



IV. Administración Local

AYUNTAMIENTOS

Salamanca

EPE PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Anuncio

El Consejo de Administración de la EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca aprobó el día 30 de diciembre de 2019 las Bases Regulatoras para concesión de ayudas en materia de rehabilitación de edificios de viviendas en Salamanca, siendo su contenido, de conformidad con el artículo 45.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el siguiente:

Bases Regulatoras para la concesión de ayudas municipales a la Rehabilitación de edificios de viviendas.

El Excmo. Ayuntamiento de Salamanca continua con las ayudas municipales a la rehabilitación de edificios que inició en el año 2018 para favorecer la rehabilitación de los edificios de vivienda, subvencionando a través de su entidad pública empresarial, Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo (EPE PMVU), parcialmente el coste de las obras necesarias según el nivel de ingresos de los vecinos.

Se pretende equiparar la calidad de vida de los ciudadanos residentes en edificios existentes a los de aquellos que residen en edificios nuevos construidos con los requisitos de la normativa vigente. Para ello es necesario adecuar estos edificios existentes a las condiciones actuales de seguridad y funcionalidad, mediante obras de rehabilitación técnica y económicamente viables. La experiencia de las consultas atendidas por la Oficina Municipal de Rehabilitación es que las comunidades de propietarios no realizan todas las obras de rehabilitación necesarias en el edificio y las reducen a las mínimas imprescindibles. Esto es debido a la falta de disponibilidad económica para los pagos por los vecinos y a la ausencia de una programación integral del mantenimiento y de las mejoras de las zonas comunes de la edificación.

Para garantizar la adaptación a la normativa vigente, la coordinación entre las actuaciones y la efectividad en la consecución de sus objetivos, es necesario que exista una programación conjunta de las obras de rehabilitación. Debe ser realizada por un técnico competente que proponga las obras de rehabilitación técnica y económicamente viables para adecuar el edificio a las exigencias actuales en conservación, accesibilidad y eficiencia energética. A través de un Informe Técnico de Rehabilitación del Edificio se consigue que la Comunidad de propietarios disponga de un listado completo de actuaciones de rehabilitación ordenadas por su prioridad. Las ayudas se podrán solicitar para todas o para alguna de las actuaciones propuestas en dicho informe. Si la Comunidad de propietarios ya dispone del Informe de Inspección Técnica de Edificios, este es suficiente para la solicitud de ayudas siempre que incluya las actuaciones para las que se solicitan las ayudas.

Para favorecer la ejecución de las obras por parte de la Comunidad de Propietarios y garantizar su carácter social, la distribución de las ayudas se realiza en función de la renta familiar disponible. Se pretende aumentar el número de edificios que se rehabiliten y que las actuaciones de rehabilitación que se realicen mejoren las prestaciones del edificio en todos sus aspectos.

Esta línea de ayudas completa otras actuaciones municipales de apoyo a la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana, como son la modificación de las Ordenanzas Fiscales Municipales y la Oficina Municipal de Rehabilitación.



1. OBJETO.

El objeto es incentivar la realización de obras de conservación, accesibilidad y de eficiencia energética en edificios de viviendas del municipio de Salamanca mediante ayudas a los propietarios de viviendas para subvencionar parcialmente el coste de las obras que se realicen en el edificio.

2. RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LAS AYUDAS.

Es aplicable en los términos en ella establecidos la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (LGS) y normativa de desarrollo, así como el resto de normas de derecho administrativo aplicables a esta entidad (disposiciones generales sobre organización, funcionamiento y régimen jurídico, así como las normas presupuestarias, financieras y contables) y, en su defecto, las normas de derecho privado.

La modalidad de las ayudas será la entrega monetaria sin contraprestación y el régimen de selección será el de concurrencia competitiva de las solicitudes que cumplan todos y cada uno de los requisitos hasta agotar el presupuesto disponible.

3. BENEFICIARIOS.

Los beneficiarios de estas ayudas serán los propietarios de las viviendas pertenecientes a una Comunidad de Propietarios que realice obras de rehabilitación en el edificio.

Los solicitantes no deben encontrarse incurso en ningún supuesto de prohibición para ser beneficiario de subvenciones señalados en los apartados 2 y 3 del artículo 13 de la LGS y hallarse al corriente de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con la Hacienda Local.

Los beneficiarios deberán cumplir las obligaciones previstas en el artículo 14 de la LGS.

4. ACTUACIONES SUBVENCIONABLES.

Las obras en los elementos comunes de edificios situados en el Municipio de Salamanca con uso predominante de residencial vivienda promovidas por la Comunidad de Propietarios dirigidas a:

- a) Ajustes razonables en materia de accesibilidad.
- b) Obras de conservación exigidas por la ITE.
- c) Mejora de la eficiencia energética.

5. REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE AYUDAS.

Los edificios deben de estar situados en el municipio de Salamanca, con uso predominante residencial de vivienda y tener constituida la Comunidad de Propietarios.

Los edificios deben disponer de un informe realizado por un técnico competente que detalle todas las actuaciones de rehabilitación que necesita el edificio para adecuarlo a las exigencias actuales, en conservación, accesibilidad y eficiencia energética, y que incluya la actuación concreta para la que se solicita la ayuda. El Informe de Inspección Técnica de Edificios (ITE) es suficiente para la solicitud de ayudas siempre que cumpla las condiciones anteriores, en caso contrario, se realizará un Informe Técnico de Rehabilitación del Edificio siguiendo el modelo incluido en estas bases.



Los edificios de más de 40 años de antigüedad deberán aportar siempre el Informe de Inspección Técnica de Edificios (ITE). Los edificios que tengan un requerimiento por parte de los servicios municipales para realizar obras urgentes de reparación podrán solicitar ayudas sin necesidad de ningún otro informe.

Las actuaciones propuestas en el informe deberán desarrollarse posteriormente por un proyecto técnico o memoria técnica que según el alcance de las actuaciones previstas sea necesario para solicitar la licencia urbanística municipal o para presentar la declaración responsable que corresponda.

Las actuaciones a realizar y el presupuesto deben estar aprobadas por la Comunidad de Propietarios conforme a los requisitos de la ley de Propiedad Horizontal.

Se presentará una relación de los propietarios del inmueble con sus cuotas de participación y coeficientes de propiedad, así como la autorización firmada de comprobación de sus datos fiscales.

Las obras deberán estar iniciadas con posterioridad al 1 de enero de 2019 y finalizadas en un máximo de 12 meses contados desde la fecha de comunicación de la concesión de la ayuda.

6. IMPORTE DE LAS AYUDAS.

La cuantía de la subvención vendrá determinada en función de los “ingresos ponderados” de la unidad familiar del propietario de la vivienda con arreglo a los porcentajes del cuadro siguiente, aplicados sobre los costes subvencionables.

Nivel de ingresos ponderados	% Coste subvencionable	Máximo por vivienda
Menor a 1,0 IPREM	80 %	4.500 €
Menor a 1,5 IPREM	70 %	3.900 €
Menor a 2,5 IPREM	55 %	3.000 €
Menor a 3,5 IPREM	40 %	2.100 €
Mayor o igual a 3,5 IPREM o persona jurídica	20 %	900 €

La determinación del indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) corregido, se realizará según la orden FYM/764/2013 de 17 de septiembre por la que se establecen los criterios para la determinación de los ingresos familiares en actuaciones en materia de vivienda en Castilla y León, aplicada al ejercicio fiscal 2018.

Se consideran costes subvencionables para las presentes ayudas aquellos que sean necesarios para conseguir los objetivos previstos dentro de los siguientes conceptos:

- a) Honorarios profesionales de redacción del Informe Técnico de Rehabilitación del edificio, ITE, de los proyectos técnicos necesarios y de la dirección facultativa de las obras.
- b) La menor de las siguientes cantidades:
 - 1 Presupuesto de ejecución material de las obras, incluido en el proyecto o memoria técnica presentada para la solicitud de licencia de obra
 - 2 El precio del contrato de obras.

No se consideran costes subvencionables las licencias, tasas, impuestos o tributos.



Los costes subvencionables no podrán superar los costes medios de mercado que correspondan a cada actuación comprobados por los servicios técnicos de la EPE PMVU.

Las ayudas son para propietarios de viviendas. Los propietarios de locales, garajes, trasteros y otros usos distintos al de vivienda están excluidos de estas ayudas y tampoco se incluye su renta para el cálculo del nivel de ingresos medio de la comunidad.

7. PRESENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES.

La presentación de las solicitudes de ayudas se realiza en las oficinas de la EPE PMVU (C/ Pozo Amarillo nº 2 de Salamanca) durante los dos meses siguientes a contar desde la publicación de la correspondiente convocatoria en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Salamanca. Iniciado el proceso de concesión de ayudas, no será obligatoria la publicación de anuncios en citado diario, pudiendo efectuarse en la página web (www.pmvu.aytosalamanca.es) y tablón de anuncios de la EPE PMVU.

Para solicitar las ayudas deberá presentarse la documentación inicial suficiente para comprobar los requisitos de la convocatoria y poder proceder a valorar las solicitudes:

- a) Identificación del edificio y referencia catastral.
- b) Identificación de los propietarios de las fincas que componen el edificio y sus coeficientes de propiedad.
- c) Autorización de cada propietario para recabar de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) y de la Tesorería General de la Seguridad Social y del OAGER los correspondientes certificados respecto a estar al corriente de pago de las obligaciones frente a las mismas.
- d) Acuerdo de la Junta General de la Comunidad de Propietarios para realizar las obras de rehabilitación y las actuaciones necesarias para llevarlas a cabo.
- e) Documento que acredite la representación de la Comunidad de Propietarios en la persona que figure en la solicitud.
- f) Informe Técnico de Rehabilitación del Edificio o Informe de Inspección Técnica de Edificios que refleje las actuaciones de conservación, de ajustes razonables en materia de accesibilidad o de mejora de la eficiencia energética.
- g) Descripción y valoración estimada de las actuaciones para las que se solicita la ayuda.

Una vez valoradas las solicitudes se publicará un listado provisional por orden de puntuación y se requerirá, por orden de dicho listado la documentación completa a los solicitantes para presentarla en el plazo de un mes desde su notificación, hasta agotar el presupuesto:

- a) Proyecto técnico o memoria técnica de las obras según las actuaciones a realizar.
- b) Solicitud de licencia/presentación de declaración responsable para las obras subvencionables y autorización a la EPE PMVU para comprobar la obtención de licencia/autorización.
- c) Presupuesto de ejecución de las obras conforme al artículo 31.3 LGS: de superar la obra los 50.000 €, se presentarán tres presupuestos.
- d) Acuerdo de la Junta General de la Comunidad de Propietarios para contratar las obras.
- e) Cuadro de distribución de la derrama y determinación de los términos de su abono por propietario.



- f) Contrato de obra con la empresa adjudicataria.
- g) Declaración responsable de ayudas públicas recibidas o solicitadas detallando su importe, entidad concedente y detalle de las actuaciones para las que se concede.

Una vez revisada la documentación presentada, se determinarán los solicitantes que recibirán las ayudas y su importe, hasta alcanzar el presupuesto destinado a las ayudas previsto con las actuaciones aprobadas.

Si la solicitud o la documentación completa requerida no reúne los requisitos exigidos o no va acompañada de los de los documentos definidos en estas bases, se le requerirá al interesado su subsanación en el plazo de diez (10) días hábiles desde la recepción de la preceptiva comunicación; quedando desestimada su petición si así no lo hiciera.

La presentación de la solicitud implica aceptación de las bases y convocatoria, recabándose conforme al artículo 28 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) el consentimiento que permita a la EPE PMVU solicitar información necesaria de otras administraciones para la comprobación del cumplimiento de los requisitos pertinentes.

8. VALORACIÓN DE LAS SOLICITUDES.

La valoración de las solicitudes se realiza puntuando según el criterio de menor nivel de renta de los vecinos y en función del tipo de obra que se realice, según la tabla adjunta:

Nivel de ingresos medio vecinos comunidad	Obras accesibilidad	Obras exigidas ITE	Obras mejora energética
Menor a 1,0 IPREM	9	10	8
Menor a 1,5 IPREM	8	9	7
Menor a 2,5 IPREM	5	4	6
Menor a 3,5 IPREM	3	2	4
Mayor o igual a 3,5 IPREM o persona jurídica	2	1	3

El nivel de ingresos medio de los vecinos de la Comunidad se calcula sumando la renta de todos los vecinos propietarios de viviendas según el IPREM corregido utilizado en las presentes bases, dividida por el número de viviendas.

Cuando la vivienda tenga varios propietarios, con varias unidades familiares, a efectos de estimación de renta, se tendrá en consideración la del propietario con mayor porcentaje de propiedad, y en caso de igual porcentaje de propiedad la del propietario con mayor renta.

Cuando la vivienda pertenezca a una persona jurídica, a efectos de estimación de nivel de ingresos medio de los vecinos de la Comunidad, se considerará una renta igual a 3,5 veces el IPREM.

En el caso de realizar actuaciones en varios apartados se considerará la puntuación de aquel en el que se obtenga mayor valoración.

En el caso de igualdad de puntos entre dos solicitudes, el orden del listado establecerá como prioritario el nivel de ingresos medios de la comunidad más bajo.

9. TRAMITACIÓN, GESTIÓN Y RESOLUCIÓN DE LAS AYUDAS.

La resolución del procedimiento que acuerde la concesión o desestimación de la ayuda solicitada corresponde al Consejo de Administración de la EPE PMVU: pone fin a la vía admi-



nistrativa, sin perjuicio de los recursos administrativos previstos en la LPACAP al ejercitarse potestades administrativas.

En caso de estimación, la resolución contendrá expresamente:

- a) El solicitante al que se concede la ayuda y las actuaciones a las que esta debe destinarse.
- b) La ayuda concedida sobre la base del coste subvencionable.
- c) Las condiciones de obligado cumplimiento de las actuaciones.

La fase de instrucción de los expedientes corresponde al Presidente de la EPE PMVU, analizando a efectos resolutorios las solicitudes la Comisión de Valoración de esta entidad integrada por su Gerente, un Técnico del Servicio Jurídico y un Técnico del Servicio de Proyectos.

10. JUSTIFICACIÓN DE LA REALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

El pago de la subvención se realizará previa justificación, por el beneficiario, de la realización de la actividad, proyecto, objetivo o adopción del comportamiento para el que se concedió en los términos establecidos en la normativa reguladora de la subvención. Se producirá la pérdida del derecho al cobro total o parcial de la subvención en el supuesto de falta de justificación o de concurrencia de alguna de las causas previstas en el artículo 37 de LGS.

Todos los beneficiarios quedan sometidos a las actuaciones de comprobación establecidas en las presentes bases.

La justificación de la actuación deberá efectuarse ante la EPE PMVU en un plazo máximo de un mes a contar desde la firma del certificado final de obra o desde la notificación de concesión de la subvención en caso de obras ya ejecutadas, aportando la siguiente documentación:

- a) Certificado de inicio de obra.
- b) Certificado de final de obra.
- c) Informe que acredite la adecuada realización de las actuaciones objeto de la ayuda concedida que incluya documentación fotográfica.
- d) Copias compulsadas de las facturas y de la documentación acreditativa del pago.
- e) Nº de cuenta de la comunidad, acreditando la titularidad.
- f) Acreditación de no tener deuda pendiente con la Seguridad Social, ni con la AEAT, ni con la Hacienda Local.

Los documentos justificativos deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Facturas y documentación acreditativa del pago. En caso de existir financiación por quien haya ejecutado las actuaciones subvencionables o materiales para estas actuaciones, se considerará gasto realizado el importe de la obra o suministro de material, aunque no esté efectivamente pagado; en estos supuestos, una vez abonada la totalidad deberá presentarse la justificación de su pago en el mes siguiente a aquél en el que finalice la financiación.
2. En el caso de pagos diferidos que venzan con posterioridad a la fecha de finalización del plazo de justificación previsto en las presentes bases, solo se entenderán justificados aquellos realizados mediante Contrato de financiación debidamente firmado. Una vez



abonada la totalidad deberá presentarse la justificación de su pago en el mes siguiente a aquél en el que finalice la financiación.

3. El plazo para presentar la documentación justificativa será de un mes desde la certificación final de obra y en todo caso con anterioridad a los 13 meses desde la fecha de concesión de la subvención.

En los casos de incumplimiento de estas bases o concurriendo alguna de las causas previstas en el artículo 37 LGS, previa tramitación del correspondiente procedimiento administrativo que así lo determine, se procederá al reintegro de las cantidades percibidas y posible exigencia del interés de demora.

El control financiero de la ayuda otorgada corresponde a la Intervención de la EPE PMVU.

11. PRESUPUESTO DE LAS AYUDAS.

En el presupuesto de la EPE PMVU para este ejercicio se recoge (Capítulo 65 Otros gastos de gestión, subcuenta 65200000000) un importe de 1.000.000 €.

12. COMPATIBILIDAD DE LAS AYUDAS.

Las ayudas son compatibles con otros programas de ayudas públicas siempre que se cumpla que, en ningún caso la suma de esta subvención y de las que reciban los beneficiarios de cualquier otra Administración, entidad u organismo público, nacional o internacional, supere el coste previsto para la actuación.

Estas ayudas no son compatibles con las obtenidas por edificios incluidos en Áreas de Regeneración y/o de Renovación Urbana.

13. COMUNICACIÓN DE SUBVENCIONES.

Se procederá conforme a lo dispuesto en la LGS al suministro de información a la Base de Datos Nacional de subvenciones en cumplimiento del principio de transparencia.

ANEJO 1

MODELO DE SOLICITUD DE AYUDA MUNICIPAL A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS

1. DATOS SOLICITANTE:

- NOMBRE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS:
- DIRECCIÓN:
- REFERENCIA CATASTRAL:
- NIF:
- DATOS BANCARIOS IBAN:

2. DATOS REPRESENTANTE:

- NOMBRE:
- DIRECCIÓN:
- NIF:



- TELÉFONO:
- CORREO ELECTRÓNICO:

3. ACTUACIONES PARA LAS QUE SOLICITA AYUDA:

- CONSERVACIÓN.
- ACCESIBILIDAD.
- EFICIENCIA ENERGÉTICA.

4. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA:

- Documento que acredite la representación de la Comunidad de Propietarios en la persona que figura en esta solicitud.
- Datos de los comuneros integrantes de la Comunidad de propietarios y cuotas de participación del edificio completo.
- Autorización de cada propietario para la comprobación de sus datos fiscales.
- Acuerdo de la Junta General de la Comunidad de Propietarios para realizar las obras de rehabilitación y las actuaciones necesarias para llevarlas a cabo.
- Informe Técnico de Rehabilitación del Edificio o Informe de Inspección Técnica de Edificios que refleje las actuaciones de conservación, de ajustes razonables en materia de accesibilidad y de mejora de la eficiencia energética.
- Descripción y valoración estimada de las actuaciones para las que se solicita la ayuda.

5. CONSENTIMIENTO (Artículo 28 Ley 39/2015):

- No autorizo la consulta telemática a otras administraciones de datos que sean requeridos específicamente para la tramitación y resolución de este procedimiento.
- Autorizo.

Fecha:

Fdo.

(Por el representante de la Comunidad de Propietarios)

ANEJO 2

CONTENIDO BÁSICO DEL INFORME TÉCNICO DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO

1- INFORMACIÓN DEL EDIFICIO:

- a) Identificación edificio
- b) Datos urbanísticos
- c) Datos de propiedad
- d) Datos del técnico competente que suscribe el informe
- e) Datos generales del edificio
- f) Archivos gráficos
- g) Descripción de los sistemas constructivos del edificio



2- INSPECCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO QUE DICTAMINE:

- a) Actuaciones necesarias para garantizar el buen estado de las construcciones y su adaptación a la normativa vigente
- b) Actuaciones recomendables de mantenimiento.

3- INSPECCIÓN DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD DEL EDIFICIO Y DETERMINACIÓN DE LAS ACTUACIONES NECESARIAS PARA REALIZAR LOS AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.

4- PROPUESTAS DE ACTUACIONES DE MEJORA DEL AISLAMIENTO TÉRMICO Y DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA:

- a) Medidas pasivas: actuaciones en la envolvente térmica del edificio:
 - Aislamiento de cubierta.
 - Aislamiento de muros de fachadas (principales, patios y medianerías).
 - Aislamiento de los huecos de fachada (carpinterías, vidrios y otros elementos de cierre).
- b) Medidas activas: actuaciones para la renovación, adecuación o implantación de instalaciones:
 - Instalación de sistema solar para la producción de agua caliente sanitaria (ACS).
 - Instalación de sistemas de iluminación en zonas comunes que incluyan detectores de presencia, control de luminosidad y zonificación adecuada de circuitos.
 - Sustitución de aparatos elevadores tradicionales por otros de bajo consumo energético.
 - Instalación o sustitución de calderas centralizadas de producción de calefacción y ACS por calderas de alta eficiencia energética.
 - Otras instalaciones o medidas complementarias que contribuyan a la consecución del objeto de esta convocatoria, que deberán ser aceptadas por el órgano instructor.

5- LISTADO COMPLETO DE ACTUACIONES POR SU ORDEN DE PRIORIDAD.

Las obras propuestas se programarán garantizando su coherencia técnica y constructiva entre ellas y con las características y estado de conservación del edificio, su adecuación funcional y estructural, su adaptación a la normativa vigente, la coordinación entre las actuaciones y la efectividad en la consecución de los objetivos.

Listado completo de las actuaciones necesarias en el edificio por orden de prioridad, especificando:

- Duración estimada de las obras
- Superficie afectada
- Presupuesto estimado
- Mejora que se pretende conseguir



6- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS ACTUACIONES PARA LAS QUE SE SOLICITAN LAS AYUDAS MUNICIPALES:

Listado de actuaciones para las que se solicita la ayuda, especificando:

- Duración estimada de las obras
- Superficie afectada
- Presupuesto estimado
- Mejora que se pretende conseguir

Salamanca, 7 de enero de 2020.–El Presidente EPE PMVU (Decreto Alcaldía 18/06/2019), Daniel Llanos García.