

## LÍNEA 3 . SUBVENCIONES PARA LA REHABILITACIÓN A NIVEL DE EDIFICIO

*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 obras o actuaciones de REHABILITACIÓN, con las que se obtenga una MEJORA ACREDITADA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA, en edificios que tengan la calificación de “uso residencial vivienda”, ya sea **con tipología residencial colectiva** (incluyendo sus viviendas), **o en viviendas unifamiliares**.

### PERSONAS Y ENTIDADES DESTINATARIAS ÚLTIMAS DE LAS SUBVENCIONES (BENEFICIARIOS)

- **Personas propietarias o usufructuarias** de edificios de viviendas colectivas o viviendas unifamiliares, bien sean personas físicas o jurídicas.
- **Personas arrendatarias**, previo acuerdo entre persona propietaria y arrendataria para que esta última costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta.
- **Comunidades de propietarios** y agrupaciones de comunidades de propietarios.
- **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 serán costes de gestión subvencionables.

### REQUISITOS:

- **De las PERSONAS y ENTIDADES BENEFICIARIAS:**
  - **Personas:** Escritura/Nota Simple para acreditar titularidad de la vivienda, o contrato de alquiler y acuerdo con el propietario.
  - **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 de tipología RESIDENCIAL COLECTIVA:**

- 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.

- **De los EDIFICIOS objeto de las ACTUACIONES:**

- Disponer de PROYECTO o, cuando las actuaciones no lo requieran, de MEMORIA TÉCNICA (con justificación de las actuaciones al CTE y otras normativas de aplicación) suscrita por técnico competente; documentos que deberán incluir:
  - En ambos casos, **El libro del edificio existente para la rehabilitación** o, en su defecto, un estudio sobre el potencial de mejora del edificio en relación con los requisitos básicos definidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y un Plan de actuaciones en el que se identifique la actuación propuesta.
  - El proyecto incluirá un **Un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición**, en el que al menos el 70% en peso de los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en el sitio de construcción se prepararán para su reciclaje y reutilización en otros materiales, todo ello de acuerdo con la jerarquía de residuos y con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE. Así mismo, se contemplará la retirada de amianto.
  - Los diseños y técnicas de construcción apoyarán la **circularidad** permitiendo la reutilización y reciclaje.

### **ACTUACIONES SUBVENCIONABLES:**

MEJORA O REHABILITACIÓN en las que se obtenga:

- Reducción del **consumo de energía primaria no renovable** de al menos el **30%**.
- ADEMÁS del porcentaje anterior, en zonas climáticas C, D y E, reducción de la **demanda energética anual global de calefacción y refrigeración** de al menos:
  - 25% en zona climática C
  - 35% en zonas climáticas D y E
- En edificios catalogados:
  - Reducción consumo de energía primaria no renovable al menos del 30%
  - Cumplimiento del CTE-DB-HE

Posibilidad de considerar en el cálculo de los porcentajes de reducción de la demanda energética global las actuaciones de mejora de la eficiencia energética realizadas en los 4 años anteriores a la entrada en vigor del RD 853/2021.

### **CUANTÍA DE LAS SUBVENCIONES:**

Ahorro energético conseguido con la actuación en el consumo de energía primaria no renovable (Cep,nren)	Porcentaje máximo de la subvención	Vivienda	Locales comerciales u otros usos
		Cuantía máxima de la subvención por vivienda	Cuantía máxima de la subvención por m2
$30\% \leq \Delta Cep, nren < 45\%$	40%	6.300 €	56 €
$45\% \leq \Delta Cep, nren < 60\%$	65%	11.600 €	104 €
$\Delta Cep, nren \geq 60\%$	80%	18.800 €	168 €

- Cuando la actuación haya recibido subvención con cargo a la Línea 5.2 de subvenciones para la redacción de proyectos de rehabilitación, se descontará la cantidad recibida de la cuantía de la subvención con cargo a la presente Línea de subvenciones.
- Cuantía adicional por retirada de amianto: 100% del coste de la retirada hasta 1.000 euros por vivienda o 12.000 euros por edificio.

#### **COSTES SUBVENCIONABLES:**

- Coste de las actuaciones
- Costes de gestión
- Honorarios profesionales
- Gastos de tramitación administrativa
- IVA (en caso de no ser reembolsable)

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

#### **ACTUACIONES NO SUBVENCIONABLES:**

Generadores térmicos con combustible fósil (*derivados petróleo, gas...*)

#### **COSTES NO SUBVENCIONABLES:**

Licencias, Tasas, impuestos y tributos (el IVA podrá ser considerado elegible siempre y cuando no pueda ser susceptible de recuperación o compensación total o parcial).

#### **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  $\leq 200.000$  €:
  - 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:**

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 la solicitud**, sólo formulario ANEXO I.3, en el plazo que establezca la convocatoria. La tramitación se hará **exclusivamente por medios electrónicos**.
2. **Notificación al interesado** de la recepción de su solicitud (10 días) y, en su caso, conceder plazo de subsanación.
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.3** alegaciones/aceptación, junto con 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 del solicitante, constitución** (en caso de persona jurídica) y **representación**.
  - En su caso, acuerdo con **agente o gestor de la rehabilitación**, con 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**.  
  
Caso de solicitante inquilino: Contrato de alquiler y acuerdo entre propietario y arrendatario relativo a que este último costee a su cargo las obras a cambio del pago de la renta.
  - **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.
  - **Contrato u oferta firmada** y presupuesto desglosado por partidas (con CIF, sello y firma de la empresa constructora), con aceptación expresa del solicitante. Si supera los 40.000,00 euros (IVA no incluido) aportar 3 presupuestos de distintas empresas.
  - Acreditación de los **costes de gestión y honorarios profesionales**.
  - **Solicitud y/o licencia urbanística** (cuando sea precisa). Si las obras están iniciadas, aportar también certificado de inicio o acta de replanteo, firmada por técnico.
  - **Proyecto** Básico y de Ejecución o, en su caso **memoria técnica**, que incluirán lo especificado en los requisitos de los edificios objeto de las actuaciones, y con el contenido mínimo de descripción, presupuesto desglosado por ámbitos de actuación, y planos. En ambos casos con conformidad del solicitante, indicación de la inversión subvencionable, cuantía de subvención solicitada, y ahorro del consumo estimado. Documentos firmados por técnico competente.  
  
Si la actuación requiere proyecto pero solo se aporta memoria técnica o proyecto básico, el proyecto se aportará en los 3 meses siguientes a la resolución definitiva, que estará condicionada a su presentación.
  - **Certificado de eficiencia energética del edificio existente en su estado actual**, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, firmado por técnico competente y registrado en el Registro de Certificados Energéticos Andaluces adscrito a la Consejería competente en materia de energía, o autorización al órgano gestor para que pueda ser recabado, y **Certificado de eficiencia energética de proyecto obtenido considerando realizadas las actuaciones para las que se ha solicitado la subvención**, realizado con el mismo programa reconocido de certificación que el utilizado para el Certificado del edificio existente, suscrito por técnico competente, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de la subvención. Archivos para ambos certificados en formato PDF y XML.
  - **Declaración responsable del cumplimiento del (DNSH)**: principio de “no causar un perjuicio significativo al medio ambiente”, firmado por el técnico.
  - **Reportaje fotográfico** de las zonas afectadas por la actuación y de la fachada principal.
6. **Resolución definitiva** tras la revisión de la documentación, en el **plazo máximo de 3 meses** desde la presentación de 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.

CARTEL DE OBRA (según modelo).

El PLAZO DE EJECUCIÓN de las obras, desde la fecha de la resolución de concesión de la subvención, no podrá exceder de **26 meses** (excepcionalmente 28 meses para edificios > 40 viviendas; y hasta un plazo máx. de 36 meses por demora de más de 6 meses en concesión de licencia de obras).

El PLAZO DE JUSTIFICACIÓN de la ejecución de las actuaciones se establece en **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**

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:**

La persona o entidad beneficiaria deberá acreditar que se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, así como que no es deudora de la Junta de Andalucía por cualquier otro ingreso de derecho público.

##### **- Para obras no iniciadas al presentar la solicitud:**

**Primer pago:** Anticipo del 50%, previa presentación de:

- **Licencia** urbanística, salvo que se hubiese presentado con anterioridad.
- **Acta de replanteo** o certificado de inicio firmado por técnico.
- Declaración responsable de encontrarse al corriente de obligaciones de reembolso de otros anticipos de fondos europeos.

**Segundo pago:** Anticipo del importe restante, previa presentación de:

- **Justificación del abono anterior**, mediante Memoria económica y justificantes de gasto y pago.
- En su caso, **proyecto de la obra realmente ejecutada**.
- **Certificado final de obra y liquidación**, suscritos por técnicos directores.
- En su caso, certificado de instalación térmica según RITE, por instalador autorizado y registrado
- **Certificado de eficiencia energética finalizadas las actuaciones para las que se ha solicitado la subvención** (registrado en el Registro de Certificados Energéticos Andaluces y realizado con el mismo programa reconocido de certificación que el utilizado para el Certificado del edificio existente). Archivos PDF y XML.
- **Memoria justificativa** del cumplimiento de las condiciones impuestas en la resolución, firmada por técnico competente.
- **Reportaje fotográfico** de las obras ejecutadas
- En su caso, declaración responsable de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad, con indicación del importe y procedencia.
- Relación certificada de los pedidos y/o contratos relativos a las actuaciones realizadas.

- **Para obras iniciadas con anterioridad a la solicitud:** Pago del 100%, previa presentación de:

- Memoria económica y justificantes de gasto y pago (ver “justificación de la subvención”)
- **Licencia** urbanística, salvo que se haya presentado con anterioridad.
- En su caso, **proyecto de la obra realmente ejecutada**
- **Certificado final de obra y liquidación**, suscritos por técnicos directores.
- En su caso, certificado de instalación térmica según RITE, por instalador autorizado y registrado.
- **Certificado de eficiencia energética** finalizadas las intervenciones (registrado en el Registro de Certificados Energéticos Andaluces y realizado con el mismo programa reconocido de certificación que el utilizado para el Certificado del edificio existente). Archivos PDF y XML.
- **Memoria justificativa** del cumplimiento de las condiciones impuestas en la resolución, firmada por técnico competente.
- **Reportaje fotográfico** de las obras ejecutadas
- En su caso, declaración responsable de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad, con indicación del importe y procedencia.
- Relación certificada de los pedidos y/o contratos relativos a las actuaciones realizadas.

Si no se aportara la documentación establecida no se pagará la subvención y se declarará la pérdida del derecho al cobro de la misma.

#### **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 (% reducción consumo o demanda energética).
3. El incumplimiento de las obligaciones establecidas para las personas o entidades beneficiarias.