

Actualización: 25/05/2023

SUBVENCIONES A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

REAL DECRETO 853/2021, DE 5 DE OCTUBRE

ORDEN DE 9 DE JUNIO DE 2022

En el presente documento se incluyen las respuestas a las consultas realizadas por los diferentes colegios andaluces que el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos (CACOA) eleva a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.

La Oficina de Apoyo a la Rehabilitación del COA de Málaga gestiona las consultas de los colegiados a través de la siguiente dirección: rehabilitacion@coamalaga.es

060. Trasladamos la siguiente consulta/sugerencia a fin de conocer la viabilidad de que, por parte de esa Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, se redacten los modelos de documentos que ahora no existen para su puesta a disposición de los técnicos:

PARA TODAS LAS LÍNEAS

- a) Declaraciones responsables de la persona o entidad que actúa como agente o gestor de la rehabilitación de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones recogidas en el artículo 8.7 del texto articulado, del cumplimiento de los principios transversales establecidos en el PRTR y de conceder derechos y accesos necesarios para garantizar el ejercicio de las competencias del ejercicio de control por parte de las instituciones nacionales y comunitarias.

LÍNEA 5.1

- b) Modelo de memoria justificativa que incluya un adelanto de los contenidos del libro del edificio existente para la rehabilitación (cuando no se aporta inicialmente el Libro del Edificio Existente).
c) 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.

LÍNEA 5.2

- d) Modelo de memoria justificativa (cuando no se aporta inicialmente el proyecto técnico de rehabilitación integral del edificio).
e) Declaración responsable asumiendo el compromiso de entregar el proyecto técnico de rehabilitación integral del edificio en los términos y plazos que se establezcan en la resolución de concesión de la subvención, en su caso.

a.1) **No estar incurso en prohibiciones recogidas en el art. 8.7 del texto articulado:** Esta declaración se realiza con la cumplimentación del Anexo III, concretamente en el párrafo quinto que cito textualmente:

«En caso de subcontratación de la ejecución total de las actuaciones subvencionables (Modelo tipo "llave en mano"), no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones previstas en el artículo 8.7 del texto articulado aprobado por la Orden de 20 de diciembre de 2019, por la que se aprueban las bases reguladoras tipo y los formularios tipo de la Administración de la Junta de Andalucía para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia no competitiva».

a.2) **Cumplimiento de los principios transversales establecidos en el PRTR**, al igual que en el apartado anterior, al cumplimentar el Anexo III en su último párrafo, el Agente o Gestor de la rehabilitación:

«Se compromete a cumplir los principios transversales del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia relacionados en el artículo 2.2 de la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, de acuerdo con las definiciones establecidas en los artículos 3 y siguientes de la misma (Acreditación del resultado; etiquetado verde y etiquetado digital; análisis de riesgo en relación con posibles impactos negativos significativos en el medioambiente, seguimiento y verificación de resultado seguimiento y verificación de resultado sobre la evaluación inicial; refuerzo de mecanismos para la prevención, detección y corrección del fraude la corrupción y los conflictos de interés; compatibilidad del régimen de ayudas de Estado y prevención de la doble financiación; identificación del receptor final de los fondos sea como beneficiario de las ayudas, o adjudicatario de un contrato o subcontratista; comunicación)».

Adicionalmente, se adaptará para el Agente o Gestor de la rehabilitación, el modelo del Anexo C de la Orden de 9 de junio de 2022, por el que se aprueban las bases reguladoras.

a.3) **Conceder derechos de acceso necesarios para garantizar el ejercicio de las competencias del ejercicio de control por parte de las instituciones nacionales y comunitarias**. En relación a ésta última declaración, no existe modelo de declaración expresa para el Agente o Gestor rehabilitador, si bien se puede adaptar el que figura en el Anexo B de la Orden de 9 de junio de 2022, para su uso por parte del Agente o Gestor.

b) No existe modelo de la memoria justificativa, que incluye el adelanto de los contenidos del Libro del Edificio Existente a Rehabilitar, tal y como establece el apartado 14.a) g) de las bases reguladoras para la línea 5.1 (Orden de 9 de junio de 2022), por lo que se entregará toda la información de que se disponga hasta el momento de la presentación, conforme al contenido que se relaciona en el Anexo I del RD 853/2021, de 5 de octubre.

c) No existe modelo definido de declaración responsable.

d) El contenido mínimo de la memoria justificativa de la actuación propuesta, se determina en el apartado 14.a) g) de las bases reguladoras para la línea 5.2 (Orden de 9 de junio de 2022): « [...] La documentación mínima de esta memoria será descripción, presupuesto desglosado por ámbitos de actuación y planos [...]».

e) No existe modelo definido de declaración responsable.

059. Para la línea 5.1, en la Orden se establece que se aumentará en un 50% la cuantía máxima a otorgar en el caso de que el edificio no disponga de ITE realizada. A este respecto, nos surgen las siguientes preguntas: a) ¿Cómo va a proceder esa Consejería en el caso de un edificio que según ordenanza municipal tuviese obligación de haber presentado su ITE/IEE en tiempo y forma, y no lo hubiese hecho? ¿Recibiría ese 50% a pesar de no haber cumplido los plazos establecidos en su municipio? b) ¿Cómo va a proceder esa Consejería en el caso de localidades que no dispongan de normativa municipal que regule las ITE/IEE? ¿Recibirían todas o ninguna de las solicitudes el 50% al no disponer el municipio de regulación de las ITE/IEE?

a) No, cuando la ITE/IEE es preceptiva por disposición municipal, no percibirá el 50% de incremento de la ayuda.

b) Si no existe obligación de realizar la ITE/IEE, podrá acceder a la cuantía del 50% que establecen las bases reguladoras.

Actualización: 25/05/2023

058. La Orden de 9 de junio de 2022, al igual que el RD 853/2021, establece como uno de los requisitos de las líneas 5.1 y 5.2 que deben cumplir los edificios el «estar finalizados antes del año 2000». La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) publicada el 06/11/1999, entró en vigor el 06/05/2000, siendo de aplicación en virtud de la Disposición transitoria primera «a las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor».

Existen un gran número de edificios que solicitaron licencia antes de la entrada en vigor de la LOE, y que, por tanto, no estaban obligados a disponer del Libro del Edificio que se define en el artículo 7, y que fueron finalizados después del año 2000.

Entendemos que el espíritu del RD 853/2021 es alentar y promover que todos los edificios que no disponen de Libro del Edificio, promuevan la redacción del Libro del Edificio Existente, para lo que el programa 5 es un importante aliciente. Consideramos oportuno que, en futuras convocatorias, el requisito de antigüedad de los edificios sea más preciso y se ajuste a la entrada en vigor de la LOE, sustituyendo la condición actual («estar finalizados antes del año 2000») por «haber solicitado licencia de edificación antes del 06/05/2000».

Si se considera oportuno, el mismo razonamiento es válido para la línea 5.2.

La Orden de 9 de junio de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en el marco del Plan de Recuperación y Resiliencia (PRTR), desarrolla el Real Decreto 853/2021, que establece el marco de los programas en materia de rehabilitación del PRTR, por lo que el objeto, finalidad y resto de determinaciones tendrán que ser las establecidas en éste.

057. En una obra de reforma y ampliación, se solicita subvención a través de la línea 4 exclusivamente para la sustitución de carpinterías en la obra de reforma. A la hora de obtener el certificado de eficiencia energética considerando realizadas las actuaciones previstas en el proyecto, ¿puede aportarse un certificado de eficiencia energética que contemple todas las actuaciones (incluyendo la ampliación y, por tanto, modificando la envolvente del certificado del estado inicial) o debe considerarse únicamente la sustitución de carpinterías manteniendo la envolvente inicial? Puesto que las obras son simultáneas, esta última opción obligaría a realizar y registrar más certificados para justificar la subvención en una línea en la que no se exige un ahorro concreto, sino que es suficiente con que las nuevas carpinterías cumplan el DB HE del CTE?

Las subvenciones de la línea 4 son para mejora de la eficiencia energética, por lo que el certificado de eficiencia de energética solo deberá contemplar actuaciones u obras con las que se obtenga una mejora en la eficiencia energética.

056. En la documentación de la línea 3, en relación al contrato u oferta firmada y presupuesto desglosado, es necesario solicitar tres ofertas cuando se supere la cuantía marcada para contratos menores por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, ya sean de obras (40.000 €) o de suministros/servicios (15.000 €) ¿Qué criterio se aplica si en una obra intervienen varias empresas constructoras y los presupuestos independientes son inferiores a 40.000 €, pero en conjunto superan esa cantidad? ¿Es necesario solicitar tres presupuestos para cada una de las actuaciones que desarrolla cada empresa?

No, siempre que quede justificada la necesidad de obtener dichos presupuestos independientes.

Actualización: 25/05/2023

055. ¿Puede una vivienda en situación de asimilado a fuera de ordenación optar a las subvenciones para acometer actuaciones de mejora de la eficiencia energética? Consideramos que, aunque dicha declaración no supone la legalización de la edificación irregular (art. 174 LISTA y art. 410 del Reglamento), al estar permitidas las obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, este tipo de obras podrían obtener la correspondiente autorización municipal, y al ser viables tanto legal como urbanísticamente, optar a las ayudas a la rehabilitación del Plan *EcoVivienda*.

Podría ser subvencionable siempre que las obras obtengan la correspondiente autorización municipal y sean legales urbanísticamente.

054. El presupuesto subvencionable de las actuaciones a tener en cuenta para el cálculo de la cuantía de la ayuda, ¿es el Presupuesto de Ejecución Material o el Presupuesto de Ejecución por Contrata, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial?

Habría que tener en cuenta el presupuesto de ejecución de contrata que incluirá el presupuesto de ejecución material + los gastos generales + el beneficio industrial y el IVA en el caso que no sea recuperable.

053. Entre las personas o entidades que pueden solicitar las subvenciones de la línea 3, 5.1 y 5.2, en el apartado 4.a).1º.1.d) de los cuadros resumen de la Orden de 9 de junio de 2022 se incluye expresamente a «las personas propietarias que, de forma agrupada, sean propietarias de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal». ¿Cómo se identifica a estas agrupaciones de vecinos en la solicitud de ayuda si el edificio tiene una referencia catastral propia pero la agrupación como tal no dispone de NIF propio?

La agrupación de propietarios sin título constitutivo de propiedad debe tener NIF.

052. Cuando en los cuadros resumen de la Orden de 9 de junio de 2022 correspondientes a las líneas 3, 4, 5.1 y 5.2 se afirma en el apartado 5.c) se indica que «no serán subvencionables costes indirectos», ¿a qué costes indirectos se refiere? En el RD 853/2021, el término «indirecto» solo aparece en referencia al «IVA o el impuesto indirecto equivalente».

Los costes indirectos son gastos que no están directamente relacionados con la naturaleza de la actividad subvencionada.

051. ¿Es necesario registrar el certificado previsto? Entendemos que no, pero sí habría que registrar el posterior, una vez concluidas las actuaciones. En este caso, ¿se registra como modificación de uno ya existente?

Efectivamente habría que registrar el CEE posterior, y habría que hacerlo como nuevo. El CEE previsto no se registra.

050. La declaración responsable de DNSH es necesaria como documentación en la línea 5.1, ¿no tiene mucho sentido no?

Es de obligado cumplimiento.

Actualización: 25/05/2023

049. ¿Cómo se cancela una solicitud? Caso práctico: beneficiario que ha presentado la línea 4 y después se da cuenta que puede pedir la línea 3 que en cuantías es más beneficiosa.

Ley de subvenciones. Desistimiento.

048. En el caso de solicitar la línea 3 y como coste subvencionable declarar solo costes de obra, ¿también se resta la cuantía correspondiente a la redacción de proyecto obtenida por la línea 5.2?

No puede haber doble financiación. Tal y como plantea la cuestión, parece que es correcto no incluir los costes de honorarios que ya han sido financiados por otra línea.

047. Las casas de vecinos que tienen división horizontal pero no tienen constituida comunidad de propietarios, ¿pueden solicitar la línea 3 de ayudas como agrupación de vecinos? ¿Qué documento deben adjuntar para atestiguar el acuerdo a la hora de rehabilitar el edificio?

NO, deben ser comunidad de propietarios.

046. ¿Qué plazo hay desde la comunicación de la propuesta provisional de resolución hasta la entrega del anexo II, junto con toda la documentación y la aceptación expresa? En la información general de la web aparece 10 días, y en el modelo de aceptación aparece 15 días.

Son dos actos distintos. la entrega del Anexo II se produce tras la notificación de la propuesta provisional de resolución y la Aceptación se produce a la notificación de la resolución definitiva. Son actos que tienen plazos distintos, 10 o 15 días.

045. ¿En qué medida compromete el presupuesto que se declara en el Anejo I? Entendemos que hay que realizar la estimación de gastos lo más pormenorizada posible y que sobre eso se realiza la previsión de ayuda, pero si a la hora de justificar el gasto es mayor, a) ¿Se añadiría esa diferencia a la subvención previamente concedida? b) Porque entendemos que si fuera al contrario, habría que devolver la parte proporcional de ayuda que no corresponda según el PEM definitivo.

a) NO.

b) No se puede conceder una subvención mayor a la solicitada (Ley de subvenciones). La ayuda se ajusta a la justificación, pero sin superar el presupuesto indicado en la solicitud.

044. En el caso que el beneficiario último sea el propio técnico agente rehabilitador (un arquitecto que solicita ayuda para la rehabilitación de su vivienda), a) ¿puede incluir también gastos de honorarios de elaboración de informes y memorias técnicas como técnico profesional?

NO. Es un conflicto de intereses. El gasto y pago de esos honorarios a uno mismo no es justificable.

043. En el caso de varios edificios independientes que tienen referencias catastrales diferentes pero que comparten el mismo NIF/CIF al ser una única comunidad, es imposible presentar solicitudes independientes para cada uno de los edificios porque la Ventanilla Electrónica de la Junta de Andalucía anula las solicitudes anteriores cuando tienen el mismo NIF/CIF y solo tramita la última que se presenta. a) ¿De qué manera podrían presentarse solicitudes diferentes cuando tienen el mismo NIF/CIF? b) Si no es posible, ¿va a habilitarse algún medio para poder resolver esta incidencia?

a) La duplicidad en las líneas convocadas no se produce por el NIF/CIF sino por la misma referencia catastral junto con el mismo NIF.

b) No nos consta dicha situación.

Actualización: 25/05/2023

042. En la documentación de la línea 3, en relación al contrato u oferta firmada y presupuesto desglosado, es necesario justificar la elección del presupuesto cuando la misma no recaiga en la oferta económica más ventajosa entre las solicitadas, que deberán aportarse con la justificación, en aplicación del artículo 31.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre. ¿Es necesario entonces solicitar tres ofertas cuando se supere la cuantía marcada para contratos menores por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, ya sean de obras (40.000 €) o de suministros/servicios (15.000 €)?

Sí.

041. Es habitual en edificios existentes que los propietarios hayan incorporado las terrazas ampliando la superficie construida de sus viviendas, una actuación ilegal que altera las características estéticas y constructivas del inmueble y que genera una nueva envolvente del edificio, que no suele reunir las mínimas condiciones de aislamiento térmico. ¿Existe algún modo de evitar que a través de las subvenciones se consoliden estas situaciones de ilegalidad? El espíritu de la línea 3 es la rehabilitación integral del edificio y las subvenciones serían una oportunidad única de mejorar el aspecto de muchos edificios que han sufrido, tanto el cerramiento de terrazas, como la colocación de unidades exteriores de climatización en sus fachadas. ¿Es posible solicitar ayudas para sustitución de carpinterías en estos casos en los que se ha cerrado ilegalmente una terraza?

Dependerá de si es verificable la ilegalidad (si es realmente ilegal lo que plantea) de la anterior actuación. Sobre situaciones de ilegalidad, no se subvenciona nada.

040. En edificios finalizados después del año 2000 no se puede optar a las líneas 5.1 y 5.2; puesto que en la línea 3 pueden considerarse subvencionables los costes de «redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios», ¿podría incluirse los costes de elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación en estos casos en la línea 3 aunque no se cumplan los requisitos para las líneas 5.1 y 5.2?

Sí.

039. Los conceptos subvencionables de la Línea 5.1 son «los costes de los honorarios profesionales y tramitación correspondientes a la emisión del libro del edificio existente para la rehabilitación». De acuerdo con el contenido mínimo del LEE (anexo I del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre), el Bloque I incluye el Certificado de Eficiencia Energética firmado por técnico competente. ¿Puede incluirse, como concepto subvencionable dentro de la Línea 5.1, la elaboración y tramitación del CEE, siempre que haya sido realizado con posterioridad al 1 de febrero de 2020 en un edificio finalizado antes del año 2000? ¿O solo es posible en las líneas 3 y 4 que sí contemplan expresamente «el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios»?

Sí, como partida incluida la redacción del LEE.

038. En las ordenes andaluzas de trasposición del RD 853/2021, donde se regulan las bases y la convocatoria de las ayudas, no se contempla el incremento de los importes máximos por condiciones de vulnerabilidad u otras ayudas complementarias de ámbito autonómico, tal y como posibilita el RD 853 y han hecho otras C.A., o al menos no lo hemos localizado. ¿Se han contemplado o se van a contemplar en otra orden estas excepciones en casos de vulnerabilidad económica en Andalucía?

No han sido contempladas.

Actualización: 25/05/2023

Documento elaborado por la Oficina de Apoyo a la Rehabilitación y el Departamento de Asesoramiento y Visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. Cualquier reproducción total o parcial, o cesión a un tercero, requerirá autorización previa por escrito debiendo hacer mención expresa a la autoría en cualquier difusión realizada, independientemente del medio utilizado.

037. En relación al pago anticipado de la subvención correspondiente a la Línea 5.1, se remite al apartado 23.a.2º de la Orden de 9 de junio, en el que el momento o fecha de pago es tras la presentación de la documentación relacionada en el punto 2 del apartado 23.b) que incluye el propio Libro. ¿Si para el pago anticipado hay que presentar el propio documento objeto de la subvención, pueden explicar qué ventajas existen? El técnico redactor del LEE debe realizar todo el trabajo antes de recibir el importe de la subvención, no existiendo por tanto pago anticipado de sus honorarios. Entendemos que este pago anticipado de la Línea 5.1 debería ser similar al del 50% de la Línea 5.2 que no exige la presentación del proyecto.

El pago al técnico por su trabajo es independiente que el solicitante destinatario de la ayuda cobre la subvención. No está vinculado.

036. Tanto en la Línea 5.1 como en la 5.2, al presentar la documentación junto al Anexo II correspondiente, se puede aportar una memoria justificativa en lugar del Libro del Edificio Existente o del proyecto técnico de rehabilitación integral del edificio. El plazo máximo para aportar en esos casos tanto el LEE como el proyecto es de tres meses desde la notificación de la resolución de concesión. ¿No se contempla ninguna prórroga para la presentación de dichos documentos?

NO.

035. ¿Va a informar periódicamente la Consejería sobre la evolución de los fondos disponibles para cada línea en las distintas provincias?

No está contemplada esta cuestión de manera formal en las bases reguladoras. Sí será publicado el cierre de la convocatoria por agotamiento del crédito en BOJA.

034. En relación a la Línea 5.1, si el edificio no dispone de la Inspección Técnica del Edificio (ITE), del Informe de Evaluación del Edificio (IEE) o documento análogo, la ayuda máxima puede incrementarse en un 50%. ¿Qué ocurre cuando el edificio sí dispone de ITE, pero la información que aporta es tan escasa que casi todos los datos que deben cumplimentarse para ajustarse al contenido mínimo que fija el Anexo I del RD 853/2021 los realiza el redactor del LEE? ¿No puede incrementarse en ese caso la ayuda máxima en un porcentaje?

NO.

033. Tenemos entendido que tras presentar la solicitud (anexo I) la Junta tiene un plazo máximo de tres meses para comunicar por medios electrónicos la concesión de la subvención. Después hay que presentar el anexo II aceptando la subvención y entregando la documentación. Una vez terminadas las obras hay que presentar el anexo III con la documentación de la justificación de las actuaciones. En base a ello surgen las siguientes dudas: a) Si la Junta no notifica al beneficiario la concesión de la subvención en ese plazo máximo de tres meses desde la presentación del anexo I ¿se considera desestimada la concesión de la subvención? b) ¿Qué plazo hay entre la notificación por parte de la Junta de la concesión de la subvención y la presentación del anexo II junto con la documentación?

a) NO.

b) Esta cuestión se encuentra en las bases reguladoras, rogamos consulte el enlace a la página web indicado anteriormente.

Actualización: 25/05/2023

032. ¿Puede un arquitecto que reforma su propia vivienda solicitar la subvención de la línea 5-2? La redacción del proyecto tiene un coste (mantenimiento del estudio, colaboración de otros profesionales que no son el propio arquitecto, etc.), independientemente de que el promotor sea uno mismo.

NO. Es un conflicto de intereses. El gasto y pago de esos honorarios a uno mismo no es justificable.

031. ¿Qué ocurre con las solicitudes que cumpliendo con todos los requisitos no obtengan subvención por agotamiento del crédito de la anualidad correspondiente? ¿Deberán volver a presentar una solicitud cuando exista de nuevo disponibilidad presupuestaria o tendrán prioridad teniendo en cuenta el orden de la solicitud inicial?

No, se tramitarán por riguroso orden de entrada hasta nuevo agotamiento del crédito.

030. Al ser una convocatoria en régimen de concurrencia no competitiva, la tramitación de las solicitudes se efectúa siguiendo el orden correlativo de entrada en la plataforma hasta que finalice el plazo de presentación o se agote el crédito. a) ¿Qué ocurre si una solicitud no aporta toda la documentación inicialmente y se le requiere para que subsane? b) ¿Mantiene el puesto de la fecha de entrada de la solicitud o se tiene en cuenta que ha tenido que subsanar?

- a) En esta convocatoria la documentación no se presenta con la solicitud.
- b) Se tiene en cuenta la fecha de entrada de la solicitud.

Le rogamos que consulte el siguiente enlace de la página web de la Consejería de Fomento, en el que se detalla el trámite de estas ayudas desde la solicitud a la resolución y pago de la ayuda: <https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/plan-eco-vivienda/paginas/plan-eco-convocatoriarehab.html>

029. En relación con las ayudas correspondientes al decreto RD1100/2021, para accesibilidad. ¿Podéis confirmarnos si en Andalucía se traspuso en las ayudas a la rehabilitación de edificios, Orden de 21 de diciembre de 2020, cuya convocatoria ya está cerrada?

El desarrollo de ese RD que menciona, no ha correspondido a la Consejería de Fomento. La Orden que cita de 21 de diciembre se desarrolla en ejecución de la orden de 14 de enero de 2019, que aprobaba las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva de subvenciones para la rehabilitación de edificios en la CA de Andalucía, en desarrollo del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. A fecha del presente correo informar que esta Comunidad Autónoma está preparando las bases reguladoras para la aplicación del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Entre los programas que establece este RD se encuentra El Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.

028. La Urbanización con referencia catastral 4145901QA4544E está conformada con 24 bloques y todos tienen el mismo CIF. a) ¿Cómo se gestiona la solicitud de subvención bajo la línea 3 para uno solo de los bloques? Si un bloque pide la subvención va a presentarse bajo un mismo CIF y una misma referencia catastral. b) ¿Cómo se podría hacer la presentación de cada bloque por separado?

- a) En primer lugar, lo correcto es constituir cada bloque su propia comunidad con un CIF independiente.
- b) No es posible con la misma referencia catastral y el mismo CIF, si no tendría que presentarse todo el conjunto en una única actuación y solicitud.

Actualización: 25/05/2023

027. En una vivienda unifamiliar aislada, la cocina y el comedor son un módulo anexo a la edificación principal, pero con acceso independiente desde la parcela. Se levanta en Suelo No Urbanizable, si bien la edificación es anterior a 1975. Se pretende sustituir la cubierta en mal estado y las carpinterías exteriores. La superficie es de unos 20 m². ¿Sería subvencionable la actuación? En caso afirmativo, ¿habría que tener en cuenta la vivienda completa o solo el módulo en el que se interviene? Si solo se tiene en cuenta el módulo en el que se interviene, ¿qué datos se utilizarían para el cálculo de agua caliente sanitaria en los certificados energéticos?

Habría que estudiar el caso teniendo en cuenta la legalidad urbanística y su catalogación en catastro. No nos corresponde dar una respuesta a estos detalles con esta información.

026. En el caso de un edificio de 44 viviendas que no dispongan de ITE porque su antigüedad es inferior a la que exige la ordenanza municipal, la cantidad máxima subvencionable en relación a la Línea 5.1 (redacción del LEE) es de 1.100 + 40 €/viv. = 2.860 €. El incremento de la ayuda que se permite en estos casos de incrementar un 50%, ¿elevaría la ayuda a 4.290 € o siempre la cantidad máxima son los 3.500 €?

Ese incremento hay que tenerlo en cuenta, sugerimos el uso de la calculadora del importe de subvención que está disponible en la página web de la consejería. <https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/plan-eco-vivienda/paginas/plan-eco-convocatoriarehab.html>

025. Una comunidad de propietarios integrada por 18 viviendas adosadas y un sótano aparcamiento común a todas ellas, ¿hay que considerarlo como un edificio plurifamiliar de menos de 20 viviendas de cara a la solicitud de las ayudas?

Depende de catastro si está realizada la división horizontal de las viviendas. En ese caso se podrían considerar cada una de ellas como viviendas independientes, si lo que comparten es, como dice, el garaje.

024. En un mismo edificio conviven viviendas y apartamentos turísticos. ¿Hay algún inconveniente en solicitar ayudas correspondientes a la Línea 3 de edificio?

No, si se cumple la condición de uso residencial del 50% en catastro.

023. En una única parcela catastral con uso equipamiento religioso existen cuatro edificaciones aisladas, dos de ellas con uso residencial. Si la superficie construida de uso residencial es superior al 50% de la superficie total, ¿serían subvencionables actuaciones que se plantearan en los edificios cuyo uso no es residencial? En caso de que solo se puedan subvencionar actuaciones en los dos edificios con uso residencial, ¿habría que solicitar una subvención independiente por cada edificio o se podría plantear una única solicitud para los dos?

Estos casos particulares deben ser analizados puntualmente con los datos catastrales exactos.

Actualización: 25/05/2023

022. Si en la solicitud de la línea 3 se incluye como gasto la elaboración del LEE y la redacción del proyecto de rehabilitación, sin solicitar ayudas de las líneas 5.1 y 5.2, ¿en caso de que se concediera la ayuda y la comunidad decidiera finalmente no ejecutar las acciones, ¿podría recibirse la parte de subvención correspondiente a la redacción de ambos documentos?

No. La solicitud de la línea 3 no es para sufragar los gastos de honorarios, aunque pueden incluirse en los costes subvencionables del conjunto de la actuación de rehabilitación del edificio, siempre que se justifique una reducción de al menos el 30% de energía primaria no renovable y la correspondiente reducción, en su caso, de la demanda. que es el objeto concreto de la ayuda. Para financiar LEE y Proyecto, de manera independiente de la realización de la obra de rehabilitación, se han de solicitar las ayudas según las líneas que se convocan para precisamente, la elaboración de esos documentos técnicos.

021. Se plantea un caso de dos edificios plurifamiliares funcionalmente independientes (tienen acceso desde la calle por portales independientes y existen dos comunidades de propietarios, una por escalera), pero solo existe una única referencia catastral conjunta. Lo lógico parece ser que se podría justificar la elaboración de dos LEE y dos CEE, uno por cada edificio/comunidad de propietarios, ya que ambos funcionan independientemente (instalaciones, ascensores, etc.). Sin embargo, al ser una única referencia catastral, ¿habría que elaborar un único LEE y CEE del conjunto?

Si como indica son dos edificios con constitución de comunidades de propietarios diferenciadas (CIF de comunidad de propietarios distintos), podrían elaborarse dos LEE y CEE.

020. Cuando una vivienda tiene 2 propietarios, ¿puede solicitar la subvención sólo uno de ellos o tienen que solicitarla los dos?

Puede solicitarla uno de ellos.

019. Para las actuaciones terminadas con anterioridad a la solicitud de subvención, a) ¿es necesario que el CEE inicial estuviese registrado con anterioridad a la ejecución de las obras? b) ¿O se puede proceder a su registro en el momento de formalizar la solicitud, aunque las obras de rehabilitación o mejora ya estén finalizadas?

- a) Es imprescindible dicho registro anterior a las obras.
- b) No se puede certificar en un CEE registrado una situación que no sea la actual.

018. Las subvenciones para la redacción de proyectos de rehabilitación recogidas en la Línea 5.2, tienen por objeto financiar gastos de honorarios profesionales para la redacción de los proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios. a) ¿Se pueden incluir los honorarios correspondientes a la Dirección de Obra? b) Si la actuación propuesta no requiere proyecto técnico, ¿son subvencionables los honorarios profesionales para la redacción de Memoria Técnica?

- a) NO, dichos honorarios no son de proyecto, se producirán o no en función de la ejecución o no de la obra proyectada.
- b) No.

Actualización: 25/05/2023

Documento elaborado por la Oficina de Apoyo a la Rehabilitación y el Departamento de Asesoramiento y Visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. Cualquier reproducción total o parcial, o cesión a un tercero, requerirá autorización previa por escrito debiendo hacer mención expresa a la autoría en cualquier difusión realizada, independientemente del medio utilizado.

017. En una única comunidad de propietarios, hay siete edificios exentos exactamente iguales de 2 plantas + baja (la planta baja solo contiene usos comunitarios) y 12 viviendas cada uno y cada uno tienen su propia referencia catastral y se quiere solicitar la Línea 3. Aunque los edificios son iguales en morfología, cada uno presenta unas características diferentes en cuanto a instalaciones de refrigeración y calefacción, así como de ventanas y mecanismos de protección solar, debido a modificaciones que cada propietario ha hecho con el tiempo. La urbanización tiene espacios libres ajardinados y dos piscinas. Desde 2020 se han instalado dos ascensores (accesibilidad) y se han reformado pavimentos (conservación). Los edificios tienen un gran potencial de mejora en eficiencia energética (más del 60%). a) A la hora de presentar la certificación y justificar el consumo de EPNR y la demanda, ¿cómo se haría? b) ¿Podrían incluirse las reformas llevadas a cabo como subvencionables, aunque no sean de eficiencia energética?; c) ¿La iluminación led y solar de espacios libres sería subvencionable? .

a) Según Certificado de Eficiencia Energética de dicha situación actual, registrado en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética.

b) NO. Las actuaciones de accesibilidad o conservación cuyos costes se pueden considerar subvencionables, son «complementarias» a las de mejora de la eficiencia energética.

c) Se podrían subvencionar siempre que se consiga en el conjunto de la actuación la reducción del consumo de energía primaria no renovable y la demanda de calefacción y refrigeración que corresponda según la zona climática y demás requisitos de esta línea de subvención.

016. Nos ha resultado imposible realizar la presentación de una solicitud a través de la página web de la Consejería. ¿A quién podemos dirigirnos para intentar resolver el error?

Las incidencias en la presentación de solicitudes deben dirigirse a la siguiente dirección de correo electrónico: ciudadania.ceis@juntadeandalucia.es

015. En una vivienda unifamiliar se pretende hacer un proyecto de rehabilitación y ampliación. La vivienda cuenta en la actualidad con una planta y se amplía en altura una planta más. El proyecto engloba SATE y ventanas nuevas en la planta baja que se rehabilita y la introducción de energía solar térmica para ACS. ¿Puede acogerse a las subvenciones? Entendemos que para la parte que rehabilita sí. En caso afirmativo, ¿tendría el colegiado que hacer una memoria técnica complementaria al proyecto desglosando las partidas que estarían dentro de la rehabilitación separadas de la ampliación para estimar los costes subvencionables, además de realizar una separación en sus honorarios? ¿Cómo se justificaría el CEE del estado posterior si ya incluye la ampliación?

La parte de rehabilitación sí podría acogerse a las subvenciones.

Efectivamente, el técnico tendría que elaborar una memoria técnica complementaria al proyecto diferenciando los costes subvenciones de la rehabilitación y lo que no lo son correspondientes a la ampliación, y diferenciando sus honorarios en el mismo sentido.

Se debe realizar el CEE sobre la actuación subvencionable, para poder proceder a su comparación con el inicial y verificación de la consecución de los objetivos de eficiencia energética que corresponden a la línea de ayuda solicitada. Independientemente y para otros objetivos, se podrá realizar el CEE del conjunto de la edificación final, como decimos, en otro contexto distinto a estas subvenciones.

014. ¿Podría acogerse a la línea de ayuda 3 la rehabilitación de una edificación de uso distinto al residencial para convertirla en uso residencial?

No. En el momento de la presentación de la solicitud, el edificio debe ser de uso predominantemente residencial.

Actualización: 25/05/2023

013. En el caso de una edificación residencial en la que coexistan otros usos (bajo comercial, por ejemplo), a la hora de realizar la certificación ¿cómo se modela ese edificio si las herramientas informáticas de cálculo sólo permiten incluir un uso? ¿hay que incluir dicho uso no residencial o sólo se modela la parte correspondiente al uso residencial?

Las herramientas modelan en base al uso principal, en nuestro caso, residencial.

012. Para la certificación energética de un edificio que se quiera acoger a las ayudas ¿existe alguna limitación en el uso de herramientas informáticas? ¿pueden emplearse herramientas informáticas en su versión simplificada (CE3X, CERMA,...)?

No existe restricción con el programa elegido, eso está condicionado por la normativa de elaboración de CEE y su Registro en el registro de certificados de eficiencia energética andaluces. Lo que sí es importante que sea el mismo para el certificado registrado inicial, el previsto y el registrado final.

011. Para la justificación de que se ha reciclado el 70% en peso de los residuos generados en obra (a excepción de residuos peligrosos) ¿qué documento justificativo se debe presentar para dicha justificación? ¿valdría presentar el justificante de la empresa final de gestión donde se depositan los residuos?

El documento será el que el técnico firmante de la memoria justificativa considere oportuno para proceder por su parte a dicha certificación en la memoria.

010. La rehabilitación integral de un edificio residencial en el que se van a crear nuevas viviendas tras la reforma planteada ¿podría acogerse a la línea 3 de ayudas de la Orden? Nota aclaratoria: indicar que las viviendas creadas NO van a ser destinadas a viviendas en alquiler social.

Si se pueden incluir, pero no financiar, es decir la subvención se calcula en función del número de viviendas registradas en catastro en el momento de la solicitud.

Actualización: 25/05/2023

Documento elaborado por la Oficina de Apoyo a la Rehabilitación y el Departamento de Asesoramiento y Visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. Cualquier reproducción total o parcial, o cesión a un tercero, requerirá autorización previa por escrito debiendo hacer mención expresa a la autoría en cualquier difusión realizada, independientemente del medio utilizado.

009. Existe la posibilidad de incluir, en la fase de presentación de documentación para la solicitud/aceptación de la subvención de las diferentes líneas de ayuda, declaración responsable para justificar el cumplimiento de no causar un perjuicio significativo al medio ambiente (DNSH), así como para justificar el cumplimiento de los principios transversales del PRTR. De cara a la justificación final de documentos y a la liberación del pago de la ayuda ¿se debe presentar algún documento expreso de cara a justificar ambas declaraciones? ¿o por el contrario es suficiente con la presentación de dichas declaraciones responsables, no solicitándose ningún documento más?

Sí es suficiente, pero se ha de tener en cuenta que en cualquier caso entre las obligaciones y condiciones específicas que regulan los apartado 22.b).3º. 7, del cuadro resumen se encuentra la siguiente:

*«Garantizar durante el desarrollo de las actuaciones el cumplimiento del principio de «no causar un perjuicio significativo al medio ambiente» (DNSH) y el etiquetado climático y digital, de acuerdo con lo previsto en el PRTR y por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, en cuyo anexo VI se incluye el campo de intervención al que corresponden las actuaciones subvencionables de esta línea de subvenciones, según se especifica en el punto 3 del apartado 5.b.1.º de este cuadro resumen, así como con lo requerido en la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España (CID), de 16 de junio de 2021. **En caso de incumplimiento del principio DNSH, del etiquetado climático o de las condiciones recogidas en el anexo a la CID y en los apartados 3, 6 y 8 del componente 2 del PRTR, se deberán reintegrar las cuantías percibidas».***

008. Cuando el articulado de la Orden 9 indica que “No se podrán realizar reformulaciones de solicitudes”, ¿a qué se refiere dicha “reformulación”? ¿A qué no puede subsanarse la documentación mediante la cual se solicita la subvención?

La reformulación no se refiere a no poder subsanar, se refiere a que no existe posibilidad, por parte del beneficiario, de modificar los compromisos y condiciones a la subvención otorgable (como puede ser el presupuesto y el ahorro energético), de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

007. ¿Pueden las actuaciones de cambio de uso de local a vivienda, siempre que contemplen actuaciones de mejora energética que superen las exigencias, solicitar subvenciones? ¿O deben ser ya viviendas en el momento de solicitar las ayudas?

No se pueden solicitar ayudas si es necesario realizar un cambio de uso a vivienda.

El objeto de estas subvenciones, definido en el apartado 1 del cuadro resumen correspondiente regula que se financian obras o actuaciones en edificios de uso predominantemente residencial o actuaciones en viviendas.

006. En la solicitud de la Línea 5.2 (Orden de 26 de septiembre de 2022), ¿los datos del certificado de eficiencia energética son imprescindibles o se pueden aportar más adelante? ¿Qué datos deben incluirse en las casillas *Inversión total* y *Honorarios profesionales* en el apartado 6.2 *Resumen de presupuesto*?

Los datos de eficiencia energética son imprescindibles.

Actualización: 25/05/2023

005. En la solicitud de la Línea 5.1, en el apartado 6.2 Resumen de presupuesto (Orden de 26 de septiembre de 2022), el campo correspondiente a honorarios profesionales, ¿se refiere a los honorarios totales, incluso si superan la cantidad máxima, incluyendo la redacción de ITE/IEE en caso de no disponer de ella?

La redacción de ITE /IEE no es objeto de esta subvención.

004. En la solicitud de la Línea 5.1, en el apartado 6.2 Resumen de presupuesto (Orden de 26 de septiembre de 2022), el campo correspondiente a *Inversión total*, ¿se refiere a los honorarios de redacción del LEE?

La inversión total se refiere a los costes relativos a los **honorarios profesionales y tramitación correspondiente** a la emisión del libro del edificio existente para la rehabilitación. Los costes subvencionables se acreditarán documentalmente junto al Anexo II.

003. Cuando no se aporta proyecto inicialmente, sino una memoria justificativa de la actuación. ¿Puede precisarse con más detalle cuál es el contenido mínimo? Los técnicos temen que, si la documentación es insuficiente, la subsanación les haga perder puestos en la concesión de ayudas. En el RD solo aparece descripción, presupuesto desglosado por ámbitos de actuación, planos, ahorro de consumo de EPNR estimado con respecto a la situación inicial, inversión subvencionable y cuantía de la ayuda solicitada.

Con el contenido mínimo regulado, la información no es insuficiente, es la mínima necesaria para conocer en su conjunto los aspectos determinantes de la actuación que se pretende subvencionar.

En el punto 2.f) del apartado 14 del cuadro resumen de la línea 3, publicado en la Orden de 9 de junio por la que se aprueban las bases reguladoras de estas subvenciones, efectivamente se especifica en cuanto a contenido de la memoria:

*«f) Proyecto de la actuación a realizar o en su defecto memoria justificativa de la actuación, suscritos por técnico competente, que deberán contar con la conformidad de la persona o entidad solicitante. En el caso de que sea una memoria, la documentación mínima será: descripción, presupuesto desglosado por ámbitos de actuación y planos. Asimismo, en la documentación del proyecto de actuación o en la memoria justificativa de la actuación, según corresponda, **se incluirá el ahorro de consumo de energía primaria no renovable estimado con respecto a la situación inicial y, en su caso, la reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración, la inversión subvencionable y la cuantía de la subvención solicitada.**».*

Para la línea 4, en el punto 2.h) del apartado 14 de su cuadro resumen:

*«Proyecto de la actuación a realizar o memoria justificativa de la actuación, suscritos por técnico competente, que deberán contar con la conformidad de la persona o entidad solicitante. **En el caso de que sea una memoria, la documentación mínima será: descripción, presupuesto desglosado y planos. Incluirá, asimismo, la cuantía de la subvención solicitada.**».*

La subsanación está contemplada para completar el contenido de la solicitud, Anexo I. Posteriormente no procede ese trámite. La memoria se aporta con el resto de documentación en la fase de presentación de Anexo II, de alegaciones, aceptación y presentación de documentación. Si hiciera falta alguna aclaración sobre el contenido de los documentos, el órgano instructor realizará la petición que se considere.

Actualización: 25/05/2023

002. ¿Puede concretarse el contenido de los planos a presentar? Los técnicos temen que, si la documentación es insuficiente, la subsanación les haga perder puestos en la concesión de ayudas. Si solo se interviene en la envolvente, ¿es suficiente con aportar planos de fachada?

Sobre solicitarnos concreción en el contenido de los planos, entendemos que no corresponde pronunciarnos en el ámbito de estas bases reguladora, son más bien aspectos generales del ámbito profesional técnico que corresponde a este tipo de actuaciones. En cualquier caso, los planos deberán aportar la información suficiente para identificar con detalle la actuación propuesta.

001. ¿Cuándo es necesario aportar la ITE/IEE? En muchos casos, los edificios no tienen la antigüedad exigida por las ordenanzas municipales para presentar obligatoriamente la ITE/IEE.

La ITE/IEE no es requerida en esta tramitación. Su regulación y su exigencia es de otro ámbito, municipal. Solo hay que señalar si se dispone o no de ITE para completar algunos apartados del Libro del Edificio Existente, para el cálculo de la cuantía de la subvención correspondiente a su elaboración.

En el apartado 2 a) 3. del cuadro resumen de la Línea 5. 1, se especifica con respecto a la tenencia o no de ITE de un edificio, lo siguiente:

«3. Cuando, en el municipio en que se sitúa el edificio objeto del libro, exista normativa que desarrolle un modelo propio de Inspección Técnica de Edificios, de Informe de Evaluación del Edificio o un instrumento análogo, que incluya todos los aspectos que forman parte del anexo I del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, se admitirá dicho modelo en sustitución de éste, siempre que esté suscrito por técnico competente, se haya cumplimentado y tramitado de acuerdo con lo establecido en la normativa que le sea de aplicación y esté actualizado de conformidad con la misma. En los casos en que la información que aporten sólo responda parcialmente al anexo I, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto».