

BASES REGULADORAS DE SUBVENCIONES PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS.

Descripción

Las subvenciones para la rehabilitación de edificios tienen por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva, contribuyendo a financiar la ejecución de obras para la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad, así como de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad.

Personas beneficiarias

Podrán solicitar estas ayudas las **comunidades de propietarios** de edificios donde en el **50% de la viviendas**, como mínimo, los **ingresos** de las [unidades de convivencia](#) sean **inferiores a 5,50 veces el IPREM. Asimismo, no podrán haber obtenido una ayuda para el mismo edificio en los 3 años anteriores.**

Requisitos de los edificios

Para solicitar estas ayudas, los edificios deberán cumplir los siguientes requisitos:

- El **50%** de las **viviendas** deben ser **domicilio habitual y permanente**.
- **No** pueden estar **calificados** urbanísticamente como **fuera de ordenación**.
- El **70%** de la **superficie construida** sobre rasante debe tener **uso residencial**.
- Tienen que estar **finalizados antes de 1996**, salvo excepciones.
- Tienen que presentar unas **condiciones de seguridad estructural y constructiva** que garanticen la viabilidad de la intervención o alcanzarla con ésta.
- Contar con el **acuerdo de la comunidad** de propietarios.
- Disponer de **informe técnico** que acredite los requisitos y la necesidad de acometer las obras, con fecha anterior a la solicitud de la subvención.
 - [Modelo de informe técnico](#) (se ofrece este modelo con el contenido mínimo que debe comprender).

Importe de las subvenciones

Se subvencionará la cuantía equivalente al:

- **40%** del [presupuesto protegible](#).
- **75%** del [presupuesto protegible](#) en caso de unidades de convivencia con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM o residentes con discapacidad o mayores de 65 años en obras de accesibilidad.

Con los siguientes límites en función del tipo de obra:

Tipo de obra	Importe por vivienda			Importe por m² de local	Bien de Interés Cultural
	General	Discapacidad	Discapacidad Severa		
Conservación	3.000 €			30 €	+ 1.000 €
Accesibilidad	8.000 €	14.000 €	17.000 €	80 €	
Accesibilidad y Conservación					
Eficiencia Energética					

Finalidad de las obras

Las [obras subvencionables](#) que se lleven a cabo pueden agruparse según el objeto de las mismas, ya sea la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad o la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad.

Criterios objetivos de puntuación

Las solicitudes serán evaluadas conforme a unos [criterios objetivos](#) en relación a la finalidad de la obra, la situación socio-económica de las personas residentes en el edificio, las características de éstos y solicitudes a convocatorias de ayudas anteriores.

Inicio de obras

Antes del inicio de las obras correspondientes a la subvención concedida, las comunidades de propietarios beneficiarias deberán:

- **Solicitar la licencia de obras** o autorización administrativa de que se trate, si no lo hubieran hecho con anterioridad, en el **plazo máximo de 1 mes** desde la publicación de la resolución de concesión de la subvención.

Asimismo, deberán aportar a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de la provincia donde se encuentre el edificio a rehabilitar:

- **Copia compulsada de la solicitud de licencia de obras** o autorización en el **plazo de 7 días hábiles** desde su presentación.
- **Copia compulsada de la concesión de la licencia de obras** o autorización en un **plazo máximo de 15 días** desde su notificación. En los supuestos en que por causas ajenas a la comunidad de propietarios, la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, el plazo de finalización de la actuación podrá incrementarse en seis meses.
- **Documentación acreditativa del inicio de las obras.** En caso de obras dentro del ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, el certificado de inicio de obra. **Las obras deberán iniciarse en un plazo máximo de 6 meses** a contar desde la publicación de la resolución de concesión de las subvenciones.

En el siguiente cuadro se resume lo anteriormente indicado:

Estado obras	Obligaciones de la comunidades de propietarios beneficiarias	Plazo	Organismo receptor
Inicio	Solicitar licencia de obras o autorización administrativa	1 mes desde la publicación de la resolución de concesión de la subvención	Ayuntamiento
	Aportar copia compulsada de la solicitud de licencia de obras o autorización	7 días hábiles desde su presentación	Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico
	Aportar copia compulsada de la concesión de licencia de obras o autorización	15 días desde su notificación	
	Aportar documentación acreditativa de inicio de obra	6 meses desde la publicación de la resolución de concesión de la subvención	
	Iniciar las obras		
	Una vez realizadas las obligaciones anteriores, se procederá con el primer abono del 50% de la subvención		

Entre las obligaciones de las comunidades de propietarios beneficiarias se encuentra la de dar publicidad específica de las subvenciones percibidas en los términos y condiciones establecidos en la normativa sobre transparencia, así como mediante la **colocación del correspondiente distintivo**. Para ello se ha elaborado un modelo de [cartel indicativo de las obras](#) que se van a llevar a cabo, el cual deberá colocarse de manera visible en alguna de las fachadas del edificio durante el transcurso de las mismas, de conformidad con los criterios indicados a continuación:

75

15 60

80

JUNTA DE ANDALUCÍA



Programa de Rehabilitación de Edificios
Orden de 21 de diciembre de 2020

Obras: Mejora de Conservación y Accesibilidad

Promotor: Comunidad de Propietarios Calle y número (Población)

Con la financiación de:



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

COTAS EN CMS

BANDA: Pantone 356 (RAL 6029)

SÍMBOLO Y LOGOTIPO: Blanco (RAL 9016)

FONDO: Pantone 617 (RAL 1000)

TEXTOS: Negro

SÍMBOLO GIRADO 45°: 20% Pantone 617

TEXTO OBRAS: 20% Pantone 617

ESCUDO DEL ESTADO: Según normativa

TIPOGRAFÍA: News Gothic comprimida al 80%

Ejecución de obras

Para la ejecución de las obras correspondientes a la subvención concedida, las comunidades de propietarios beneficiarias deberán:

- **Haber iniciado las obras en un plazo máximo de 6 meses** a contar desde la publicación de la resolución de concesión de las subvenciones.
- **Ejecutar las obras en un plazo inferior a 16 meses** contados desde la publicación de la concesión de la ayuda. En los supuestos en que por causas ajenas a la comunidad de propietarios, la concesión de licencia o autorización administrativa se demore o no sea concedida en el plazo de 6 meses desde su solicitud, el plazo de finalización podrá incrementarse 6 meses más. El plazo podrá ser prorrogado por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

En el siguiente cuadro se resume lo anteriormente indicado:

Estado obras	Obligaciones de la comunidades de propietarios beneficiarias	Plazo	Organismo receptor
Ejecución	Ejecución de las obras	16 meses desde la publicación de la resolución de concesión de la subvención	Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico
	Aportar documentación acreditativa de final de obra		

Finalización de obras

Una vez finalizadas las obras correspondientes a la subvención concedida, las comunidades de propietarios beneficiarias deberán aportar a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de la provincia donde se encuentre el edificio a rehabilitar:

- **Documentación acreditativa de la finalización de las obras** En caso de obras dentro del ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, el certificado final de obra. Las obras deberán haber sido ejecutadas **en un plazo inferior a 16 meses** contados desde la publicación de la concesión de la ayuda.
- En los supuestos en que por causas ajenas a la comunidad de propietarios, la concesión de licencia o autorización administrativa se demore o no sea concedida en el plazo de 6 meses desde su solicitud, el plazo de finalización podrá incrementarse 6 meses más.
- El plazo podrá ser prorrogado por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

En el siguiente cuadro se resume lo anteriormente indicado:

Estado obras	Obligaciones de la comunidades de propietarios beneficiarias	Plazo	Organismo receptor
Finalización	Justificación de gastos de la realización de, al menos, el 50% de obras	12 meses desde el primer abono	Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico
	Una vez realizadas las obligaciones anteriores, se procederá con el abono restante del 50% de la subvención		

Abono y justificación

El importe definitivo de las subvenciones se liquidará aplicando al coste de la actividad que se haya realizado efectivamente por la comunidad de propietarios beneficiaria, según la justificación presentada y aceptada, el **porcentaje de financiación establecido en la resolución de concesión**, sin que en ningún caso, pueda sobrepasar su cuantía el importe autorizado en la citada resolución de concesión.

Abono

La correspondiente Delegación Territorial tramitará el abono, fraccionado en **dos pagos del 50%** del importe de la subvención, de acuerdo al siguiente procedimiento:

- Un **primer pago** se abonará una vez presentada por parte de la comunidad de propietarios beneficiaria la **licencia de obras** o autorización municipal y la documentación acreditativa de **inicio de obra**. Dicho abono tendrá la consideración de pago anticipado a justificar.
- Un **segundo pago** del importe restante, una vez se presente por parte de la comunidad de propietarios beneficiarias el **certificado final de obra y su liquidación y la justificación del pago del primer pago**. Dicho abono tendrá la consideración de pago anticipado a justificar.

Justificación

Los gastos se justificarán con **facturas** y demás documentos de valor probatorio equivalente, en copia auténtica o autenticada. En todo caso, los justificantes originales presentados se marcarán con una estampilla, indicando en la misma la subvención para cuya justificación han sido presentados y si el importe se imputa total o parcialmente a la subvención, indicando en este último caso la cuantía que resulte afectada por la subvención.

La **justificación de los abonos** realizados se realizarán presentando en la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de la provincia donde se encuentre el edificio a rehabilitar:

- En relación a la **justificación del abono del primer 50% de la subvención**, se realizará con la **justificación de los gastos** de la realización de al menos, el **50% de las obras** previstas en el edificio objeto de rehabilitación mediante la presentación de las facturas acreditativas del gasto realizado y los documentos de pago de las mismas. En este caso, el plazo máximo para la presentación será de **12 meses** desde el abono efectivo del primer pago de la subvención.
- La justificación del abono del importe restante de la subvención, se realizará con la **justificación de los gastos restantes** para la **finalización de las obras** previstas en el edificio objeto de rehabilitación, mediante la presentación de las facturas acreditativas del gasto realizado y los documentos de pago de las mismas. En este caso, el plazo máximo para la presentación será de **3 meses** desde el abono efectivo del segundo pago de la subvención.

Asimismo, habrá de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- Si vencido los plazos de justificación anteriores las comunidades de propietarios beneficiarias no hubiesen presentado la documentación requerida, se les requerirá para

que los aporte en el **plazo de 20 días**, bajo apercibimiento de que, transcurrido dicho plazo sin atender al requerimiento, se entenderá incumplida la obligación de justificar los gastos con las consecuencias previstas.

- Cuando las actividades hayan sido financiadas, además de con la subvención, con fondos propios u otras subvenciones o recursos, deberá acreditarse en la justificación el importe, procedencia y aplicación de tales fondos a las actividades subvencionadas.
- El importe de la documentación justificativa deberá corresponderse con el presupuesto aceptado de la actividad, aún en el caso de que la cuantía de la subvención concedida fuese inferior.
- El pago se efectuará mediante transferencia bancaria a la cuenta que la comunidad de propietarios solicitante haya indicado, previa acreditación de su titularidad.
- No podrá proponerse el pago de las subvenciones a las comunidades de propietarios beneficiarias que no hayan justificado en tiempo y forma las subvenciones concedidas con anterioridad con cargo al mismo programa presupuestario por la Administración de la Junta de Andalucía y sus agencias.
- Las comunidades de propietarios beneficiarias destinarán el importe íntegro de las subvenciones al pago de las correspondientes actuaciones.