

REQUISITOS GENERALES DE LOS PROGRAMAS DE AYUDAS A LA REHABILITACION

Artº. 1.- Objeto de los Programas

Estos programas tienen por objeto regular las ayudas económicas que concede VIMCORSA, al objeto de incentivar la rehabilitación privada de edificios residenciales y con otros usos, con más de 15 años, fijando unos criterios y condiciones para el acceso a las mismas.

Artº. 2.- Tipos de Programas

Se crean cinco programas que recogen especificaciones distintas en cuanto a características de los edificios y condiciones de acceso a las ayudas:

- **PROGRAMA A.-** Rehabilitación de viviendas. Regula la concesión de ayudas económicas destinadas a la rehabilitación de edificios residenciales con más de 15 años de antigüedad en todo el municipio de Córdoba.
- **PROGRAMA B.-** Rehabilitación de edificios protegidos, casas de vecinos y casas-patio. Regula el acceso a las ayudas económicas para la rehabilitación de edificios protegidos por el P.G.O.U de 1986 y al mismo tiempo catalogados por el Plan Especial, así como los edificios fuera del Casco Histórico protegidos por el P.G.O.U de 2002, con más de 15 años de antigüedad, con independencia de su uso o destino. Igualmente este Programa regula el acceso a ayudas económicas para edificios situados en el Casco Histórico con tipología de Casas de Vecinos, ocupadas en parte en alquiler y de Casas-Patio que se presentan al concurso anual de patios de Córdoba, con independencia de su uso o destino.
- **PROGRAMA D (PERSONAS DISCAPACITADAS).-** Adaptación de edificios y viviendas a personas discapacitadas. Regula el acceso a ayudas económicas a personas con discapacidad física y/o psíquica para la adecuación de los edificios y/o viviendas a las condiciones de su discapacidad.
- **PROGRAMA E (EMERGENCIA).-** Obras de emergencia. Regula la concesión de ayudas económicas para obras de emergencia que se producen en cualquier y/o para la adecuación de edificios y viviendas a personas discapacitadas.
- **PROGRAMA ITE:** Ayudas a propietarios@s de edificios para la realización de la inspección técnica y de obra de edificios en

la Ajerquía Norte del Casco Histórico.

- **PROGRAMA C.** Adecuación de espacios urbanos. Intervenciones en espacios urbanos. Intervenciones directas en espacios urbanos y edificios públicos, así como ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas en Barriadas y Áreas de rehabilitación integrales.
 - **Programa de espacios libres de titularidad privada:** Consiste en ayudas a conceder a comunidades de vecinos para la rehabilitación de espacios libres de titularidad privada y uso compartido.

Artº. 3.- Ámbito de aplicación

Se establece con carácter general para todos los programas que los edificios y las obras que se protegen deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 1.- Estar incluidos en el núcleo principal o áreas periféricas de Córdoba en suelo clasificado como urbano.
- 2.- Que no tengan una afección urbanística que impida la autorización municipal para realizar las obras (en caso de duda se reserva VIMCORSa la posibilidad de solicitar información urbanística).
- 3.- Se excluyen los edificios afectados por el P.G.O.U. como fuera de ordenación urbanística o con limitaciones que impidan el uso previsto.
- 4.- Edad de la edificación superior a 15 años, con la excepcionalidad de disminuir la edad prevista en obras que supongan la adaptación de los edificios y viviendas a las condiciones de minusvalía de la persona solicitante o persona que conviva con el mismo, debiendo acreditarse que el inmueble se ha construido con la correspondiente licencia de obra.
- 5.- Que los edificios o viviendas constituyan o vayan a constituir domicilio habitual y permanente. En caso de destinarse a alquiler deberá presentarse contrato visado con precios máximos. Programa ayudas Alquiler.
- 6.- Que las obras sean estrictamente necesarias para el uso y/o seguridad del edificio y/o que con las mismas se garantice la consecución de lo anterior, quedando sin protección las obras que no se hallen contenidas en las anteriores.
- 7.- No se concederán ayudas a la rehabilitación de edificios

declarados en ruina o ruina técnica (el presupuesto de la obra no debe superar el 50% del valor patrimonial del inmueble), así como los incluidos en el Registro de Solares de Edificación Forzosa.

- 8.- Que las actuaciones no supongan la demolición de más de un 25% de la superficie construida del inmueble.
- 9.- Que las obras no se hallen comenzadas. Salvo que por necesidades técnicas debidamente justificadas así se necesite y se autorice previamente por VIMCORSA.

Independientemente de los requisitos anteriormente mencionados será necesario que las obras previstas, tengan informe favorable de los técnicos de VIMCORSA.

Artº. 4.- Clasificación de las actuaciones

Se establece que las ayudas se aplicaran a las siguientes finalidades, manteniendo el siguiente orden de prioridad:

- A) Restaurar los daños en el edificio que afecten o puedan afectar a sus elementos estructurales y a su estabilidad.
En edificios del Programa B, las obras que supongan la recuperación de los elementos de interés contemplados en la catalogación del edificio. (Fichas del P.E.P.C.H.)
- B) Instalaciones que afecten o puedan afectar a la seguridad del edificio o de las personas o se constate la inadecuación de las mismas.
- C) Fachadas que afecten o puedan afectar a la seguridad del edificio o de las personas o sean necesarias para el ornato público.

En edificios unifamiliares, las intervenciones en fachadas en mal estado tendrán prioridad respecto a las instalaciones de los pisos.

No se protegerán con carácter general para las comunidades de vecinos, las obras correspondientes a la instalación de ascensores, debido a que la Junta de Andalucía dispone de un programa específico para tal fin, gestionado por E.P.S.A, con unas subvenciones que pueden llegar hasta el 95% del presupuesto de la instalación.

Artº. 5.- Condiciones generales para acceso a las ayudas

Para el acceso a las ayudas deben cumplirse las siguientes condiciones generales:

- Condiciones de los edificios y de las obras a realizar.
- Condiciones de las personas solicitantes- Tipos. Límite de Ingresos.

5.1.- Condiciones de los edificios y de las obras a realizar

- 5.1.1.-** Los edificios y las obras a realizar deben cumplir con el ámbito de aplicación definido en el Artículo 3 y en sus programas específicos.
- 5.1.2.-** Los edificios, ya sean unifamiliares o plurifamiliares, y las viviendas, en todos los programas deben tener los niveles de ocupación descritos a continuación.

NIVELES DE OCUPACIÓN

- **EDIFICIOS UNIFAMILIARES.** Deben estar ocupados o demostrarse su ocupación bien por su titular o mediante la presentación de contrato de arrendamiento o compromiso de arrendamiento. En el Programa B debe cumplir lo anterior o tener un uso específico.

- **EDIFICIOS PLURIFAMILIARES.** Deberán demostrar que se encuentran ocupadas al menos el 70% de las viviendas que componen el edificio, o que a través de la actuación se garantice ésta documentalmente.

* Sólo se podrá conceder ayudas a viviendas incluidas en edificios plurifamiliares cuando se demuestre que los elementos comunes y la estructura del edificio se hallan en buen estado de conservación o que mediante las obras previstas se consiga la mejora de éstos. Así mismo deberá garantizarse el acceso a minusválidos, en caso de que residan en el inmueble.

- **CASAS DE VECINOS.** Deberán cumplir lo siguiente:

* Como mínimo el 50% de las viviendas deben estar ocupadas en alquiler, con rentas antiguas, anteriores a 1.985 y/o alquileres por debajo de 4,50 € por metro cuadrado útil.

* El número mínimo de viviendas ocupadas en alquiler será de tres.

Dependiendo del interés del edificio, las necesidades de su rehabilitación y las condiciones económicas de sus ocupantes, podrán reajustarse los anteriores requisitos de ocupación a reserva de VIMCORSÁ.

5.1.3.- Las obras a realizar deben contenerse dentro de unos presupuestos mínimos y máximos establecidos en cada programa:

PRESUPUESTOS MINIMOS Y MAXIMOS PERMITIDOS POR PROGRAMAS:

- PROGRAMA A

EDIFICIOS UNIFAMILIARES

Presupuesto de obras **mínimo:** 924,00 €

Presupuesto de obras **máximo:**

- 246,00 € por m² construido sobre la zona en que se actúa.
- 3.550 € en reforma completa de cocina y sus instalaciones
- 3.000 € en sustitución completa de la instalación eléctrica en piso o vivienda unifamiliar.
- 3.300 € en reforma completa cuarto baño.
- 1.320 € para cambio de bañera por plato de ducha.

EDIFICIOS PLURIFAMILIARES- ACTUACIONES EN ZONAS COMUNES:

Presupuesto de obras **mínimo:** 370,00 € por vivienda con un mínimo de 1.849,00 € por edificio.

Presupuesto de obras **máximo:**

- 246,00 € por m² construido sobre la zona en que se actúa.
- 719,00 € por vivienda por cambio de cada instalación general.

PROGRAMA B

EDIFICIOS UNIFAMILIARES

Presupuesto de obras **mínimo:** 1.540,00 €

Presupuesto de obras **máximo:**

- 370,00 € por m² construido sobre la zona en que se actúa.
- 3.080,00 € en reforma completa de cuarto de baño.
- 1.232,00 € cambio de bañera por plato de ducha.

EDIFICIOS PLURIFAMILIARES- ACTUACIONES EN ZONAS COMUNES

Presupuesto de obras **mínimo:** 370,00 € por vivienda con un mínimo de 1.849,00 € por edificio.

Presupuesto de obras **máximo:**

- 370,00 € por m² construido sobre la zona en que se actúa.
 - 719,00 € por vivienda por cambio de cada instalación general.
-

- PROGRAMA D

En función del tipo de edificio será de aplicación los límites de presupuesto correspondientes a los respectivos programas.

- PROGRAMA E

En función del tipo de edificio será de aplicación los límites de presupuesto correspondientes a los respectivos programas.

5.2.- Condiciones de las personas solicitantes.- Tipos. Límite de Ingresos.

Se contempla en este apartado quien pueda solicitar la ayuda y las condiciones generales de ingresos que deben cumplir las personas solicitantes

5.2.1.- Tipos de personas solicitantes

Persona física

Persona jurídica

- Persona física:

En **edificios unifamiliares**.- Pueden solicitar la ayuda para su domicilio habitual y permanente el propietario del inmueble o inquilino con autorización de la propiedad para realizar las obras, debiendo cumplirse lo siguiente:

- Deberá demostrarse que la vivienda ha sido ocupada por la persona solicitante de la ayuda con anterioridad al plazo de admisión de solicitudes.
- No deberá tener otra vivienda en propiedad y si la tiene deberá demostrarse la ocupación de la misma.
- El inquilino no podrá tener relación de parentesco en primero o segundo grado de consanguinidad con el arrendador.
- La duración mínima del contrato de arrendamiento será de cinco años.
- Del mismo modo podrán solicitarse las ayudas para viviendas desocupadas cumpliendo los requisitos anteriores.

En **edificios plurifamiliares**.- Deberán solicitar las ayudas

mediante acuerdo de la Junta General de la Comunidad con un mínimo del 50% de las viviendas, debiendo en cualquier caso cumplir lo regulado por la Ley de Propiedad Horizontal.

Asimismo, deberá designarse a un representante de las personas solicitantes de ayudas a efectos de cursar la solicitud, pudiendo corresponderse con el representante de la comunidad de propietarios@s.

* En los supuestos en que la ley requiera mayor porcentaje para la adopción de cuerdos, se exigirá como documentación complementaria, certificación de los acuerdos entre propietarios@s.

- Persona jurídica

Podrá solicitar estas ayudas el/la representante legal de la entidad jurídica con personalidad propia, con facultades para ello, o en su caso, deberá existir acuerdo de mayoría de socios o del órgano competente que tenga facultades para ello, siempre que sean propietarios@s del edificio a rehabilitar.

No se podrán solicitar las ayudas para inmuebles pertenecientes al Sector Público, tanto Estatal, Autonómico o Local, así como por entidades que pertenezcan al Sector Público o que estén directa o indirectamente financiadas por éste, o que su capital sea total o parcialmente público. De igual modo no podrán solicitar las ayudas las inmobiliarias o promotoras de viviendas cuyo destino sea la explotación de dichos inmuebles para venta o alquiler.

5.2.2.- Límite de ingresos

Para el acceso a las ayudas las personas solicitantes deberán demostrar la percepción de unos ingresos máximos y mínimos, estableciéndose estos límites en función de cada Programa de Ayudas, aplicándose un coeficiente en función de la composición familiar, para los ingresos máximos, sobre el IPREM. Los ingresos mínimos corresponderán con la pensión mínima legal establecida.

(El cálculo de los ingresos familiares corregidos viene regulado en la normativa para viviendas de protección oficial. Al objeto de simplificar la tabla de ingresos resultante, se considerarán los ingresos de una familia media formada por cuatro miembros).

Para edificios plurifamiliares, al menos el 50% de propietarios@s y/o inquilin@s con autorización de la propiedad del total de viviendas del inmueble, tendrán la limitación de ingresos previstos

en cada programa.

En el caso de persona jurídica deberá demostrarse igualmente la necesidad de percepción de la ayuda.

El IPREM para el 2010 a efectos de ayudas será el del **2009**, en correspondencia con la última declaración de IRPF, cifrado en la cantidad de siete mil trescientos ochenta y un euro con treinta y tres céntimos (**7.381,33€**).

* Asimismo la pensión mínima a aplicar será la correspondiente a **2009** cifrada en la cantidad de cuatro mil setecientos ocho euros con sesenta y dos céntimos (**4.708,62 €**) anuales.

La documentación a aportar por las personas solicitantes relativa a sus ingresos será la correspondiente al último ejercicio de la Declaración sobre el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas con plazo de presentación ya vencido.

VIMCORSA podrá solicitar cuántos documentos estime precisos a fin de demostrar la necesidad de percepción de las ayudas.

Artº. 6.- Definición de las ayudas

6.1.- Ayudas directas

Consisten en unas subvenciones económicas a fondo perdido que se entregan a la persona solicitante durante la ejecución de las obras o a la finalización de éstas. En casos excepcionales podrá traducirse la ayuda parcial o totalmente en una subsidiación de intereses mediante acuerdo ente la persona solicitante, la entidad financiera y VIMCORSA.

- Las ayudas corresponden al 50% del presupuesto protegible de las obras con un límite en su cuantía máxima y mínima.

La aportación restante hasta completar el coste total de la actuación será efectuada por la persona promotora de la actuación de rehabilitación, mediante sus recursos económicos o su trabajo personal.

- Asimismo en casos excepcionales justificados mediante informe técnico y social pueden concederse subvenciones del 90% del presupuesto de obras, con las cuantías máximas definidas en cada programa.

6.1.1.- Subvenciones del 50% de los honorarios técnicos

Con independencia de la ayuda directa que se asigne para cada actuación, cuando sea necesaria la intervención de un técnico para llevar a cabo las obras, se asignará igualmente una ayuda del 50% para sufragar los honorarios en misión completa del técnico, con una cuantía máxima de 1.150 € por actuación, en caso de necesidad de proyecto y en el supuesto de obras menores con dirección facultativa en 700 €.

En el caso de edificios plurifamiliares, se aplicará este porcentaje cuando las obras sean referidas a conseguir la seguridad estructural o constructiva del edificio y en rehabilitación de fachadas de más de 1 planta de altura.

6.1.2.- Subvenciones del 90% del presupuesto de obras y de los honorarios técnicos

Asimismo en casos excepcionales pueden concederse subvenciones del 90% del presupuesto de las obras y de los honorarios técnicos.

En situaciones excepcionales y siempre a criterio de VIMCORSА y según los recursos disponibles, para todos los programas, se abre la posibilidad de una subvención del 90% del presupuesto protegible para las personas solicitantes con ingresos de la unidad familiar limitados a **1 vez el IPREM cifrado en siete mil trescientos ochenta y un euro con treinta y tres céntimos (7.381,33 €)**. Asimismo será aplicable esta subvención cuando se constate la falta de recursos para realizar las obras y/o bajo la imposibilidad de gestión por parte de la persona solicitante al encontrarse en una situación de discapacidad física o ser de avanzada edad.

Dado que la mayoría de las personas solicitantes del Programa "D" cumplirían con la condición anterior, sólo será de aplicación la subvención del 90% en este programa, en el supuesto de que las obras sean estrictamente necesarias para resolver su problema de accesibilidad en el cuarto de baño, consistentes en el cambio de bañera por placa de ducha y sus obras complementarias, en similitud con el programa de ayudas a la 3ª edad.

La subvención del 90% del presupuesto protegible podrá ser también de aplicación a criterio de VIMCORSА en edificios plurifamiliares cuando los ingresos de al menos el 75% de propietarios@s y/o inquilin@s se hallen por debajo de 1 vez el IPREM.

Las cuantías máximas de estas ayudas se establecen en función de cada programa de aplicación y tipo de edificio.

Igualmente para estos casos, se contempla una línea de subvenciones para la redacción del proyecto técnico y/o documentación técnica necesaria para la realización de las obras, así como la dirección técnica de las mismas.

La subvención de los honorarios completos de la intervención técnica tendrán un máximo de **2.300,00 €**. En el supuesto de necesidad de proyecto técnico y de 1.400,00 € para obras menores con dirección facultativa.

Podrá realizarse alguna excepcionalidad, siempre a criterio de VIMCORSA, cuando se trate de obras de cierta complejidad técnica y/o rehabilitaciones de tipo integral.

Se incluye el I.V.A. correspondiente a los honorarios técnicos y tasas de visado de los Colegios Profesionales respectivos.

Los demás impuestos necesarios para la realización de las obras serán abonados siempre por la persona solicitante..

El adjudicatario de estas ayudas deberá adoptar el compromiso de realización de las obras y VIMCORSA se reserva el derecho de pedir cuanta documentación estime necesaria a fin de demostrar la necesidad de percepción de estas subvenciones y de garantizar la ejecución de las obras.

6.2.- Asignación de las Ayudas.

En función de los recursos económicos destinados a cada Programa, se asignarán las ayudas según la demanda que se presente, en función de la clasificación que se establezca para cada tipo de edificio, así para viviendas o edificios unifamiliares la clasificación se hará en base a la ordenación establecida en las obras, debiendo cumplir con la limitación de ingresos. Clasificados por tipo de obras la ordenación de las personas solicitantes se realizará en función de los ingresos de menor a mayor, con igual criterio para los edificios plurifamiliares y en lo que respecta a los ingresos, en función del porcentaje de vecinos que cumplen con el límite de ingresos previstos por cada programa, a igualdad de porcentaje se ordenarán en base a la media de los ingresos de las personas solicitantes que cumplen.

En el Programa B, de edificios de interés, tendrán prioridad a igualdad de obra, aquellos edificios de mayor valor arquitectónico, histórico-artístico y en igualdad de condiciones, se aplicará la ordenación por ingresos contemplada en el apartado anterior.

Asimismo con carácter general para todos los programas tendrán prioridad para la obtención de la ayuda los inmuebles situados en la Zona del Casco Histórico declarada "Patrimonio de la Humanidad" a igualdad de interés del edificio.

6.3.-Compatibilidad de las ayudas.

Las ayudas de VIMCORSА son compatibles con todo tipo de ayuda a la rehabilitación que la persona solicitante consiga de cualquier otra administración o entidad pública, siempre que la suma de las ayudas obtenidas no sea superior al 80% del costo real de la obra y como máximo del 80% de la limitación de presupuesto de obras contempladas en este pliego. En caso de que lo supere, la ayuda de VIMCORSА será la correspondiente a la diferencia, entre dicho porcentaje del costo de las obras y el resto de las ayudas concedidas.

Cuando los ingresos de la persona solicitante sean inferiores a 1 vez el IPREM ponderado, el porcentaje máximo podrá ser del 90%, sometido a criterio de VIMCORSА.

En actuaciones programadas por VIMCORSА y como entidad colaboradora de la Junta de Andalucía, en barrios acogidos a declaración de rehabilitación y/o programas específicos, podrá subvencionarse el 90% del presupuesto protegible de las obras.

Artº. 7.- Definición del presupuesto de obras que se protege

A efectos de determinación de las cuantías de ayudas, el presupuesto protegible de las obras vendrá determinado por la suma de dos conceptos únicos.

1º. Presupuesto de contrata más IVA:

El presupuesto protegible vendrá determinado por el presupuesto de ejecución material de las obras con el 10% del Beneficio Industrial y el porcentaje de IVA correspondiente.

Para la evaluación definitiva de la ayuda la persona solicitante deberá aportar un presupuesto detallado de las obras a realizar. VIMCORSА podrá reajustar el presupuesto presentado por la persona solicitante si éste presenta variaciones significativas en relación a los precios publicados en la última edición del Banco de Precios de la Construcción, más un incremento de un 20% al tratarse de obras de rehabilitación, que por otra parte será el

referente a utilizar por la empresa municipal a efectos de determinación de los presupuestos.

En cualquier caso se excluirán del presupuesto protegible los gastos correspondientes a permisos, licencias, visados y demás tasas e impuestos, etc. necesarios para la ejecución de las obras a excepción del IVA.

2º. Honorarios Técnicos:

Son los gastos que conlleva la redacción del proyecto y/o documentación técnica así como la dirección necesaria para la ejecución de las obras se incluye el I.V.A. y tasas de visado de los Colegios Profesionales.