.
- No se amplía la superficie útil de las viviendas.
- No se elimina la fachada, ni se realiza el vaciado total del edificio, entendiéndose por tal el derribo de más del 50% de la superficie construida.
- Las obras pueden obtener la Licencia municipal de edificación.
- El máximo presupuesto protegible no superará el siguiente límite: superficie útil de las viviendas x el 70% del Precio Básico Nacional vigente para cada año.
- Si la vivienda tuviera más de 120 m² útiles, solo se tendrán en cuenta 120, si fuera inferior, se calculará con la superficie real. Los locales podrán participar en la rehabilitación de los elementos comunes con un límite de 120 m² útiles, como si se tratara de una vivienda mas, si así se establece en el régimen de comunidad.

■ La comunidad beneficiaria de las ayudas cumplirá los siguientes requisitos:

1. Destino: El edificio se destinará a residencia habitual y permanente de sus usuarios durante al menos 5 años desde la finalización de las obras. A tal efecto se entenderá que al menos el 70% de las viviendas del edificio han de estar ocupadas, lo que se acreditará mediante el certificado de empadronamiento, que podrá ser colectivo, para todos los residentes empadronados en el inmueble.

2. Ingresos: No hay limitación de ingresos para la rehabilitación de los elementos comunes, ya que se trata de ayudas objetivas a la comunidad. Sí habrá limitaciones de ingresos para aquellos usuarios que soliciten ayudas a título individual.

3. Ayudas anteriores: La comunidad no puede haber obtenido previamente ayudas financieras para la rehabilitación del mismo edificio por el mismo concepto, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda.

3 AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PROMOVIDA POR LA COMUNIDAD

Las ayudas para la rehabilitación de elementos comunes del edificio consisten en un préstamo y subvenciones a fondo perdido, que se calculan como un porcentaje del gasto real realizado, si bien existen unos topes aplicables.



- Ayuda de la Generalitat.
- Ayuda del Ministerio.
- Préstamo convenido.

Las ayudas de la **GENERALITAT** a las comunidades de propietarios son **OBJETIVAS**, por lo que según el tipo de obras a realizar se concederá un porcentaje de esa parte del presupuesto, hasta alcanzar los límites establecidos por vivienda.

Las ayudas del **MINISTERIO** a las comunidades de propietarios son **OBJETIVAS** y consistirán en una subvención calculada como un porcentaje del presupuesto, hasta alcanzar los límites establecidos por vivienda.

También se puede acceder a un **PRÉSTAMO CONVENIDO**, que permitirá hacer frente a los gastos de las obras, si bien como regla general, el importe del préstamo más el importe de las subvenciones no excederá del presupuesto protegido de las obras, por lo que las diferentes cuantías se ajustarán a las necesidades de la comunidad.

Características del Préstamo:

- El importe del préstamo convenido no superará el importe del presupuesto protegido.
- El plazo máximo de amortización será de 15 años.
- El tipo de interés vigente para cada año.
- Podrán obtener préstamo convenido para financiar la actuación de rehabilitación todos los titulares u ocupantes de las viviendas, al margen de sus ingresos familiares.

Además de las ayudas que se señalan para la comunidad, se podrán solicitar las ayudas personales de los vecinos que cumplan las condiciones particulares de cada caso.

Podrá obtener información personalizada en el **SIMULADOR**



4 TABLA DE AYUDAS PARA LA REAHABILITACIÓN DE EDIFICIOS, ELEMENTOS COMUNES

Ayudas de la Generalitat OBJETIVAS A LA COMUNIDAD			En general
Ayuda de la Generalitat.	Tipo de obra		% / limite por vivienda
	PATOLOGÍAS	Estructural	20% / 2.500
		Aluminosis	30% / 3.500
		Funcional	20% / 1.500
		Fachadas (tratam. superficial)	30% / 500
		Cubierta (no estructural)	30% / 500
	INSTALACIONES	Instalaciones	20% / 1.500
	ACCESIBILIDAD	Nuevo ascensor	30% / 3.000
		Renovación de ascensor	20% / 1.500
	EFICIENCIA ENERGÉTICA	Aislamiento térmico	Las ayudas se concretarán mediante Orden.
Energía alternativa			

Ayuda del Ministerio OBJETIVAS A LA COMUNIDAD.

Ayuda del Ministerio OBJETIVAS A LA COMUNIDAD.		
	Tipo de obra	% / límite por vivienda
Ayuda del Ministerio	Patologías Instalaciones Accesibilidad	10% del total presupuesto protegido / 1040
	Aislamiento Ahorro energético	7% sobre el presupuesto correspondiente / 200

Las ayudas se complementan entre sí, tal y como se señala en este **ejemplo**:

Comunidad de 8 viviendas de 100m² cada una, que efectúa reparación de 63.000 € consistente en: Saneamiento y pintura de la fachada (18.000 €), renovación del cuarto de contadores (9.000 €) y sustitución del ascensor (36.000 €) Total 63.000 €

Ayudas de la Generalitat:

Por sanear y pintar la fachada: $30\% \text{ s/}18.000 = 5.400$ limite: $500 \times 8\text{viv} = 4.000$ total: 4.000 €

Por renovación instalaciones: $20\% \text{ s/} 9.000 = 1.800$ limite: $1.500 \times 8\text{viv} = 12.000$ total: 1.800 €

Por sustituir ascensor: $20\% \text{ s/}36.000 = 7.200$ limite: $1.500 \times 8\text{viv} = 12.000$ total: 7.200 €

Total ayudas de la Generalitat.....13.000 €

Ayudas del Ministerio:

Por renovación de edificio: $10\% \text{ s/}63.000 = 6.300$ limite: $1.040 \times 8\text{viv.} = 8.320$ total: 6.300 €

Total subvenciones a recibir.....19.300 €

Por lo que esta comunidad de propietarios podrá optar a estas subvenciones, equivalentes al 30,63% del presupuesto, y en su caso a un préstamo para la ejecución de las obras en las condiciones señaladas.



4 BIS TABLA DE AYUDAS PERSONALES COMPLEMENTARIAS, ELEMENTOS COMUNES.

Se establecen unas ayudas complementarias personales, para aquellos vecinos que participen en la rehabilitación de elementos comunes, y cumplan con todos los requisitos necesarios para obtener las ayudas personales (destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, cumplir con las limitaciones de ingresos y no haber obtenido ayudas por el mismo concepto en los 10 años anteriores).

Podrá calcular su nivel de ingresos en el **SIMULADOR**

Tomando como base de cálculo la parte proporcional del presupuesto que corresponde a la vivienda, según cuota de participación, las ayudas serán:

Ayudas de la Generalitat PERSONALES Y COMPLEMENTARIAS		Escasos Recursos.	IF < 2,5 IPREM	IF entre 2,5 y 4,5 IPREM	adicional jóvenes/ mayores/ edificios catalogados
Tipo de obra		% / limite	% / limite	% / limite	
PATOLOGÍAS	Estructural	40% / 3.500	20% / 2.000	10% / 1.000	5% / 100
	Aluminosis	40% / 3.500	20% / 2.000	10% / 1.000	5% / 100
	Funcional	40% / 3.500	20% / 2.000	10% / 1.000	5% / 100
INSTALACIONES	Instalaciones	40% / 3.500	20% / 2.000	10% / 1.000	5% / 100
ACCESIBILIDAD	Nuevo ascensor	40% / 3.500	20% / 2.000	10% / 1.000	5% / 100
	Renovación ascensor	40% / 3.500	20% / 2.000	10% / 1.000	5% / 100
EFICIENCIA ENERGÉTICA	Aislamiento térmico	Las ayudas se concretarán mediante Orden.			
	Energía alternativa				
Ayudas del Ministerio PERSONALES Y COMPLEMENTARIAS		IF hasta 3,5 IPREM			
		% / limite aplicable genérico / mayores o discapacitados			
Por cualquier actuación de adecuación de edificio, subvención única		15 % del total presupuesto protegido / 1.500 / 2.500			

Podrán obtener una ayuda para el pago de la parte del préstamo a la comunidad que le corresponda, denominada SUBSIDIACIÓN del préstamo: aquellos vecinos con ingresos inferiores a 6,5 veces el IPREM, que consistirá en una cuantía de 127€ anuales por cada fracción de 10.000 € de préstamo convenido.

Podrá obtener información personalizada en el **SIMULADOR**



Retomamos el ejemplo anterior, para el cálculo de las ayudas personales complementarias. Comunidad de 8 viviendas de 100 m², fuera de área, que efectúa reparación de 63.000 € consistente en: Saneamiento y pintura de la fachada (18.000 €), renovación del cuarto de contadores (9.000 €) y sustitución del ascensor (36.000 €). Total: 63.000 €

CUOTA POR VIVIENDA: 63.000/8= 7.875 €

Parte proporcional según actuación.

fachada: 18.000/8 = 2.250, contadores 9.000/8= 1.125, ascensor 36.000/8= 4.500

Además de las ayudas anteriores, una Unidad Familiar joven con ingresos inferiores a 2,5 veces IPREM. (sumamos tramo <2,5 IPREM y joven) podrá obtener las siguientes ayudas.

Ayudas de la Generalitat:

Por renovación instalaciones: 25% s/ 1.125 = 281 limite: 2.100 €	total: 281 €
Por sustituir ascensor: 25% s/ 4.500= 1.125 limite: 2.100 €	total: 1.125 €

Total ayudas de la Generalitat.....1.406 €

Ayudas del Ministerio:

Por renovación de edificio: 15% s/ 7.875 = 1.181 limite: 1.500 €	total 1.181 €
--	---------------

Total subvenciones a recibir.....2.587 €

Lo que supone el 32,85% de la cuota que le corresponde pagar.

Además, en su caso, Subsidiación del préstamo, en su caso:127 € anuales por cada fracción de 10.000 €

5 LIMITACIONES A LA TRANSMISIÓN DE LAS VIVIENDAS

Las actuaciones de rehabilitación en elementos comunes de un edificio promovidas por la comunidad de propietarios no conllevarán limitación de cesión de las viviendas del inmueble.

Cuando se hayan recibido ayudas personales para la rehabilitación, la vivienda no podrá venderse ni ceder por ningún título, durante el plazo de 10 años desde la calificación definitiva, a no ser que se devuelvan la totalidad de las ayudas percibidas, incrementada en los intereses legales. No obstante existen supuestos específicos donde no será necesario devolver las ayudas, como puede ser el cambio de localidad de residencia u otros motivos justificados.

Cuando el importe de las ayudas PERSONALES recibidas supere los 12.000 €, será exigible la inscripción en el registro de la propiedad, de la limitación de disponer.



Ayudas a la rehabilitación
de elementos comunes
del edificio en Áreas de
Rehabilitación



Ayudas a la rehabilitación de elementos comunes del edificio en Áreas de Rehabilitación.

Se trata de una línea de ayudas para rehabilitación de los elementos comunes de los edificios de viviendas. Se podrán obtener ayudas objetivas para las comunidades debidamente constituidas, que así participen en el mantenimiento del parque de edificios en adecuadas condiciones, contribuyendo al desarrollo sostenible. Todo ello sin perjuicio de las ayudas que se puedan solicitar a título personal.

La rehabilitación de elementos comunes de los edificios requerirá necesariamente la constitución de la comunidad de propietarios conforme a lo establecido en la ley sobre propiedad horizontal, salvo en aquellos edificios de cuatro o menos viviendas, incluidos en municipios de ámbito rural de menos de 2.000 habitantes o con las mismas características incluidos en cascos históricos delimitados por el planeamiento, que se asimilarán a los edificios de tipología rural, correspondiéndoles dichas ayudas.

1 ¿QUÉ TIPO DE OBRAS PUEDEN ACOGERSE A ESTA LÍNEA?

La Rehabilitación de los elementos comunes de edificios o rehabilitación parcial, tendrá por objeto llevar a cabo determinadas obras que se ajustarán a los siguientes tipos:

■ Seguridad estructural y estanqueidad de edificios (patologías):

- Son aquellas obras motivadas por patologías en elementos estructurales (cimentación, pilares, forjados, estructura de cubierta, vigas, voladizos,...) que afectan a la estabilidad, solidez y seguridad del edificio.
- Las patologías en forjados derivadas del uso del cemento aluminoso, que afecten a la estabilidad, solidez y seguridad, es otro caso de patología. Son aquellas obras que tiene por objeto la reparación de forjados, en aquellos edificios de viviendas construidos entre 1950 y 1980, y que se haya acreditado la existencia de la patología mediante el Informe de Conservación del Edificio, elaborado por la Consellería competente en materia de vivienda.
- Se podrán proteger las deficiencias constructivas en elementos comunes, de carácter funcional, (fachadas, medianeras, u otros cerramientos que conformen la envolvente del edificio, zaguanes, escaleras, etc.) que afecten a las condiciones de estanqueidad frente a la lluvia y humedad, servicios generales, seguridad frente a accidentes, reparación de dinteles, saneado de balcones, sustitución o reparación de carpintería y barandillas.
- Se podrán reparar con ayudas las deficiencias en fachadas, debidas al deterioro de revestimientos, o mejora del ornato, cuando se actúe mediante un tratamiento superficial.
- Se podrán reparar las deficiencias en cubiertas debidas al deterioro de sus componentes, en dos supuestos: excluyendo la intervención en elementos estructurales, o con intervención en los mismos.



- **Adecuación de las instalaciones comunitarias** del edificio, derivada del estado de deterioro de las mismas, de sus materiales obsoletos, y que ya no están adaptadas a las necesidades actuales, como puedan ser las instalaciones de:

- Saneamiento y evacuación de aguas pluviales.
- Abastecimiento de agua.
- Suministro de electricidad y centralización de cuadros y contadores.
- Suministro de gas canalizado.
- Instalaciones de telecomunicaciones.

Igualmente se considerará protegible la adecuación de las instalaciones de protección contra incendios, así como las instalaciones relacionadas con la reutilización y reciclaje de residuos.

- **Mejora de las condiciones de accesibilidad física y supresión de barreras arquitectónicas**, para ello se tendrán en cuenta las siguientes actuaciones:

- Nueva instalación de ascensor y creación de un itinerario peatonal practicable que posibilite el acceso desde la calle a la vivienda a las personas con movilidad reducida.
- En su caso renovación y adaptación del ascensor a la normativa vigente, o colocación de otros medios mecánicos, para que sean utilizables por personas con discapacidad.

- **Mejora de la eficiencia energética** y la sostenibilidad en los edificios de viviendas.

En la medida en que se lleve a cabo la transposición de la Directiva 2002/91/CE sobre eficiencia energética y los instrumentos adecuados para determinar las características y requisitos para la acreditación de las obras de mejora en eficiencia energética, mediante la aprobación de la Orden correspondiente del Ministerio de Vivienda y lo que a tal efecto se regule por la Generalitat, las actuaciones protegibles podrán incluir las obras relativas a:

- Mejorar el ahorro de energía y aislamiento térmico, mediante obras de mejora del aislamiento térmico en fachadas, medianeras u otros cerramientos, que conformen la envolvente del edificio.
- Obras que mejoren la protección medioambiental y el desarrollo sostenible, mediante la implantación de sistemas de energías alternativas para la obtención de agua caliente sanitaria y/o energía eléctrica, como placas de energía solar, u otros sistemas energéticos emergentes que fomenten el ahorro energético y reduzcan la emisión de CO₂ en los edificios.
- Mejorar la protección contra el ruido, mediante obras de mejora del aislamiento acústico para posibilitar el desarrollo de las actividades satisfactoriamente.



2 CONDICIONES GENERALES

La comunidad estará debidamente constituida y el representante de la misma llevará a cabo el expediente de rehabilitación.

Aquellos edificios de más de 25 años que quieran acceder a las ayudas de rehabilitación deberán aportar previamente el **Informe de Conservación del Edificio** para elementos comunes. Dicho informe podrá ser subvencionado en su totalidad con cargo a la Generalitat.

■ De la vivienda y las obras:

- El edificio tiene una antigüedad superior a 25 años.
- El presupuesto protegido de la actuación, es superior a 1.500 € por vivienda.
- Las obras no se podrán iniciar hasta la obtención de la calificación provisional.
- No se amplía la superficie útil de las viviendas.
- No se elimina la fachada, ni se realiza el vaciado total del edificio, entendiéndose por tal el derribo de más del 50% de la superficie construida.
- Las obras pueden obtener la Licencia municipal de edificación.
- El máximo presupuesto protegible no superará el siguiente límite: superficie útil de las viviendas x el 70% del Precio Básico Nacional vigente para cada año.
- Si la vivienda tuviera más de 120 m² útiles, solo se tendrán en cuenta 120, si fuera inferior, se calculará con la superficie real. Los locales podrán participar en la rehabilitación de los elementos comunes con un límite de 120 m² útiles, como si se tratara de una vivienda más, si así se establece en el régimen de comunidad.

■ La comunidad beneficiaria de las ayudas cumplirá los siguientes requisitos:

1. Destino: El edificio se destinará a residencia habitual y permanente de sus usuarios durante al menos 5 años desde la finalización de las obras. A tal efecto se entenderá que al menos el 70% de las viviendas del edificio han de estar ocupadas, lo que se acreditará mediante el certificado de empadronamiento, que podrá ser colectivo, para todos los residentes empadronados en el inmueble.

2. Ingresos: No hay limitación de ingresos para la rehabilitación de los elementos comunes, ya que se trata de ayudas objetivas a la comunidad. Sí habrá limitaciones de ingresos para aquellos usuarios que soliciten ayudas a título individual.

3. Ayudas anteriores: La comunidad no puede haber obtenido previamente ayudas financieras para la rehabilitación del mismo edificio por el mismo concepto, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda.

3 AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PROMOVIDA POR LA COMUNIDAD.

Las ayudas para la rehabilitación de elementos comunes del edificio consisten en un préstamo y subvenciones a fondo perdido, que se calculan como un porcentaje del gasto real realizado, si bien existen unos topes aplicables.



- Ayuda de la Generalitat.
- Ayuda del Ministerio.
- Préstamo convenido.

Las ayudas de la **GENERALITAT** a las comunidades de propietarios son **OBJETIVAS**, por lo que según el tipo de obras a realizar se concederá un porcentaje de esa parte del presupuesto, hasta alcanzar los límites establecidos por vivienda. Al estar el edificio situado en un área de rehabilitación declarada por la Consellería competente en materia de vivienda, las ayudas se incrementan para incentivar la actividad de rehabilitación.

Las ayudas del **MINISTERIO** a las comunidades de propietarios son **OBJETIVAS** y consistirán en una subvención calculada como un porcentaje del presupuesto, hasta alcanzar los límites establecidos por vivienda.

También se puede acceder a un **PRÉSTAMO CONVENIDO** sin subsidiación, que permitirá hacer frente a los gastos de las obras, si bien como regla general, el importe del préstamo más el importe de las subvenciones no excederá del presupuesto protegido de las obras, por lo que las diferentes cuantías se ajustarán a las necesidades de la comunidad.

Características del Préstamo:

- El importe del préstamo convenido no superará el importe del presupuesto protegido.
- El plazo máximo de amortización será de 15 años.
- El tipo de interés vigente para cada año.
- Podrán obtener préstamo convenido para financiar la actuación de rehabilitación todos los titulares u ocupantes de las viviendas, al margen de sus ingresos familiares.

Además de las ayudas que se señalan para la comunidad, se podrán solicitar las ayudas personales de los vecinos que cumplan las condiciones particulares de cada caso.

Podrá obtener información personalizada en el **SIMULADOR**



4 AYUDAS A LA REHABILITACIÓN de ELEMENTOS COMUNES EN ÁREAS de REHABILITACIÓN

Ayudas de la Generalitat OBJETIVAS A LA COMUNIDAD		En Area RHB	
Ayuda de la Generalitat.	Tipo de obra	% / limite por vivienda	
	PATOLOGÍAS	Estructural	40% / 3.500
		Aluminosis	50% / 4.500
		Funcional	40 % / 2.500
		Fachadas (superficial)	60% / 1.500
		Cubierta sin interv. estructural	60% / 1.500
	INSTALACIONES	Instalaciones	40% / 2.500
	ACCESIBILIDAD	Nuevo ascensor	50% / 4.000
		Renovación de ascensor	40% / 2.500
	EFICIENCIA ENERGÉTICA	Aislamiento térmico	Las ayudas se concretarán mediante Orden.
Energía alternativa			

Ayuda del Ministerio OBJETIVAS A LA COMUNIDAD.

Ayuda del Ministerio OBJETIVAS A LA COMUNIDAD.		% / limite por vivienda
Ayuda del Ministerio	Tipo de obra	% / limite por vivienda
	Patologías Instalaciones Accesibilidad	10% del total presupuesto protegido / 1.040
	Aislamiento Ahorro energético	7% sobre el presupuesto correspondiente / 200

Las ayudas se complementan entre sí, tal y como se señala en este **ejemplo**:

Comunidad de 8 viviendas de 100 m², en área de rehabilitación, que efectúa una reparación de 63.000 € consistente en: Saneamiento y pintura de la fachada (18.000 €), renovación del cuarto de contadores (9.000 €) y sustitución del ascensor (36.000 €). Total: 63.000 €

Ayudas de la Generalitat:

Por sanear y pintar la fachada: $60\% \text{ s}/18.000 = 10.800$ limite: $1.500 \times 8 \text{viv} = 12.000$ total: 10.800 €

Por renovación instalaciones: $40\% \text{ s}/ 9.000 = 3.600$ limite: $2.500 \times 8 \text{viv} = 20.000$ total: 3.600 €

Por sustituir ascensor: $40\% \text{ s}/36.000 = 14.400$ limite: $2.500 \times 8 \text{viv} = 20.000$ total: 14.400 €

Total ayudas de la Generalitat.....28.800 €

Ayudas del Ministerio:

Por renovación de edificio: $10\% \text{ s}/63.000 = 6.300$ limite: $1.040 \times 8 \text{viv.} = 8.320$ total: 6.300 €

Total subvenciones a recibir.....35.100 €

Por lo que esta comunidad de propietarios podrá optar a estas subvenciones, equivalentes al 55,71% del presupuesto, y en su caso a un préstamo para la ejecución de las obras en las condiciones señaladas.



4 BIS TABLA DE AYUDAS PERSONALES COMPLEMENTARIAS, ELEMENTOS COMUNES

Se establecen unas ayudas complementarias personales, para aquellos vecinos que participen en la rehabilitación de elementos comunes, y cumplan con todos los requisitos necesarios para obtener las ayudas personales (destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, cumplir con las limitaciones de ingresos y no haber obtenido ayudas por el mismo concepto en los 10 años anteriores),

Podrá calcular su nivel de ingresos en el **SIMULADOR**

Tomando como base de cálculo la parte proporcional del presupuesto que corresponde a la vivienda, según cuota de participación, las ayudas serán:

Ayudas de la Generalitat PERSONALES Y COMPLEMENTARIAS		Escasos Recursos.	IF<2,5 IPREM	IF entre 2,5 y 4,5 IPREM	Específica jóvenes/ mayores/ edificios catalogados
Tipo de obra		% / limite	% / limite	% / limite	
PATOLOGÍAS	Estructural	40% / 3.500	20% / 2.000	10% / 1.000	5% / 100
	Aluminosis	40% / 3.500	20% / 2.000	10% / 1.000	5% / 100
	Funcional	40% / 3.500	20% / 2.000	10% / 1.000	5% / 100
INSTALACIONES	Instalaciones	40% / 3.500	20% / 2.000	10% / 1.000	5% / 100
ACCESIBILIDAD	Nuevo ascensor	40% / 3.500	20% / 2.000	10% / 1.000	5% / 100
	Renovación ascensor	40% / 3.500	20% / 2.000	10% / 1.000	5% / 100
EFICIENCIA ENERGÉTICA	Aislamiento térmico	Las ayudas se concretarán mediante Orden.			
	Energía alternativa				

Ayudas del Ministerio PERSONALES Y COMPLEMENTARIAS	IF hasta 3,5 IPREM
	% / limite aplicable genérico / mayores o discapacitados
Por cualquier actuación de adecuación de edificio, subvención única	15 % / 1.500 / 2.500

Podrá obtener información personalizada en el **SIMULADOR**



Retomamos el ejemplo anterior, para el cálculo de las ayudas personales complementarias. Comunidad de 8 viviendas de 100 m², en área, que efectúa reparación de 63.000 € consistente en: Saneamiento y pintura de la fachada (18.000), renovación del cuarto de contadores (9.000 €) y sustitución del ascensor (36.000 €). Total: 63.000 € **CUOTA POR VIVIENDA: 7.875 €**
Familia joven con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM.(tramo <2,5 IPREM + cuantía por joven)

Ayudas de la Generalitat:

Por renovación instalaciones:	25% s/ 7.875 = 1.968 limite: 2.000 €	total: 1.968 €
Por sustituir ascensor:	25% s/ 7.875 = 1.968 limite: 2.000 €	total: 1.968 €
Total ayudas de la Generalitat.....		3.936 €

Ayudas del Ministerio:

Por renovación de edificio:	15% s/ 7.875 = 1.181 limite: 1.500 €	total 1.181 €
Total subvenciones a recibir.....		5.117 €

Lo que supone el 64,97% de la cuota que le corresponde pagar.

5 LIMITACIONES A LA TRANSMISION DE LAS VIVIENDAS

Las actuaciones de rehabilitación en elementos comunes de un edificio promovidas por la comunidad de propietarios no conllevarán limitación de cesión de las viviendas del inmueble.

Cuando se hayan recibido ayudas personales para la rehabilitación, la vivienda no podrá venderse ni ceder por ningún título, durante el plazo de 10 años desde la calificación definitiva, a no ser que se devuelvan la totalidad de las ayudas percibidas, incrementada en los intereses legales. No obstante existen supuestos específicos donde no será necesario devolver las ayudas, como puede ser el cambio de localidad de residencia u otros motivos justificados.

Cuando el importe de las ayudas PERSONALES recibidas supere los 12.000 €, será exigible la inscripción en el registro de la propiedad, de la limitación de disponer.