

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

PROGRAMA MUNICIPAL DE AYUDAS ECONÓMICAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS
RESIDENCIALES, VIVIENDAS, LOCALES PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN Y A
LA RESTAURACIÓN DE FACHADAS DEL CASCO ANTIGUO DE LA CIUDAD.

PREAMBULO.

A pesar de la existencia de un marco normativo que puede considerarse adecuado para cascos históricos de otras ciudades, la rehabilitación integrada está encontrando serias dificultades para consolidarse en Badajoz.

Las ayudas estatales y autonómicas a la rehabilitación resultan operativas en condiciones medias de patrimonio, pero son claramente insuficientes en situaciones de deterioro y contextos sociales y económicos de gran fragilidad. En estas circunstancias resultan imprescindibles las ayudas complementarias y la intervención municipal directa.

Al ser incapaces, las ayudas actuales, para desencadenar dinámicas de recuperación de cierta entidad en el casco antiguo de la ciudad, el Ayuntamiento de Badajoz considera absolutamente necesaria la redacción de este Programa Municipal de Ayudas a la Renovación, Rehabilitación Integral del Casco Antiguo y Restauración de Fachadas que sirva de instrumento eficaz para su recuperación y mejora.

El presente programa fija ayudas especiales para diversas actuaciones rehabilitadoras y de nueva construcción, estimula la intervención de la iniciativa privada –personas físicas y jurídicas-, mediante subvenciones directas.

Los objetivos básicos de este programa especial son:

- Preservar los valores históricos y morfológicos.
- Elevar la calidad de vida de la población residente y garantizar su permanencia.
- Revitalizar las actividades urbanas.
- Favorecer la progresiva elevación del espectro social y conseguir la viabilidad económica de las actuaciones de rehabilitación o nueva construcción.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Es objeto del presente programa, la regulación de las ayudas económicas que el Excmo. Ayuntamiento de Badajoz concede para las actuaciones previstas en el artículo siguiente; y se formula como un complemento a las ayudas previstas en el R.D. 1/2002 de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y en la normativa autonómica vigente Decreto 162/1999, de 14 de septiembre (modificado por Decreto 76/2002 de 11 de junio) y Orden de 24 de febrero de 2000, (modificada por Orden de 11 de octubre de 2002) de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura, y demás legislación complementaria.

Artículo 2. Ámbito de aplicación y actuaciones objeto del mismo.

Por razones de racionalidad y de rentabilidad de la inversión, se establecen zonas de actuación preferente o prioritaria, cuyo alcance y vigencia vendrán determinados por las necesidades de actuación.

Este programa se aplicará a la financiación, durante el ejercicio presupuestario de 2001, (pudiendo ser prorrogado para los siguientes ejercicios económicos), de las actuaciones en materia de vivienda y otras operaciones que contribuyan a la recuperación del Casco Antiguo de Badajoz, dentro de los límites definidos y zonas que se describen en los planos que se adjuntan como Anexo I y Anexo II –Fachadas, que a continuación se indican:

1. OBRAS DE REHABILITACIÓN Y RENOVACION

- a) **Rehabilitación de edificios.**
- b) **Rehabilitación de edificio completo para venta, arrendamiento de las viviendas resultantes.**
Rehabilitación de edificio de una sola vivienda para uso propio.
- c) **Rehabilitación de viviendas, para uso propio y alquiler.**
- d) **Adecuación de locales comerciales.**
- e) **La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción.**
- f) **La adquisición de viviendas resultantes de una acción rehabilitadora o nueva construcción.**
- g) **La construcción o rehabilitación de edificios destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva (jóvenes, tercera edad...) Rehabilitación de edificios cuyo destino de uso sea distinto al residencial (Oficinas, Centros Sociales, Recreo...).**
- h) **Obras con una especial calificación, que contribuyan a la valoración del diseño arquitectónico de la ciudad.**
- i) **Obras que presenten especial utilidad social o cultural de acuerdo con los valores arquitectónicos, históricos o ambientales de los edificios y que realcen el paisaje urbano.**

2. RESTURACIÓN DE FACHADAS.

Artículo 3. Requisitos y obligaciones.

1. Que el estado de la fachada o vivienda aconseje una intervención rehabilitación.
2. Que el edificio, vivienda o solar no se encuentre sujeto a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal.
3. Que las actuaciones de rehabilitación de edificios excluyan la demolición de las fachadas del edificio permitiéndose el vaciado total, salvo que sea de notorio carácter patrimonial o esté catalogado con algún nivel de protección, pudiéndose solicitar, en su caso, informe al Excmo. Ayuntamiento de Badajoz.
4. Todas las actuaciones y obras deberán garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio y la funcionalidad de las instalaciones, así como su efectiva contribución a la mejora de las condiciones de uso residencial del edificio y habitabilidad de las viviendas.

5. Que una vez efectuadas las actuaciones en el edificio, presente una superficie útil mínima destinada a vivienda o viviendas del 60 por 100 de la superficie útil total, excluido del computo, en su caso, la parte baja y las superficies bajo rasante, exceptuando la rehabilitación de edificios cuyo destino de uso sea distinto al residencial.
6. Que los edificios residenciales o las viviendas objeto de rehabilitación o nueva construcción sean destinadas a residencia habitual y permanente cualquiera que sea su régimen de tenencia.
7. Las fincas que hayan sido objeto de ayudas económicas para su rehabilitación en cualquiera de las modalidades de actuación y cualquier nivel de intervención contenidos en este programa, así como para su adquisición, no podrán ser transmitidas, ni cedido su uso por ningún título, dentro del plazo de diez años, a contar desde la fecha de la Resolución de Declaración Definitiva o de la escritura pública de compraventa, salvo autorización del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz, previo reintegro de las ayudas económicas percibidas, incrementadas en los intereses legales desde su percepción.
8. Realización de los trabajos correspondientes en los plazos estipulados y bajo la inspección y control de los técnicos de INMOBILIARIA MUNICIPAL DE BADAJOZ S.A.
9. Si durante el transcurso de las obras se produjeran variaciones que obliguen a la modificación del proyecto o memoria, el promotor deberá presentar de modo complementario, para su aprobación, la documentación pertinente.
10. Con el fin de asegurar el óptimo aprovechamiento de las ayudas disponibles, se definirán unos costes máximos de rehabilitación o edificación, por partidas o unidades de obra con referencia orientativa en el cuadro de precios de la construcción de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de tal manera que sólo se incluirán en el presupuesto protegido los costes máximos admisibles.
11. Los edificios viviendas y locales que hayan sido objeto de actuaciones subvencionadas por el presente programa en la cuantía máxima establecida no serán susceptibles de obtener segunda declaración de actuación a subvencionar hasta tanto hayan transcurrido cuatro años desde el otorgamiento de la Declaración Definitiva de las obras por las que se obtuvo dicha subvención máxima, y siempre que las obras sean de distinta entidad a las anteriormente autorizadas, salvo en el caso de la Rehabilitación de Fachadas que será de un mínimo de 6 años.

No obstante podrán obtener segunda o sucesivas declaraciones de actuaciones a subvencionar aquellos edificios, viviendas o locales comerciales que no hubieran alcanzado el límite máximo de subvención previsto para la misma actuación inicialmente autorizada, sin necesidad de esperar a dicho plazo de cuatro años.

Artículo 4. Recursos económicos municipales.

Los recursos totales aplicables al conjunto de ayudas económicas previstas en este programa estarán limitados en función de las asignaciones presupuestarias municipales vigentes en cada ejercicio.

Artículo 5. Control y Gestión.

El Excmo. Ayuntamiento de Badajoz mediante convenio aprobado por acuerdo plenario de cuatro de mayo de 2001, delega en Inmobiliaria Municipal de Badajoz, S.A. sus atribuciones para la gestión y concesión de las

ayudas previstas, como órgano municipal competente. A tal fin se aprobarán anualmente las transferencias de créditos necesarios, de los presupuestos municipales, para la aplicación de este programa.

Artículo 6. Promotores y beneficiarios de las ayudas.

Podrán ser promotores de las actuaciones previstas en el artículo anterior, y beneficiarios de las ayudas económicas contempladas en este programa, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

- En actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, y en restauración de fachadas podrán ser promotores tanto sus propietarios como los arrendatarios y usufructuarios de las viviendas cuando conforme a la legislación aplicable, puedan éstos últimos realizar las obras.

- Las personas que deseen adquirir una vivienda de nueva construcción o rehabilitada, en el ámbito establecido en el artículo 2 del presente programa, por iniciativa de un promotor privado.

Artículo 7. Ayudas económicas directas.

*** Subvenciones no reintegrables.**

En actuaciones de rehabilitación, nueva construcción y adquisición la cuantía de la ayuda municipal directa se satisfará al promotor o comprador directamente y mediante pago único.

En actuaciones de Restauración de Fachadas el importe de la subvención se deducirá del presupuesto de ejecución, abonando directamente Inmobiliaria Municipal de Badajoz, S.A. a la empresa constructora dicho importe.

*** Préstamos.**

Concedidos por entidades de crédito en el ámbito de los convenios suscritos por el Excmo. Ayuntamiento de Badajoz con las mismas; que podrán alcanzar la totalidad del presupuesto protegido y hasta el 80 por 100 del precio fijado en el contrato privado o escritura pública de compraventa para la adquisición de vivienda resultante de una acción rehabilitadora o de nueva construcción y serán garantizados en la forma que exijan dichas entidades.

Artículo 9. Ayudas técnicas.

Podrán beneficiarse de las ayudas técnicas los promotores que lleven a cabo alguna de las actuaciones contempladas en el artículo 2 este programa.

Las ayudas técnicas consistirán en:

- 1.- Asesoría general.
- 2.- Emisión de informes sobre presupuestos de obra.
- 3.- Asesoría sobre contrataciones, ejecución y seguimiento de obras.

Artículo 10. Concepto de presupuesto protegido.

1. Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación y de edificaciones de nueva planta, el coste real de aquellas determinado por el total del precio de las obras que vayan a realizarse excluido el IVA. A dicha cantidad se le sumará el coste de los honorarios profesionales de proyecto y/o direcciones técnicas de las obras correspondientes, justificadas con facturas finales o facturas pro forma, así como en su caso el precio de adquisición del edificio, vivienda o solar.

Artículo 11. Limitaciones del presupuesto protegido en actuaciones de rehabilitación.

1. Superficie máxima computable por vivienda y otras edificaciones.

- a) Para la determinación del presupuesto protegido, la superficie máxima computable por vivienda será la de 120 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.
- b) Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegido se calculará sobre la superficie útil computable de las viviendas del inmueble y de los locales comerciales, en el caso de que éstos participasen en los costes de ejecución, limitada dicha superficie a 120 metros cuadrados útiles como máximo por cada vivienda o local comercial.
- c) Cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil destinada a viviendas, el presupuesto protegido se calculará sobre la mayor de las superficies útiles que resulten antes o después de las obras de rehabilitación, computándose como máximo 120 metros cuadrados útiles por vivienda.
- d) Las obras de rehabilitación de la vivienda podrán extenderse a un garaje y a un trastero cuando estén vinculados registralmente a la vivienda objeto de la rehabilitación, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido las superficies máximas útiles de 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje y 8 metros cuadrados de trastero.
- e) Cuando de una rehabilitación estructural o funcional se deriven necesariamente obras de adecuación de habitabilidad podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegido de dicha rehabilitación.

2. Presupuesto protegido mínimo.

Se establece el presupuesto protegido mínimo en 1.200 euros, en el caso de actuaciones de rehabilitación en elementos privativos de una vivienda (obras de habitabilidad); y en 900 euros por vivienda, en el supuesto de elementos comunes en edificios de viviendas.

Artículo 12. Condiciones para la percepción de las ayudas.

Las subvenciones no reintegrables establecidas para cada caso en este Programa se percibirán:

En actuaciones de rehabilitación: una vez finalizadas las obras, justificadas las mismas de acuerdo con la documentación presentada – Certificado final visado o facturas pormenorizadas que acrediten de modo suficiente la realización efectiva de las obras y de la inversión realizada – previo informe favorable de los técnicos de Inmobiliaria Municipal que supondrá la concesión de la Declaración Definitiva de la actuación.

En actuaciones de nueva construcción: a la presentación de la Licencia de Primera Ocupación y escrituras públicas de compraventa debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad o contratos de arrendamiento.

La cuantía de subvención prevista por **adquisición de vivienda** se resolverá con la presentación de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el registro de la propiedad y certificado de empadronamiento que acredite la residencia en al vivienda objeto de la ayuda.

En actuaciones de **restauración de fachadas** con la aprobación de la certificación final por los técnicos de Inmobiliaria Municipal, el abono del importe subvencionado se realizará, a la empresa constructora una vez transcurridos noventa días desde la citada aprobación.

Artículo 13. Pérdida de las ayudas.

El incumplimiento de las obligaciones y requisitos previstos en el artículo 3º de este programa y en concreto la no ejecución de las obras consideradas en el informe técnico de Inmobiliaria Municipal en el plazo establecido o prórroga legalmente autorizada, así como el falseamiento de cualquier dato en la documentación aportada, la obstaculización de la inspección a los técnicos de Inmobiliaria Municipal encargados del control, el no ajustarse las obras al proyecto o memoria aprobada; supondrá la anulación de cuantas ayudas municipales se hayan reconocido previamente en la Declaración Provisional.

TÍTULO II

OBRAS DE REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 14. Modalidades.

1. La rehabilitación de edificios a que se refiere el artículo 2.a), exigirá que aquellos, una vez efectuadas las actuaciones, presenten una superficie útil mínima destinada a vivienda o viviendas del 60 por 100 de la superficie útil total, excluido del cómputo en su caso, la planta baja, cuando no se destine la vivienda y las superficies bajo rasante, y se referirá a las siguientes modalidades de actuaciones:
 - a) **REMODELACIÓN** de un edificio con o sin viviendas que tendrá por objeto modificar la superficie útil destinada a viviendas o modificar el número de éstas, sin que ninguna supere, en caso de ampliación, 120 metros cuadrados de superficie útil. En este caso se incluirá como actuación protegida la adecuación de habitabilidad de las nuevas viviendas.
 - b) **ADECUACIÓN ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVA**, obras encaminadas a garantizar la estabilidad, impermeabilidad y aislamiento térmico de los edificios de forma que cumplan las condiciones mínimas y funcionalidad, considerándose, asimismo obras de adecuación funcional las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación al respecto.

Se podrán incluir la realización de obras complementarias que tengan por objeto la adecuación de patios para uso comunitario que formen parte de la propia finca.

Artículo 15. Límite presupuestario.

El presupuesto protegido, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder del 70 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil establecido para las viviendas de protección oficial en Badajoz.

El presupuesto protegido que hubiera correspondido en aplicación del apartado anterior, podrá incrementarse hasta un 25 por 100, no pudiendo exceder en ningún caso dicho presupuesto incrementado, del coste real derivado de las necesidades específicas de interés arquitectónico, histórico o ambiental de que se trate.

Artículo 16. Subvenciones.

El ayuntamiento de Badajoz subvencionará:

ZONA 1.-

Con el 25 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 3.000 € por vivienda.

ZONA 2.-

Con el 20 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 1.800 € por vivienda.

El montante de dichas ayudas se establecerá de acuerdo con las cuotas de participación fijadas en el Reglamento de Régimen de la comunidad o, en su caso en las escrituras de propiedad.

CAPITULO SEGUNDO

REHABILITACIÓN DE EDIFICIO COMPLETO PARA VENTA O ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS RESULTANTES REHABILITACIÓN DE EDIFICIO DE UNA O VARIAS VIVIENDAS PARA USO PROPIO.

Promoción de rehabilitación de un edificio completo, incluyendo el supuesto de adquisición del mismo para su inmediata remodelación o adecuación estructural y constructiva:

- Viviendas resultantes para venta o arrendamiento.
- Edificio de una o varias viviendas para uso propio

Artículo 17. Límite presupuestario.

El presupuesto protegido, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder del 80 por 100 del precio máximo de venta, asimismo, por metro cuadrado de superficie útil establecido para las viviendas de protección oficial en Badajoz aplicable en el momento de la declaración provisional, en el supuesto que se incluya la adquisición del inmueble para su inmediata rehabilitación.

El presupuesto protegido que hubiera correspondido en aplicación del apartado anterior, podrá incrementarse hasta un 25 por 100, no pudiendo exceder en ningún caso dicho presupuesto incrementado, del coste real derivado de las necesidades específicas de interés arquitectónico, histórico o ambiental de que se trate.

A efectos de considerar actuación subvencionada la adquisición de un edificio para su inmediata remodelación o rehabilitación estructural o funcional, las obras deberán iniciarse en un plazo no superior a un año a contar desde la fecha de la escrituras pública de adquisición.

Artículo 18. Subvenciones.

ZONA 1.-

Uso propio: 20 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía pueda superar una media por vivienda de 4.507,60 €. En ningún caso la ayuda económica que corresponda por la adquisición podrá exceder del montante de la ayuda por las obras de rehabilitación.

Arrendamiento: 20 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 4.507,60 € por vivienda.

Venta: 20 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 3.005,06 € por vivienda.

ZONA 2.-

Uso propio: 15 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media por vivienda de 3.005,06 €. En ningún caso la ayuda económica que corresponda por la adquisición podrá exceder el montante de la ayuda por las obras de rehabilitación.

Arrendamiento: 15 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 3.005,06 € por vivienda.

Venta: 15 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 1.803 €

Estos porcentajes se incrementaran en un 7% cuando se trate de obras de accesibilidad, para minusválidos o para personas mayores de 65 años con movilidad reducida.

Subvenciones para uso propio.

Precios máximos de venta y condiciones de los arrendamientos establecidos en el artículo 25 del presente programa.

CAPITULO TERCERO

REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS. Adecuación de las condiciones de habitabilidad.

Actuación sobre los elementos privativos de una vivienda para obtener las condiciones mínimas de habitabilidad o de adecuación y funcionalidad

Artículo 19. Límite presupuestario.

El 50 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil establecido para las viviendas protegidas en Badajoz.

Artículo 20. Subvenciones.

ZONA 1.- 25 por 100 del presupuesto protegido con un límite absoluto de 3.005,06 €.

ZONA 2.- 15 por 100 del presupuesto protegido con un límite absoluto de 2.103,54 €.

Estos porcentajes se incrementaran en un 7% cuando se trate de obras de accesibilidad, para minusválidos o para personas mayores de 65 años con movilidad reducida.

Subvenciones para uso propio.

Artículo 21. Ayudas a la adquisición de vivienda para su inmediata rehabilitación.

Cuando a la acción rehabilitadora preceda la adquisición de la vivienda con el compromiso formal de proceder a aquella en un plazo no superior a un año a contar desde la fecha de la escritura pública de compraventa, a las ayudas específicas para la rehabilitación, se sumará otra para la adquisición fijada en los siguientes porcentajes:

ZONA 1.- 10 por 100 del precio fijado en la escritura pública de compraventa

ZONA 2.- 7 por 100 “ “ “ “

Con un máximo de 2.103,54 € y sin que en ningún caso pueda exceder el montante de la ayuda económica destinada a la rehabilitación.

CAPITULO CUARTO

ADECUACIÓN DE LOCALES COMERCIALES

La adecuación de locales de negocio en sus tratamientos tanto exteriores como interiores.

Artículo 22. Límite presupuestario.

El presupuesto protegido no excederá, por metro cuadrado de superficie útil, del 30 por 100 del precio máximo de venta, asimismo, por metro cuadrado de superficie útil establecido para las viviendas protegidas en Badajoz. (Precio m2 V.P.O. x 0,3 x sup. Útil local – máxima 120 m2)

Artículo 23. Subvenciones.

Para las actuaciones de adecuación de locales comerciales se podrá subvencionar hasta el 25 por 100 del presupuesto total de la obra, sin exceder del límite anteriormente previsto; en cualquier caso, la cuantía máxima de subvención no rebasará, según zona:

ZONA 1.- 3.606.- €

ZONA 2.- 2.404.- €

ZONA ESPECIAL: 40% con un máximo de 6.010.- €

ZONAS DE ESPECIAL PRIORIDAD.-

Al objeto de repoblar de establecimientos aquellas arterias urbanas que antaño fueron el eje comercial de la ciudad, la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz incluirá periódicamente mediante ANEXO I-A, dentro del ámbito de actuación de este Programa, las Zonas que gozarán de SUBVENCIÓN ESPECIAL por su cuantía.

En estas ZONAS la subvención podrá alcanzar hasta el 40% del Presupuesto Protegido, con un límite de 6.010 €.

Serán susceptibles de financiación obras y elementos que contribuyan a mejorar la imagen urbana de los locales; tales como las de mejora, reposición o instalación de rótulos –no luminosos- , rejas y otros elementos de ornato que así sean considerados por los técnicos; acordes en todo con las vigentes Ordenanzas municipales que regulen en materia de estética.

CAPITULO CINCO

LA PROMOCIÓN PARA CESIÓN EN ARRENDAMIENTO, VENTA O USO PROPIO DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Artículo 24. Presupuesto Protegible.

El presupuesto protegido estará integrado por las siguientes partidas:

- Presupuesto de Ejecución Material.
- Beneficio Industrial (17%)
- Honorarios Facultativos.
- Valor del terreno o edificio a derribar.

Artículo 25. Precios máximos de venta y condiciones de los arrendamientos.

Venta:

El precio máximo de venta que figurará en la Declaración Provisional de las viviendas de nueva construcción por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del precio máximo de venta, asimismo, por metro cuadrado útil de las “viviendas denominas medias” aplicable a la zona de Badajoz.

En la promoción para uso propio: el valor de la edificación sumado al suelo, incluyendo el conjunto de pagos que efectúe el promotor individual imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción, - se entenderán gastos necesarios los de escritura de inscripción del suelo, declaración de obra nueva, los del préstamo hipotecario – tendrá el límite establecido en el apartado anterior.

Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado útil de vivienda.

Arrendamiento:

La renta anual máxima inicial será el 7 por 100, del precio legal máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

La renta inicial podrá actualizarse en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

La obtención de las ayudas para la promoción y rehabilitación de edificios y viviendas, para su cesión en arrendamiento, supondrá la vinculación de los mismos a dicho régimen de uso durante un periodo de diez años. Dicho plazo de vinculación que deberá figurar en la Declaración Provisional, se contará a partir de la fecha de la Declaración Definitiva.

Artículo 26. Subvenciones al promotor.

ZONA 1.-

Arrendamiento: 20 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 4.507,60 € por vivienda resultante de la actuación.

Venta y Uso Propio: 10 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 3.005,06 € por vivienda resultante de la actuación.

ZONA 2.-

Arrendamiento: 15 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 3.005,06 €.

Venta y Uso Propio: 15 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 1.803,04 €.

CAPITULO SEXTO

ADQUISICION DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN Y DE VIVIENDAS RESULTANTES DE LA REHABILITACIÓN DE UN EDIFICIO

Artículo 27 Subvenciones al comprador.

El ayuntamiento de Badajoz subvencionará a los compradores de una vivienda construida o resultante de una acción rehabilitadora de un edificio por iniciativa de un promotor privado, que se ajuste a condiciones del apartado anterior, en las cuantías:

ZONA 1.- 10 por 100 del precio total de la vivienda que figure en la escritura de compraventa con un límite absoluto de 3.005,06 €.

ZONA 2.- El 7 por 100 del precio total de la vivienda que figure en la escritura de compraventa con un límite absoluto de 2.103,54 €.

CAPITULO SÉPTIMO

ACTUACIONES ESPECIFICADAS EN LOS APARTADOS g, h, i DEL ARTÍCULO 2º

Artículo 28. Subvenciones al promotor.

En el caso de edificios destinados a residencia humana que no constituyan viviendas individuales, previstos en el artículo 2.1 apartado g) de este programa y para el resto de actuaciones contempladas en los apartados h), i) del mismo artículo, los importes a subvencionar por el Ayuntamiento de Badajoz, se determinarán aplicando un porcentaje variable a distintos tramos del presupuesto protegido aprobado por los técnicos cuyas cuantías resultantes serán acumulables entres si, y que, en ningún caso podrán exceder de los límites máximos que se establecen por zona de actuación, conforme al cuadro siguiente:

INVERSIÓN: Presupuesto Protegido Aprobado	% Subvención
Por los primeros 150.000 €	10%
De 150.001 a 300.000 €	5%
Más de 300.001 €	2,5 %
La cuantía máxima de subvención no excederá de 30.000 €	-----

ZONA 2.-

INVERSIÓN: Presupuesto Protegido Aprobado	% Subvención
Por los primeros 150.000 €	7,5%
De 150.001 a 300.000 €	4%
Más de 300.001 €	2 %
La cuantía máxima de subvención no excederá de 23.500 €	-----

Previo informe técnico favorable y a la vista de la Memoria presentada por el promotor que justifique la especial utilidad social o cultural de la actuación, la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz será el Organismo competente para autorizara las actuaciones a financiar.

El número de actuaciones estará limitado en función de la dotación presupuestaria existente en cada ejercicio.

CAPITULO OCTAVO

TRAMITACIÓN DE LAS AYUDAS

Las solicitudes presentadas para la concesión de las ayudas económicas y técnicas serán tramitadas por INMOBILIARIA MUNICIPAL DE BADAJOZ, S.A. de acuerdo con las normas contenidas en este programa y legislación vigente en Régimen Local.

Artículo 29. Solicitud de Declaración Provisional de la actuación y de concesión provisional de las ayudas.

Para iniciar la tramitación de la Declaración Provisional de la actuación y concesión provisional de las ayudas económicas será necesaria la presentación de los siguientes documentos:

1.-Impreso oficial de solicitud de ayudas.

2.-Documentación que acredite la personalidad jurídica del solicitante o, en su caso, la representación que ostente:

* **Persona física:** DNI. / N.I.F.

* **Persona jurídica:** Estatutos de la sociedad y poder notarial inscritos en el Registro Mercantil.

* **Comunidad de Propietarios:** Acta de constitución de la Comunidad y nombramiento del presidente o representante.

3.-Justificación de la titularidad del derecho a las ayudas.

Para la solicitud provisional de declaración y ayudas, si el promotor no es aún titular registral del edificio, vivienda, local o solar:

* Contrato privado de compraventa, opción de compra u otro documento que acredite cierto derecho sobre el bien y nota simple registral que acredite la propiedad de la parte que transmite.

* Certificación catastral sobre titularidad, acompañada de los datos económicos, jurídicos, técnicos y gráficos del inmueble.

En caso de que el expediente se tramitara a nombre del arrendatario:

* Justificación de la propiedad del arrendador (Nota simple registral y datos catastrales).

* Documento expedido por el propietario en el que se haga constar la autorización expresa para que el arrendatario pueda realizar las obras que son objeto de solicitud de la ayuda.

En comunidades de propietarios:

* Escrituras de propiedad de todos los integrantes.

* Acuerdo de la comunidad por el que deciden la realización de las obras, nombren a un representante para la gestión del expediente de ayudas y establecen el porcentaje con el que cada propietario participa en dichas obras (que deberán coincidir con el de la cuota de participación que cada uno tiene asignada en la escritura de propiedad).

4.-Documentación técnica.

* **MEMORIA VALORADA DE LAS OBRAS:** Detalle de mediciones, calidades y precios unitarios, firmada por el solicitante (individual o colectivamente) y el encargado de ejecutar las obras; o en su caso,

* **PROYECTO VISADO POR EL COLEGIO RESPECTIVO Y DIRECCIÓN DE TECNICO COMPETENTE.**

* Para actuaciones de nueva construcción **CÉDULA URBANISTICA DEL SOLAR.**

5.- En su caso, justificación de los honorarios facultativos mediante factura.

6.- Reportaje fotográfico del edificio antes de la ejecución de las obras, con inclusión cuando menos de su fachada. En edificaciones de nueva planta fotografía del solar.

7.- Fotocopia de la solicitud de la Licencia Municipal de Obras, en el caso de no haberse tramitado por esta oficina.

8.- Acreditación de no ser deudor con la Hacienda Municipal, que debe solicitarse previamente mediante instancia presentada en el Registro General del Ayuntamiento.

9.- Certificado de la entidad de crédito que acredite la titularidad –obligatoriamente deberá ser el beneficiario de la ayuda- y datos completos de la cuenta bancaria en donde se abonará, mediante transferencia bancaria, el importe de la ayuda.

10.- Declaración jurada en la que se haga constar que la vivienda adquirida o rehabilitada en cualquier nivel de intervención contenidos en este programa, será destinada a domicilio habitual y permanente y no podrá ser transmitida, ni cedido su uso por ningún título, dentro del plazo de diez años, a contar desde la fecha de la resolución de Declaración Definitiva o de la escritura pública de compraventa, salvo autorización del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz, previo reintegro de las ayudas económicas percibidas, incrementadas en los intereses legales desde su percepción.

11.- Cualquier otro documento que resulte necesario para la resolución del expediente.

Una vez examinada la solicitud, los servicios técnicos de Inmobiliaria Municipal procederán a inspeccionar el lugar donde están previstas las obras y comprobarán:

- * Su coherencia.
- * La idoneidad económica.

A continuación si hubiera defectos subsanables se harán requerimientos.

Si los defectos no se pueden subsanar se denegará la ayuda solicitada y se archivará el expediente.

Normalmente se concederá simultáneamente la Licencia de Obras y la Declaración Provisional de la actuación y concesión de la ayuda en donde se indicará:

- La cuantía provisional de la ayuda.
- Los derechos y obligaciones contraídos por los beneficiarios, entre otros serán los siguientes:
 - Las obras de rehabilitación o construcción deberán estar iniciadas en un **PLAZO MÁXIMO DE TRES MESES**, contados desde la fecha de la declaración provisional. Este periodo se podrá prorrogar **HASTA UN MÁXIMO TOTAL DE SEIS MESES** a instancia del promotor alegando causa justificada, momento a partir del cual caducará la licencia de obras concedida y quedará anulada y sin efecto la Declaración Provisional y concesión provisional de la ayuda.
 - La fecha de inicio deberá ser comunicada por escrito firmado por el promotor y el contratista.
 - Durante las obras se colocará en un lugar visible desde la vía pública el **ESTANDARTE IDENTIFICATIVO DE SUBVENCIONES MUNICIPALES** y que será devuelto al finalizar las obras.
 - Se establecerá también **UN PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN DE OBRAS**, que será determinado por los técnicos en la resolución de Declaración Provisional de la actuación. El

plazo fijado para la terminación de las obras podrá ser prorrogado a petición del promotor, con autorización de los técnicos de Inmobiliaria Municipal, como máximo hasta UNA TERCERA PARTE del plazo otorgado inicialmente para su total ejecución. El promotor deberá aportar memoria justificativa señalando las causas por las que las obras no pueden finalizarse en el plazo señalado y fijado fecha prevista para su terminación dentro, en todo caso, del plazo máximo indicado.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos será causa suficiente para la denegación de las ayudas solicitadas y el archivo del expediente.

Artículo 30. Solicitud de Declaración Definitiva de la actuación y de concesión definitiva de las ayudas.

La solicitud de Declaración Definitiva de la actuación y concesión de las ayudas económicas se formulará por parte del beneficiario dentro del plazo de treinta días siguientes a la terminación de las obras definidas en el acuerdo de la concesión provisional. Se efectuará en impreso oficial preparado al efecto al que se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- 1.- Certificado final de obras visado.
- 2.- Documentación acreditativa del importe de las obras realizadas (facturas formales y originales de la empresa).
- 3.- Fotografías en las que se aprecie el estado del edificio después de la intervención.
- 4.- Licencia municipal de obras.
- 5.- Licencia de primera ocupación, en la actuación que proceda.
- 6.- En su caso, escritura de propiedad debidamente inscrita en el registro correspondiente.

En actuaciones de nueva construcción Escritura de Declaración de Obra Nueva y, si procede, de división horizontal del edificio, ésta última también será exigible en todas las actuaciones de rehabilitación de edificios que consten físicamente de mas de una vivienda o local y registralmente estén inscritas como una sola finca.

- 7.- En su caso, Certificado de la entidad de crédito concedente del préstamo que acredite la cuantía y el número del mismo.

Para la concesión definitiva de la ayuda por adquisición de vivienda de nueva construcción o resultante de una acción rehabilitadora, el comprador deberá aportar:

- * Escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el registro de la propiedad.
- * Certificado de empadronamiento que acredite la residencia en la vivienda objeto de la ayuda.
- * En su caso, certificado de la entidad de crédito concedente del préstamo que acredite la cuantía y el número del mismo.

Previamente al otorgamiento de la Declaración Definitiva de la actuación y concesión definitiva de las ayudas económicas, los técnicos de Inmobiliaria Municipal inspeccionarán las obras realizadas al objeto de comprobar la conformidad de su ejecución. Advertidas deficiencias subsanables, se comunicará al titular de la actuación el plazo y condiciones necesarias para proceder a la subsanación.

Comprobada la conformidad de la obra el **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA MUNICIPAL DE BADAJOZ S.A.** acordará la concesión definitiva de la ayuda.

La denegación de la concesión definitiva de la declaración definitiva y ayudas económicas será motivada.

TITULO III

AYUDAS A LA RESTAURACIÓN DE FACHADAS

Artículo 31. Objeto.

Mediante las ayudas previstas en el presente título, el Ayuntamiento de Badajoz pretende subvencionar aquellas actuaciones en fachadas de los edificios que representen una ostensible restitución o mejora de la imagen urbana.

Artículo 32. Requisitos de los edificios.

Podrán optar a las ayudas municipales aquellos edificios que reúnan las siguientes circunstancias:

- * Que tengan una antigüedad superior a 10 años.
- * Que justifiquen el interés o la necesidad de la actuación.

Artículo 33. Requisitos y descripción de las obras.

Las ayudas se aplicarán exclusivamente a actuaciones informadas favorablemente por los técnicos de Inmobiliaria Municipal de Badajoz, S.A. en las que se efectúen obras en fachadas principales siempre que:

1. Respeten durante su ejecución los criterios estéticos y técnicos que emitan los técnicos de Inmobiliaria Municipal.
2. Incluyan, en su caso, la recuperación de diseños y tratamientos originales de fachada a vía pública y/o eliminación de elementos añadidos impropios, tales como letreros, marquesinas, revestimientos, etc., que no se ajusten a la vigente Normativa Urbanística.
3. Tengan una repercusión por vivienda o local superior a 300 euros.

En el presupuesto se podrán incluir las siguientes obras de rehabilitación de elementos en fachadas principales:

- * Revocado de paredes.
- * Pintura.
- * Nueva instalación, arreglo o adecuación de bajantes.
- * Carpinterías exteriores.

* Mantenimiento, consolidación o reparación de cornisas, balcones, salientes.

* Retirada de cableado en desuso, máquinas de aire, antenas, etc.

Artículo 34. Ayudas municipales.

El cumplimiento de los requisitos anteriores conferirá a los promotores de la actuación el acceso a las ayudas municipales siguientes:

AREA A. De máximo interés

En éste área las subvenciones serán de hasta el **60 por 100** del coste total. La ayuda máxima a otorgar será de 7.212 euros para un presupuesto igual o superior a 12.000 euros.

AREA B De especial interés.

En estas áreas las subvenciones serán de hasta el **40 por 100** del coste total. La ayuda máxima a otorgar será de 4.808 € para presupuestos iguales o superiores a 12.000 euros.

AREA B1. De interés

En éste área las subvenciones serán de hasta el **40 por 100** del coste total. La ayuda máxima a otorgar será de 4.808 € para un presupuesto igual o superior a 12.000 euros.

En éste área sólo se subvencionarán los edificios catalogados.

En cualquiera de estas tres áreas se aumentará un 5% de la ayuda máxima, siempre que el promotor incluya en las obras:

Quitar elementos de la fachada como:

- * Antenas de televisión.
- * Aparatos de aire acondicionado.
- * Cableado en desuso.
- * Rejas no tradicionales.

U opte por mantener carpintería de madera original

Adicionalmente, Inmobiliaria Municipal podrá establecer conciertos con una o varias empresas constructoras que ofrezcan condiciones ventajosas a los promotores en la prestación de sus servicios. Los convenios se orientarán a obtener las siguientes ventajas:

- Realización de presupuestos o proyectos sin costo o a bajo costo para el promotor.
- Tramitación de solicitudes, licencias y cualquier otra clase de permiso.
- Precios unitarios por debajo de condiciones habituales del mercado.
- Servicio integral de la rehabilitación: albañilería, pintura, carpintería, etc.
- Otros servicios de interés.

La elección de una de estas empresas será, en todo caso, de carácter voluntario para el promotor.

Artículo 35. Supervisión.

Todo el desarrollo de las actuaciones estará supervisado por los técnicos de Inmobiliaria Municipal; cualquier alteración en las obras aprobadas inicialmente o modificación de presupuesto de ejecución necesitará la correspondiente autorización de aquellos.

Artículo 36. Condiciones de pago de las obras.

Una vez aprobada por los técnicos la certificación única y final de obras, el pago de las obras a la empresa constructora se realizará de la siguiente forma:

- 1) El importe subvencionado será abonado directamente por Inmobiliaria Municipal a los noventa días de la citada aprobación.
- 2) El resto del precio de las obras, será abonado por el promotor según forma de pago pactada en el contrato privado de ejecución de obras elaborado por Inmobiliaria Municipal, al que necesariamente han de someterse las partes.

El promotor deberá acreditar el pago total del resto del precio de las obras mediante la presentación en Inmobiliaria Municipal de la documentación que justifique el cumplimiento de dicha obligación.

Artículo 37. Trámite.

El expediente de ayudas a la restauración de fachadas se iniciara a solicitud de los interesados, en impreso oficial al efecto, siendo necesaria la presentación de los siguientes documentos:

- Acreditación de la titularidad del edificio.
- DNI. /N.I.F. en caso de persona jurídica: C.I.F. Estatutos y Poder Notarial a favor del representante.
- Acreditación de no ser deudor con la Hacienda Municipal.

Comunidades de Propietarios

- Acta de constitución de la Comunidad.
- Acuerdo de la comunidad por el que deciden la realización de las obras, nombren a un representante para la gestión del expediente de las ayudas y establecen un porcentaje con el que cada propietario participa en dichas obras.
- DNI./N.I.F y título de propiedad de cada uno de los integrantes de la comunidad.
- Acreditación de no ser deudores con la Hacienda Municipal.

TITULO IV

AYUDAS A PROPIETARIOS SIN RECURSOS ECONÓMICOS

Los promotores para uso propio de actuaciones de rehabilitación especificadas en el artículo siguiente, que se hallen en una situación de precariedad económica debidamente justificada a través del Servicio

de Asuntos Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz podrán obtener subvenciones que cubran hasta el cien por cien de la totalidad del presupuesto protegido de las obras.

Artículo 38.- Descripción de las obras

Serán objeto de financiación las siguientes “obras de primera necesidad”:

- * De adecuación estructura.
- * De reparación de cubiertas.
- * De equipamiento higiénico-sanitario.

Artículo 39.- Trámite.

La Oficina de Rehabilitación de Inmobiliaria Municipal de Badajoz, S.A. abrirá un plazo para que los interesados presenten la correspondiente solicitud de Visita de Inspección Técnica y financiación 100 por 100, en la que deberán indicar aproximadamente las actuaciones necesarias.

A la citada solicitud deberán acompañar los siguientes documentos:

- * DNI. del solicitante y cónyuge.
- * Acreditación de la titularidad de la finca.
- * Para actuaciones promovidas por Comunidades de Propietarios, además de los documentos anteriores de cada uno de los comuneros, acuerdo conjunto para ejecutar las obras.
- * Cualquier otro documento necesario, a juicio de los técnicos, para la resolución del expediente.

(En obras de elementos comunes de edificios que existan viviendas arrendadas, sus propietarios -en el caso de que no tengan derecho a este sistema de financiación -, deberán hacer frente al pago de la parte del presupuesto protegido, que por la cuota de participación de su propiedad, le corresponde sufragar).

Realizada la visita de inspección, los técnicos de la oficina determinarán la viabilidad de la actuación, y las partidas de obras que podrán ser objeto de financiación y su valoración.

Seguidamente, se trasladará el expediente al Servicio de Asuntos Sociales para que emita informe relativo a la situación social de la/s unidad/es familiar/es.

Estudiadas y valoradas todas las solicitudes presentadas dentro del plazo establecido, el Servicio de Asuntos Sociales del Excmo. Ayuntamiento, propondrá razonadamente la intervención municipal en los expedientes seleccionados; teniendo en cuenta el número de actuaciones que para cada periodo y en función de la existencia de disponibilidad presupuestaria, fije Inmobiliaria Municipal de Badajoz, S.A. para su financiación.

En los informes de expedientes desestimados deberán expresarse las causas que motivan su denegación.

La elección de la empresa constructora que ejecutará las obras de rehabilitación, corresponderá a los técnicos de la Oficina de Rehabilitación de Inmobiliaria Municipal de Badajoz, S.A. estudiado, al menos, tres presupuestos presentados por diferentes empresas.

En la misma oficina se procederá a la firma del preceptivo contrato de obras.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.-

Régimen de Recursos. Contra los acuerdos relativos a la concesión o denegación de las ayudas económicas establecidas en este programa podrán interponerse los recursos administrativos y jurisdiccionales previstos en la legislación vigente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.-

Semestralmente, de todos los acuerdos de concesión de ayudas económicas se dará cuenta por Inmobiliaria Municipal de Badajoz, SA a la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz.

DISPOSICION ADICIONAL TERCERA.-

A efectos de trámite y concesión de Licencia Municipal de Obras para actuaciones de rehabilitación previstas en este Programa Municipal de Ayudas, las cuales se contemplen como “obras menores”, los informes emitidos por los técnicos de la Oficina de Rehabilitación de Inmobiliaria Municipal de Badajoz, S.A. tendrán idéntica consideración a los de los técnicos de los Servicios Urbanísticos Municipales.

Asimismo, para el caso de actuaciones consideradas como “obras mayores” los informes emitidos por los técnicos de la Oficina de Rehabilitación, aunque sin competencia urbanística alguna, sí deberán ser tenidos en cuenta y recogidos en el propio documento de licencia de obras las condiciones que los mismos se establezcan, que no afecten a cuestiones urbanísticas, reflejadas en el informe emitido por los técnicos de la Oficina de Rehabilitación.

DISPOSICIÓN FINAL.-

El presente programa entrará en vigor a los cuarenta y cinco días de su aprobación por la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz, y será de aplicación a todas las actuaciones que hayan obtenido previamente al inicio de las obras, informe favorable por parte de los técnicos de Inmobiliaria Municipal de Badajoz y Resolución de Declaración Provisional de actuación subvencionada por el Ayuntamiento de Badajoz.

ANEXO 1-A

ADECUACION DE LOCALES DE NEGOCIO

ZONAS DE ESPECIAL PRIORIDAD

- PLAZA DE ESPAÑA
- PLAZA DE SAN JOSE
- PLAZA ALTA
- PLAZA DE LA SOLEDAD
- PLAZA DE SANTA DE MARIA
- PLAZA DE CERVANTES
- C/ MORENO ZANCUDO.
- C/ VIRGEN DE LA SOLEDAD
- C/ SAN JUAN BAUTISTA
- C/ SAN PEDRO DE ALCANTARA
- C/ LOPEZ PRUDENCIO

ANEXO 1-B

MODIFICACIONES PARA EL AÑO 2010.

Con el fin de ayudar a mejorar la situación del sector y por tanto la del centro de la ciudad de Badajoz, tratando de impulsar la rehabilitación durante el periodo del año 2010 se aumentarán las ayudas correspondientes a:

Rehabilitación de viviendas para uso propio y alquiler; Rehabilitación de edificios y por último Rehabilitación de edificios de una sola vivienda para uso propio y alquiler en un 25 % el límite máximo económico.