

EL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012

EL PLAN CONCERTADO

Rehabilitación de Edificios / Adecuación Funcional Básica / Rehabilitación Individualizada de Viviendas

+ *Jose A. Espinar Aguilera (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 de Edificios": Alcance y
Procedimiento de tramitación y desarrollo

Programa de "Adecuación Funcional Básica": Alcance
y Procedimiento de tramitación y desarrollo

Programa de "Rehabilitación Individualizada de
Viviendas": Alcance y Procedimiento de tramitación
y desarrollo

Supuestos prácticos

Ejemplos



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 (PCVS.08-12) ANDALUCÍA

Regulación y Supuestos Prácticos

1. Rehabilitación de Edificios
2. Adecuación Funcional Básica
3. Rehabilitación Individualizada de Viviendas
4. Subvenciones excepcionales (catástrofes)

José Antonio Espinar Aguilera
Delegación Provincial Granada
Consejería de Obras Públicas y Vivienda

A) REGULACIÓN

CUESTIONES PREVIAS

INTRODUCCIÓN: los problemas en el parque residencial andaluz responden a **varias causas**. En los núcleos urbanos citaremos dos en especial

Enorme crecimiento de la población urbana en las décadas de los años 60,70 y 80 Con huida del campo a la ciudad .supuso.

-construcción masiva de nuevas barriadas a veces como meros agregados con asentamientos carentes o deficitarios de infraestructuras y no fusionados con la ciudad existente, configurados a veces como alojamientos de emergencia de escasa calidad técnica (fotografías)

Procesos de cambio social y económico con abandono de cascos históricos y deterioro progresivo de sus construcciones.

-Huida por los altos precios de familias jóvenes a nuevas urbanizaciones periféricas o a barriadas de extrarradio, con asentamientos poco planificados y efectos poco deseables sobre el suelo y el paisaje.

La falta de mantenimiento y adecuación de estas barriadas se ha ido agravando por el transcurso del tiempo, el escaso poder adquisitivo de sus moradores provocando a veces problemas incluso de marginación.

DERECHO CONSTITUCIONAL A LA VIVIENDA.

El derecho constitucional señalado en el Art. 47 al disfrute de una vivienda debe entenderse en un sentido amplio y ha ido evolucionando no solo como la programación y ejecución de de un importante incremento en el numero de nuevas viviendas sino con programas de rehabilitación y recuperación arquitectónica y urbana.

1.- REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EN EL PCVS.08-12

A.- Cuestiones generales (artículos 81-83 de la Orden 26-01-2010 / BOJA 17-02-2010)

1- Su Objeto.

2- Condiciones y requisitos de los edificios.

3- Finalidades de las obras. Relación de las mismas ..Análisis de las mas demandadas. en especial las de barreras arquitectónicas y tratamiento de cubiertas y fachadas

4- Requisitos respecto al destino y ocupación de las viviendas. Propietarios, inquilinos, distintos supuestos.

5- Condiciones y requisitos de los solicitantes. La comunidad de propietarios, los propietarios de viviendas destinadas al alquiler

6- El presupuesto de las obras. Forma de cálculo, diferencia entre presupuesto máximo protegido y presupuesto protegible. Ejemplos

7- Financiación cualificada. La subvención a la comunidad. La asistencia técnica. Consideraciones sobre el encargo del proyecto o la ayuda equivalente. El préstamo cualificado, su importe máximo. Las garantías. Los plazos máximos

B.- El procedimiento y su tramitación (artículos 81-86 y 89).

1-La convocatoria pública

2 - La solicitud El modelo 4 del anexo 5. El representante de la comunidad. Documentación a presentar.

- a) las comunidades
- b) los propietarios de viviendas destinadas al alquiler.

3 - La tramitación de las solicitudes. El análisis de la documentación .Los plazos de tramitación. La viabilidad de la actuación, problemática generada por los retrasos en la tramitación.

4- El encargo del proyecto y la ayuda equivalente. Su procedimiento. Los plazos. El contenido de los proyectos. El examen de los mismos y su diferencia con la supervisión en relación con las consecuencias jurídicas de cada uno. El visado de los proyectos. Aplicabilidad del Real Decreto 1000/2010 de 5 de Agosto sobre visado colegial obligatorio.

5- La Calificación de la Rehabilitación de Edificios. Su contenido.

6- El desarrollo de las obras. 2 meses para su inicio y 24 meses máximos de ejecución. La comunicación de su inicio.

7 - La tramitación contable.

El 1º pago. La fiscalización del gasto .Generación de 1 o 2 documentos AD en relación con el plazo y la existencia de una o dos anualidades.

La justificación del gasto. El documento J.

El 2º pago. Requisitos para su abono la solicitud .El informe técnico y el certificado final de la obra. Las certificaciones, las facturas.

8 - Las modificaciones de la actuación. las modificaciones de proyectos.

Las modificaciones de plazo, la minoración de la subvención.

2.- LA ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA EN EL PCVS.08-12

A-Normativa aplicable:

- **Decreto 137/2002 de 30 de Abril** de apoyo a las familias andaluzas (Art. 29).BOJA 4 Mayo de 2002
- .- **Decreto 66/2005, de 8 de marzo**, de ampliación y adaptación de medidas de apoyo a las familias andaluzas.
- .- **Orden de 16 de junio de 2005 (Consejería OO. PP. y Tptes.)** por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de la subvención para la AFBV como medida de apoyo a las familias andaluzas.
- .- **Decreto 100/2007, de 10 de abril**, por el que se modifica el Decreto 137/2002.

- **Orden de 18 de Octubre de 2007** que modifica la de 16 de Junio de 2005 por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de la subvención para la adecuación funcional básica de viviendas como medida de apoyo a las familias andaluzas
- .- **Orden de 18 de noviembre de 2008**: ENTRADA EN VIGOR: posibilita subvención obras antes de resolución
- **Orden de 7 de Julio de 2009** por la que se publica el texto integrado del plan concertado de vivienda y suelo de 24 de Junio. (Art. 85).

B-Objeto y Definición del Programa.

El objeto de este programa es la concesión de subvenciones destinadas a sufragar el coste de las obras, y en su caso la asistencia técnica necesaria para la adaptación o adecuación funcional y/o mejora de seguridad de algunos elementos de la vivienda habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad y movilidad reducida.

Requisitos:

- los ingresos
- la edad (¿tarjeta andalucia 65?
- el grado de discapacidad y su reconocimiento
- la residencia (¿certificado de empadronamiento?)

Tipología de las obras:

Adaptaciones y mejoras: análisis de las mismas.

La subvención y la asistencia técnica/ayuda equivalente

Procedimiento de concesión y trámites necesarios.

- la solicitud
- la documentación a aportar.
- la propuesta y resolución de concesión (recursos): plazos para resolver (silencio administrativo): tramitación contable.
- la justificación de la subvención.

Análisis de los problemas habituales.

3.- LA REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS EN EL PCVS.08-12

A.- Normativa aplicable:

- **Orden de 7 de Julio de 2009** del texto integrado del Plan Concertado de vivienda y suelo 2008/2012 aprobado por Decreto 395/2008 de 24 de Junio con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009 de 9 de Junio. (Art. del 78 al 80).

- **Orden de 26 de Enero de 2010** de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de vivienda y suelo 2008-2012.(Art. 75 a 80)

B.- Objeto y Definición del Programa:

Facilitar el acceso a la financiación cualificada a las familias que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus viviendas.

Condiciones y Requisitos de los solicitantes:

- El propietario, el inquilino
- los ingresos máximos.

El presupuesto de las obras:

Presupuesto protegible máximo y presupuesto protegido.

La financiación cualificada

- 1- el préstamo
- 2- la subvención. Su incremento en algunos supuestos.

El Procedimiento y la tramitación:

- a) La solicitud
- b) la documentación a aportar
- c) valoración de solicitudes; informes técnicos
- d) La calificación.

Las obras

Su plazo .los informes técnicos .la prorroga

La tramitación contable

C.- Análisis del Programa y de su Evolución y Propuestas sobre su Tramitación

4.- SUBVENCIONES EXCEPCIONALES (INCENDIOS Y OTRAS CATASTROFES NATURALES)

A.- Normativa aplicable

- .- Real Decreto-Ley 12/2009, de 13 de Agosto.
- .- Ley 3/2010, de 10 de marzo
- .- Orden 2078/2010, de 21 de Julio del Ministerio de Vivienda (BOE 185, de 31/07/2010).
- .- Orden 4 de febrero de 2011 (COPV), BOJA 38, de 23 de febrero.

B.- Objeto del Programa

Establecer las condiciones, los requisitos y el procedimiento aplicables a la concesión, en régimen de concesión directa, de las subvenciones excepcionales en materia de vivienda, para reparar los daños ocasionados por incendios y otras catástrofes naturales.

C.- Ayudas

C1.- Al alquiler de viviendas: destrucción total o necesidad de realojo durante la rehabilitación; propietarios y titulares de derechos de uso y disfrute (contrato en vigor); 74,13 €/m2/alquiler año, con un máximo de 6.671,7€ (importe máximo de la ayuda)

C2.- Reparación, rehabilitación y reconstrucción:

Destrucción: 50% valor daños (máximo 40% valor VPO 90 m2)
Daños: 50% (máximo 12.000€)

D.- Beneficiarios

- Propietarios, usufructuarios, arrendatarios o titulares de derechos de uso y disfrute (contrato en vigor): residencia habitual y permanente (¿?)
- .- Comunidades de propietarios: elementos comunes.
- .- Acreditación de requisitos

E.- Procedimiento

- .- Competencia para resolver. Plazos. ¿Fiscalización previa?

B) SUPUESTOS PRÁCTICOS

1.- REHABILITACIÓN EDIFICIOS COMUNIDADES

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?.

2.- ADECUACIÓN 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?

3.- REHABILITACIÓN 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?