

LÍNEA 5.1. SUBVENCIONES PARA LA ELABORACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE

Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

ORDEN de 9 de Junio de 2022 (BOJA n.º:113, de 15/06/22), por la que se aprueban las BASES REGULADORAS para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia no competitiva, para la rehabilitación a nivel de edificio, la mejora de la eficiencia energética en viviendas, la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

ORDEN de 26 de Septiembre de 2022 (BOJA n.º: 190, de 03/10/22), por la que se efectúa CONVOCATORIA, en régimen de concurrencia no competitiva, de subvenciones para la rehabilitación a nivel de edificio, la mejora de la eficiencia energética en viviendas, la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

OBJETO:

Financiación de los **gastos de honorarios profesionales** para la emisión del **libro del edificio existente para la rehabilitación**, en edificios de tipología residencial colectiva y en viviendas unifamiliares.

PERSONAS Y ENTIDADES DESTINATARIAS DE LAS SUBVENCIONES:

- **Personas propietarias o usufructuarias** de edificios o viviendas unifamiliares, bien sean personas físicas o jurídicas.
- **Comunidades de propietarios** y agrupaciones de comunidades de propietarios (intercomunidades).
- Personas propietarias de forma agrupada sin título de propiedad horizontal (de “hecho”, art. 396 C C)
- **Sociedades cooperativas.**

* Podrán subcontratar a un **AGENTE O GESTOR DE LA REHABILITACIÓN**, mediante ACUERDO con la persona o entidad interesada, para que lleve a cabo todo el proceso de gestión de las ayudas (Anexo III de la Orden de 26 de septiembre de 2022). Podrá ser una persona física, jurídica o entidad pública o privada que además, podrá percibir las ayudas mediante cesión del derecho de cobro. El Agente o Gestor de la Rehabilitación, con independencia a que tenga o no cedido el derecho de cobro de la subvención, tendrá que acreditar estar al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal, Autonómica, y con la Seguridad Social. Sus honorarios serían costes de gestión subvencionables.

REQUISITOS:

- **De las PERSONAS y ENTIDADES BENEFICIARIAS:**
 - Personas: Escritura/Nota Simple/certificado catastral para acreditar titularidad de la vivienda.
 - Personas jurídicas: Estar debidamente constituidas, según normativa de aplicación.
 - Comunidades de propietarios: Contar con acuerdo aprobando la actuación en el que conste compromisos de ejecución y subvención asumidos por cada miembro.

* Las personas y entidades, para realizar la solicitud y tener la condición de beneficiario, quedan exceptuadas de la obligación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social, así como de tener deudas en periodo ejecutivo de cualquier otro ingreso de derecho público de la Junta de Andalucía. No obstante, las bases reguladoras establecen que, antes de proponerse los pagos, los beneficiarios si deberán acreditar que se hallan al corriente de dichas obligaciones.

- **De los EDIFICIOS:**

- Finalizados antes del año **2000**.
- Al menos el 50% de la superficie construida sobre rasante, excluidas la planta baja o plantas inferiores (semisótanos) si tienen otros usos compatibles, deberá tener uso residencial de vivienda.

CONTENIDO DEL LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE PARA LA REHABILITACIÓN:

Según los aspectos relacionados en Anexo I del RD 853/2021, en resumen:

- **Bloque I:**
 - Características constructivas, estado conservación y deficiencias constructivas (puede aportarse la **I.-T.E.**)
 - Comportamiento energético (Certificado de eficiencia energética del estado actual, Registrado)
 - Instrucciones de uso y mantenimiento.
- **Bloque II:**
 - Diagnóstico del potencial de mejora en relación requisitos CTE
 - Plan de actuaciones (para ahorros energéticos 30%, 45% y 60%)

GASTOS SUBVENCIONABLES:

- Coste de los **honorarios profesionales y tramitación**, para la emisión del Libro del edificio existente para la rehabilitación
- IVA (en caso de no ser reembolsable)

Los gastos subvencionables han de haberse realizado con posterioridad al **1 de febrero de 2020**.

CUANTÍA DE LAS SUBVENCIONES:

100% del coste subvencionable, con las siguientes cuantías máximas:

- Viviendas unifamiliares y edificios plurifamiliares de hasta 20 viviendas: **700,00 € + 60 €/vivienda**
- Más de 20 viviendas: **1.100,00 € + 40 €/vivienda**, hasta un **máximo de 3.500,00 euros**
- **Si no dispone de ITE**: la ayuda podrá **incrementarse en un 50%** (hasta un máximo de 5.250,00 euros)

RÉGIMEN DE MÍNIMIS:

En el caso solicitudes realizadas por personas o entidades que sean empresas, por desarrollar alguna actividad económica, estas subvenciones tendrán la consideración de ayudas de Estado, siendo de aplicación la normativa europea sobre ayudas de Estado de acuerdo con el siguiente régimen:

- Si la suma del importe ayudas concedidas en los últimos 3 ejercicios fiscales y de la cuantía de la subvención solicitada ≤ 200.000 €:
 - Declaración responsable relativa a todas las ayudas concedidas, especificando el cumplimiento del límite establecido.
- Si la suma del importe ayudas concedidas en los últimos 3 ejercicios fiscales y de la cuantía de la subvención solicitada >200.000 €:
 - Subvención no podrá superar 45% coste actuaciones (+20% pequeña empresa, +10% mediana empresa)
 - Declaración responsable de que la empresa no esta en crisis
 - Declaración responsable de no haber recibido ayudas declaradas ilegales o incompatibles con la Comisión Europea.
 - La solicitud habrá de haberse presentado antes del inicio de la ejecución de las actuaciones.

PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LAS SUBVENCIONES:

La tramitación de estas subvenciones se hará exclusivamente por medios electrónicos, a través de la **Ventanilla Electrónica de la Administración de la Junta de Andalucía (VEAJA)**, con la que se deberá cumplimentar y presentar las solicitudes, alegaciones, documentación,...

Las solicitudes se tramitarán POR RIGUROSO ORDEN DE ENTRADA hasta el agotamiento de los fondos, en régimen de CONCURRENCIA NO COMPETITIVA, de la siguiente manera:

1. **Presentación telemática de solicitudes**, sólo formulario ANEXO I.5.1, en el plazo que establezca la convocatoria.
2. **Notificación al interesado** de la recepción de su solicitud (**10 días**) y, en su caso, conceder plazo de **subsanción**.
3. Análisis de la solicitud por el órgano instructor de la Delegación Territorial.
4. **Propuesta provisional de resolución** en base a los datos consignados en la solicitud.
5. **Presentación de formulario ANEXO II.5.1**, alegaciones/aceptación, y la documentación que se relaciona a continuación, en el plazo de **10 días** desde la notificación de la propuesta provisional de resolución:
 - Acreditación de la **identidad, constitución** (en caso de persona jurídica) **y representación**.
 - En su caso, acuerdo con **agente o gestor de la rehabilitación**. Declaración responsable de no estar incurso en prohibiciones y de cumplimiento de los principios transversales del PRTR.
 - Acreditación de la **titularidad** del edificio, viviendas y locales o contratos de personas arrendatarias. Escritura, nota simple o certificado catastral o **autorización consulta datos catastrales**.
 - **Acta o Certificado del secretario o administrador** con el **Acuerdo de comunidad de propietarios** aprobando la ejecución de las actuaciones y petición de la ayuda, que incluya además: nombramiento de representante, coeficiente de participación de cada propietario en los costes y en la subvención y aceptación del presupuesto.
 - **Libro del edificio existente para la rehabilitación**, firmado por técnico competente y con la conformidad del solicitante.
En su lugar puede aportarse **memoria técnica** que incluya un adelanto de los contenidos del libro, acompañada de una declaración responsable asumiendo el compromiso de entregar el libro del edificio existente para la rehabilitación en los términos y plazos que se establezcan en la resolución de concesión de la subvención, en su caso.
 - **Declaración responsable del cumplimiento del (DNSH)**: principio de “*no causar un perjuicio significativo al medio ambiente*”, firmado por el técnico.
 - **Certificado de eficiencia energética del edificio existente** (registrado en el Registro de Certificados Energéticos Andaluces). Archivos PDF y XML.
 - Acreditación de los **honorarios profesionales y tramitación**, para la emisión del Libro del edificio existente para la rehabilitación.
6. **Resolución definitiva** tras la revisión de la documentación, en el **plazo máximo de 3 meses** desde la solicitud
7. **Aceptación expresa**, por parte de la persona o entidad beneficiaria, de la subvención concedida en el plazo máximo de **15 días**, junto a la siguiente documentación firmada:
 - Declaración de aceptación de la cesión de datos (Anexo A).
 - Declaración del compromiso de conceder los derechos y los accesos necesarios (Anexo B).
 - Declaración responsable relativa al compromiso de cumplimiento principios transversales (Anexo C).
 - Declaración de ausencia de conflicto de intereses (DACI), según modelo.

OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS Y ENTIDADES BENEFICIARIAS:

INFORMAR que las actuaciones cuentan con financiación del Next Generation EU, cuando promuevan las actuaciones y sus resultados.

El PLAZO DE JUSTIFICACIÓN de la ejecución de las actuaciones se establece en **3 meses** desde la finalización del plazo máximo concedido por la ejecución de las actuaciones. En todo caso, las actuaciones habrán de estar finalizadas y justificadas ANTES DEL 30 DE JUNIO DE 2026.

COMUNICAR de inmediato cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar la concesión de la subvención y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la misma.

FORMA DE PAGO DE LA SUBVENCIÓN:

Con justificación previa del gasto. Pago del **100%**, previa presentación de:

- Memoria económica y justificantes de gasto y pago (ver “justificación de la subvención”)
- Libro del edificio existente para la rehabilitación con la conformidad del solicitante, cuando no se hubiera entregado con anterioridad.

Con justificación posterior del gasto. Anticipo del **100%** (Plazo de justificación 3 meses), previa presentación de:

- Declaración responsable de encontrarse al corriente de obligaciones de reembolso de otros anticipos de fondos europeos
- Libro del edificio existente para la rehabilitación con la conformidad del solicitante, cuando no se hubiera entregado con anterioridad.

JUSTIFICACIÓN DE LA SUBVENCIÓN:

Se realizará ante esta Delegación Territorial, como órgano concedente, por parte de la persona o entidad beneficiaria por medios TELEMÁTICOS.

- **PLAZO MÁXIMO** para la presentación de la justificación: **3 meses** desde la finalización del plazo de ejecución. En todo caso, las actuaciones habrán de estar finalizadas y justificadas ANTES DEL 30 DE JUNIO DE 2026.
- **DOCUMENTOS JUSTIFICATIVOS DEL GASTO:** Originales o fotocopias compulsadas o copia fiel digitalizada del original, en cuyo caso el interesado asumirá al responsabilidad de su veracidad.
- **MODALIDAD DE JUSTIFICACIÓN:** Mediante aportación de **MEMORIA ECONÓMICA JUSTIFICATIVA** con aportación de justificantes de gasto, con el siguiente **contenido**:
 - **Relación clasificada** de los gastos e inversiones de la actividad, con identificación de la persona o entidad acreedora y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago. En caso de que la subvención se otorgue con arreglo a un presupuesto, se indicarán las desviaciones acaecidas.
 - **Facturas** incorporadas en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior y la **documentación acreditativa del pago**.
 - En su caso, la carta de pago de reintegro en el supuesto de remanentes no aplicados así como los intereses derivados de los mismos.

CAUSAS DE REINTEGRO DE LA SUBVENCIÓN CONCEDIDA:



1. No comunicar de inmediato cualquier modificación de las condiciones que motivaron la concesión de la subvención y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la misma.
2. El incumplimiento de las exigencias establecidas para las actuaciones subvencionables.
3. El incumplimiento de las obligaciones establecidas para las personas o entidades beneficiarias.