

NORMA GENERAL REGULADORA DE AYUDAS MUNICIPALES A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PRIVADOS

CAPITULO I.- CONCEPTOS GENERALES.

Artículo 1

Es objeto de la presente Norma, la regulación de ayudas económicas que Bermeoko Urigintz-Barriztatze Alkartea (BERUALA, S.A.) podrá reconocer y conceder para la promoción de obras de rehabilitación de edificios privados dentro del Area de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico.

Artículo 2

Las ayudas serán concedidas de acuerdo con lo establecido en esta Norma, con los criterios y normas emanados de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de rehabilitación del Patrimonio urbanizado y edificado, en la actualidad Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco y demás normativa que lo desarrolle o modifique, y del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Bermeo y la competencia para el reconocimiento y concesión de las mismas recaerá en el Consejo de Administración de Beruala previo informe de sus técnicos.

Artículo 3

Se consideraran actuaciones de rehabilitación a los efectos de concesión de ayudas reguladas en la presente Norma, aquellas intervenciones tendentes a la adecuación estructural y constructiva de los edificios o viviendas, así como a la consecución de las condiciones de habitabilidad y de acabado general de los mismos.

Artículo 4

Las ayudas económicas reguladas en esta Norma tendrán por objeto la colaboración municipal del Excmo. Ayuntamiento de Bermeo a través de Beruala en el esfuerzo económico de renovación y recuperación del patrimonio edificado en el Área de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico, patrimonio de toda la Villa.

Artículo 5

Las ayudas o subvenciones serán concedidas por Beruala e irán a cargo de su propio presupuesto anual, en el que figurarán para ello las consignaciones o partidas correspondientes. La cuantía de las cuales será establecida a través de los propios recursos económicos de la Empresa y de las transferencias que para tal fin sean acordadas por el Ayuntamiento a favor de la misma.

El importe total de las ayudas que se concedan, tendrán como límite el crédito consignado para ello anualmente en el presupuesto de la Empresa, sin perjuicio de las ampliaciones de las que pueda ser objeto dicho crédito.

CAPITULO II.- REGULACION GENERAL DE LAS AYUDAS

Artículo 6

La concesión de las ayudas se efectuará considerando las circunstancias de cada caso, de conformidad con las condiciones que se regulan en la presente Norma y a las que resultan del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco y demás normativa que lo desarrolle o modifique.

Artículo 7

Las ayudas reguladas en la presente Norma revestirán la forma de subvenciones individuales a fondo perdido y su otorgamiento quedará sometido al cumplimiento de las condiciones que se establecen en esta Norma y las que pudieran señalarse en el acto o acuerdo de concesión.

En casos especiales y razonados, Beruala, S.A. podrá conceder también ayudas para la disminución o amortización anticipada del crédito de rehabilitación concedido por una Entidad financiera en el marco del Convenio con el Gobierno Vasco.

Artículo 8

Todas las intervenciones respecto de las que se soliciten ayudas, deberán garantizar su viabilidad y racionalidad constructiva así como técnica, debiendo en cualquier caso ir dirigidos a la mejora real del edificio, vivienda o local.

Todo ello deberá ser acreditado con la presentación de los documentos técnicos apropiados, estándose al respecto a lo que determine la normativa de edificación y, sobre todo, a lo que sea exigido en cada caso por el Ayuntamiento durante la tramitación de la concesión de la licencia de obras. No obstante ello, la Empresa podrá también exigir la presentación de los documentos técnicos que considere oportunos.

Artículo 9

Serán posibles beneficiarios de las ayudas, siempre que se cumplan los requisitos exigidos en cada modalidad de ayuda:

- a) Los propietarios de edificios completos.
- b) Los propietarios de viviendas o locales en edificios divididos en régimen de propiedad horizontal, en actuaciones individuales o colectivas como comunidad de propietarios.

Los arrendatarios o usufructuarios de viviendas o locales, con las precisiones de que deberá tratarse, en el caso de arrendatarios, de contratos que, a libre apreciación de la Empresa, sean considerados de larga duración o existir un convenio especial entre el propietario y el inquilino que recoja expresamente la obligación de éste de acometer las obras.

En este caso, le será aplicable al propietario lo dispuesto en el artículo 21.1.

c) Los adquirentes de viviendas para su posterior rehabilitación dentro del ámbito de aplicación de esta Norma, siempre que se trate de personas físicas.

Los beneficiarios de ayudas lo serán en cualquier caso a título individual, incluso en los casos de actuaciones en comunidad, en cuyo caso las ayudas se determinarán en función del porcentaje o cuota de participación individual que resulte de aplicación.

Artículo 10

1. Para la determinación de las ayudas, se tendrá en cuenta el Presupuesto General de las obras que haya sido declarado ante el Ayuntamiento, y que estará integrado por las siguientes partidas:

a) Presupuesto de Ejecución Material.

b) Beneficio Industrial y Gastos Generales, en las cuantías que se hallen legalmente establecidas.

2. Al referido presupuesto, se le adicionarán:

a) Los honorarios, en su caso, de redacción del proyecto y de la dirección técnica de la obra.

b) Los derechos, tasas, precios públicos y demás tributos que deban ser satisfechos por razón de la intervención, con exclusión de las tasas municipales y el Impuesto sobre el valor añadido.

La tasa de las obras tendrá una bonificación del 90% del importe de la misma en todas las obras de rehabilitación protegida dentro del Area de Rehabilitación Integrada.

Artículo 11

En caso de duda razonada, podrá procederse por los servicios técnicos de Beruala, a la estimación valorativa del Presupuesto General de Obras a efectos del cálculo de las ayudas.

Artículo 12

A los efectos de la presente Norma, se considerarán edificios residenciales aquellos que tengan destinado a vivienda un mínimo del 70% de su superficie útil, excluida a tales fines la planta baja.

CAPITULO III.- DESTINO DE LAS AYUDAS

Artículo 13

Las ayudas concedidas por Beruala en el marco de la presente Norma se dirigirán a las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones en elementos comunes de edificios residenciales para obtener la adecuación estructural o constructiva de los mismos, así como las relativas al acabado general conforme a los principios de la buena construcción.

b) Actuaciones en interiores de vivienda que permitan alcanzar la adecuación estructural y constructiva, las condiciones de habitabilidad y /o el acabado general de las mismas.

c) Intervenciones de rehabilitación que conlleven la previa adquisición de la vivienda denominadas como de adquisición-rehabilitación..

d) Actuaciones individuales o privativas de rehabilitación en locales de uso no residencial que sean catalogados como de Interés Preferente por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico o por el Consejo de Administración de Beruala.

e) Actuaciones de rehabilitación cuyo objetivo sea la promoción de viviendas en régimen de Comunidad de Propietarios siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos por el Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, y normas que lo desarrollen o modifiquen a los efectos de reconocimiento de ayudas.

f) Ayudas económicas destinadas a sufragar parcialmente el coste de los honorarios técnicos que sean precisos para la intervención a realizar.

g) Intervenciones sobre elementos comunes en edificios no residenciales, sobre elementos monumentales o Conjuntos considerados "Bienes de Protección Integral" por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico o por Beruala, y , en general otras intervenciones especiales o que requieran Convenios Específicos con el Gobierno Vasco u otros organismo.

h) Intervenciones de adecuación para personas con minusvalías.

Artículo 14

La determinación de las ayudas se realizará conforme a las reglas de cálculo establecidas en el Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco y demás normas que lo completen, desarrollen o modifiquen.

El importe de las ayudas concedidas por Beruala, S.A. será con carácter general de un importe equivalente a los porcentajes a fondo perdido del Gobierno Vasco en el año 1993, sin perjuicio de las especialidades determinadas en los siguientes artículos.

Artículo 15

El porcentaje de subvención que se obtenga por la aplicación del Decreto 189/90 del Gobierno Vasco, se verá incrementado para la determinación de la ayuda de Beruala, S.A. en los siguientes casos y porcentajes:

1. Unidades familiares con ingresos anuales ponderados no superiores al Salario Mínimo Interprofesional 10% del Presupuesto Protegible.

2. Adquisición para rehabilitación de vivienda que vaya a constituir domicilio habitual para familia cuya cabeza tenga edad no superior a 30 años, 15% del Presupuesto Protegible.

3. Unidades familiares con ingresos no superiores 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional que cuenten con 5 ó más componentes de la misma, 5% del Presupuesto Protegible.

4. Viviendas cuya superficie útil no supere los 60 metros cuadrados para casos de obras de rehabilitación privativa o de la intervención privativa o de intervención posea unos ingresos anuales ponderados no superiores a 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, 5% del Presupuesto Protegible.

Artículo 16

En las actuaciones sobre elementos comunes en edificios residenciales, los titulares de vivienda con tal uso, que sean persona física y tengan fijada en ella su domicilio habitual, o lo vayan a fijar en ella en tres meses desde la finalización de las obras o vayan a cederla en arrendamiento, tendrán una subvención mínima equivalente al 5% del Presupuesto Protegible correspondiente.

Por consiguiente, si realizados los cálculos, y teniendo en cuenta la subvención parcial por honorarios técnicos, la ayuda resultante no llega a dicho mínimo, la suma obtenida en principio será incrementada hasta alcanzar el antedicho mínimo.

Artículo 17

En las intervenciones de rehabilitación de interior de vivienda en edificios residenciales, cuando los ingresos familiares ponderados computables sean superiores a 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, habrá derecho a subvención en el caso en que la relación entre los ingresos familiares ponderados y el presupuesto aceptable de obra cumplan las siguientes proporciones:

<u>Ingresos</u>	<>	1 presupuesto; Subvención: 3%
<u>Ingresos</u>	<>	0,75 presupuesto; Subvención: 5%
<u>Ingresos</u>	<>	0,50 presupuesto; Subvención: 8%

Los porcentajes indicados se aplicarán sobre el presupuesto protegible y las cuantías máximas de la subvención resultante serán 200.000.- , 250.000.- , 300.000.- pesetas, respectivamente, por cada vivienda, y las ayudas obtenidas serán acumulativas a las que puedan obtenerse como resultado de las actuaciones sobre elementos comunes.

Artículo18

Las actuaciones referidas a intervenciones privativas de rehabilitación en locales con uso no residencial catalogados como de Interés Preferente por el Plan Especial de Rehabilitación podrán acceder a una subvención a fondo perdido del 10% del Presupuesto Protegible.

El importe máximo resultante de la subvención no podrá superar las 300.000,- pesetas por local.

Artículo19

En cualquier caso, como norma de carácter general, cuando el solicitante cumpla los requisitos que posibiliten la admisión a trámite del expediente de rehabilitación, podrá existir una subvención destinada a colaborar en el coste de los honorarios de los técnicos cuya intervención sea precisa para garantizar la racionalidad y buena ejecución de las obras.

El importe total a cubrir bajo tal supuesto no podrá superar el 50% de los honorarios técnicos, justificados, ni una cantidad superior a 80.000 pesetas en expedientes individuales o 400.000 pesetas en expedientes de comunidades de propietarios.

En todo caso la suma de todas las subvenciones a fondo perdido no superarán el 75% del presupuesto protegible.

CAPITULO IV.- OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 20

Los beneficiarios de las ayudas concedidas por Beruala, S.A., estarán obligados a:

1. Destinar el importe total de la subvención recibida a las actuaciones para las que fue concedida.

2. Realizar las obras de rehabilitación correspondiente en los plazos estipulados y bajo las condiciones, presupuestos y calidades aportados en la documentación presentada para la determinación de las ayudas, todo siempre bajo la tutela y control de Beruala, S.A.

3. Permitir en todo momento la visita de los servicios de Beruala, S.A. a las obras, así como aportar documentos relacionados con las mismas que sean solicitados.

4. Acreditar al término de las obras, el coste total y definitivo de las mismas, aportando al efecto los comprobantes, certificaciones, facturas, o cualquier otro documento que en tal sentido sea solicitado por Beruala, S.A.

5. Las viviendas rehabilitadas deberán constituir domicilio habitual o permanente del beneficiario en un plazo no superior a tres meses desde la certificación final o, en su defecto, serán cedidas en arrendamiento en el mismo plazo.

Así mismo, los locales que hayan recibido subvenciones deberán entrar en funcionamiento en plazo no superior a seis meses desde la finalización de las obras.

Artículo 21

1. Las viviendas y/o los locales por los que se hubieran recibido ayudas de Beruala, S.A., no podrán ser objeto de cesión o transmisión intervivos a terceros en ninguna de las modalidades aceptadas en Derecho, mediante ningún título mientras dure el régimen de protección oficial, so pena de que ésta sea reintegrada o devuelta a la Empresa, incrementada con los intereses legales producidos desde su percepción. Para ello, Beruala, S.A. podrá ejercer las acciones legales que estime pertinentes.

2. La duración del régimen de protección oficial, salvo en los supuestos de promoción de viviendas que no se encuentren previamente arrendadas, que será el general, se establecerá en función de la cuantía del presupuesto protegible conforme a la siguiente escala:

a) Presupuesto protegible no superior al resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable vigente por 0,08 y por los metros cuadrados útiles de superficie computable de vivienda: 5 años.

b) Presupuesto protegible no superior al resultado de multiplicar el Módulo(M) ponderado aplicable vigente por 0,40 y por los metros cuadrados útiles de superficie computable de vivienda: 10 años.

c) Presupuesto protegible superior a los límites señalados en los anteriores apartados: 15 años.

3. Se exceptúan de lo dispuesto en el número anterior cuando:

a) Exista un procedimiento ejecutivo derivado del impago del préstamo de rehabilitación.

b) La concesión de la ayuda se haya realizado, condicionada precisamente, a la puesta en venta de la vivienda.

Artículo 22

Beruala, S.A. podrá exigir las garantías que estime oportunas, incluida la constitución de hipoteca, para el aseguramiento del cumplimiento de las condiciones a las que se sujeta la concesión de sus ayudas, quedando los beneficiarios obligados a suscribir a su cargo los documentos que a tal fin, sea preciso para su eficacia plena.

Artículo 23

El pago de los impuesto que pudieran recaer en su caso sobre las subvenciones será de cuenta exclusiva de los beneficiarios.

CAPITULO V.- CONTROL Y SANCIONES

Artículo 24

Beruala, S.A. se reserva la facultad de arbitrar los procedimientos y métodos de control y comprobación que considere oportunos para determinar la autenticidad y/o veracidad de los datos aportados por los solicitantes.

Artículo 25

Los datos aportados por los solicitantes serán reservados y en ningún caso podrán ser utilizados fuera del objeto para el que fueron presentados sin que medie la autorización expresa de los interesados, salvo lo que pudieran disponer normas de rango superior.

Artículo 26

El Consejo de Administración de Beruala, S.A. mediante resolución motivada, podrá en el ejercicio de sus competencias revocar las ayudas reconocidas y otorgadas a los beneficiarios que incumplieran las obligaciones contenidas en el Capítulo IV de esta Norma.

La revocación de las ayudas obligará al reintegro de todas las cantidades percibidas y debidamente actualizadas con los intereses legales desde la fecha de su percepción.

Igual sanción será aplicable a los supuestos de :

a) Falseamiento de datos o documentos exigidos para la concesión de las ayudas.

a) Oposición a la labor de Beruala, S.A.

Beruala, S.A. podrá ejercitar cuantas acciones considere oportunas a los efectos de conseguir el reintegro de las ayudas que sean objeto de revocación.

Artículo 27

Los retrasos que se produzcan en los plazos de ejecución de los trabajos que no sean imputables a causas de fuerza mayor o similares podrán ser igualmente sancionados con reducciones de las ayudas reconocidas, pudiendo llegarse a la revocación de las mismas.

A tal efecto, el plazo de ejecución de las obras será el señalado en cada caso por el Ayuntamiento en el momento de la concesión de la licencia. Solamente se considerará incumplido dicho plazo, cuando sea por ello expresamente declarada la caducidad de la licencia por el Ayuntamiento.

CAPITULO VI.- TRAMITACION DE LAS AYUDAS

Artículo 28

Los interesados en la obtención de ayudas para la rehabilitación de edificios o viviendas dentro del Area objeto de esta Norma, deberán presentar ante Beruala, S.A. la correspondiente solicitud de ayuda económica.

Dicha solicitud, en modelo oficial, deberá acompañarse de la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.

b) Documento acreditativo de la titularidad de la vivienda o inmueble.

c) Documentación específica en los supuestos en que las obras sean realizadas por el arrendatario.

d) Justificante de la superficie útil de la vivienda y de la antigüedad de la misma o del inmueble.

e) Documentación relativa a las intervenciones a realizar acompañando en todo caso el calendario de ejecución de las obras.

f) Acuerdo de la Comunidad de Propietarios en su caso.

g) Licencia municipal de obra u Orden de Ejecución municipal de las mismas.

h) Declaración de renta y patrimonio de los dos últimos años.

i) Documento justificativo del destino de la vivienda a residencia habitual o permanente, o compromiso de empadronamiento en tres meses desde la finalización de obras o de cesión en arrendamiento de la vivienda rehabilitada en el mismo plazo.

k) Cualquier otra documentación que a juicio de Beruala, S.A. sea preciso para resolver la solicitud de ayudas presentada.

Artículo 29

Beruala, S.A., en el plazo máximo de dos meses a partir de la entrega completa de la documentación requerida, comunicará al solicitante la resolución sobre su solicitud de ayudas, pudiendo aquel presentar reclamación ante el Consejo de Administración contra dicha resolución en un plazo de 15 días.

La nueva resolución ante la reclamación será definitiva.

Artículo 30

En el caso de reconocimiento de ayudas el pago de estas se realizará de la siguiente manera:

a) Ayudas de rehabilitación: como norma general serán abonadas a la conclusión de las obras, ello no obstante, cuando la cuantía del importe de las obras o la precariedad de medios económicos del beneficiario así lo aconsejen, se podrá realizar un abono del 25% de la ayuda en el momento de su aprobación y el resto mediante abonos proporcionales a las certificaciones de obra presentadas.

b) Ayudas de adquisición-rehabilitación: las ayudas correspondientes a la adquisición serán abonadas a la presentación de la escritura de compraventa. Las de rehabilitación se abonarán conforme a lo previsto en la letra anterior.

c) La subvención a la licencia municipal de obras será abonada, una vez cumplidos los requisitos señalados en el artículo 10º.3.

Beruala, S.A. determinará la forma en que se realizarán los pagos que, por lo general, se harán por medio de cheque nominativo o transferencia. Ello no obstante, Beruala, S.A. se reserva la facultad de realizar pagos directamente, y a cuenta de las ayudas aprobadas, a los Colegios Profesionales, al constructor y/o gremios, intervinientes en la ejecución de las obras de rehabilitación.

Artículo 31

El Consejo de Administración gozará, dentro del respeto a los principios legales y de equidad, de plena competencia en cuanto a la interpretación o aplicación de la presente Norma.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA

En todo lo no previsto en esta Norma será de aplicación directa la Normativa vigente en materia de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado de la Comunidad Autónoma del País Vasco, actualmente constituida por el Decreto 189/1990 y normas que lo completen.

SEGUNDA

La presente Norma entrará en vigor el día siguiente de su publicidad en el "Boletín Oficial de Bizkaia", si bien será aplicable a todas las solicitudes que se formulen a partir del día primero de 1993.

DISPOSICION TRANSITORIA

Mientras no cuente la Empresa con Técnicos propios, los informes a que hace referencia la presente Norma serán emitidos por los Técnicos Municipales.

Aprobado en Junta General celebrada el 28 de enero de 1993.