

Ayudas Públicas a la Rehabilitación de Viviendas y Edificios de Viviendas en Extremadura. 2013-2016

Dirección General de Arquitectura y Vivienda
Consejería de Fomento, **Vivienda**, Ordenación del
Territorio y Turismo
GOBIERNO DE EXTREMADURA

Ponente: Macario Carmona Ramos



Índice

- **El agente rehabilitador**
- **Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016...**
- **Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.**
- **Decreto 206/2014 de bases reguladoras.**
- **Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.**

Introducción

Vamos a tratar de exponer por un lado las funciones del agente rehabilitador en el nuevo marco normativo y por otra la forma de poner en marcha un expediente de rehabilitación encaminado a obtener ayudas a la ejecución de dichas actuaciones.

Documentación, requisitos, criterios para el reconocimiento de la subvención, cuantía, justificación y abono de la subvención.

EL AGENTE REHABILITADOR: ANTECEDENTES

DECRETO 90/2012, de 25 de mayo, por el que se adaptan las bases reguladoras de las subvenciones de la Junta de Extremadura en materia de vivienda, rehabilitación y suelo reguladas en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo.

ORDEN de 5 de junio de 2013 por la que se regula el ***régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores*** en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

ORDEN de 23 de julio de 2013 por la que se inicia el procedimiento de ***habilitación para ejercer la actividad de Agente Rehabilitador*** y se ***convoca*** el curso formativo conducente a su obtención.



ORDEN de ORDEN de 1 de septiembre de 2014 por la que se modifica la Orden de 5 de junio de 2013 por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura 1 de septiembre de 2014

EL DECRETO 90/2012 recoge en su:

Disposición adicional segunda. De los agentes rehabilitadores.

1. En la tramitación de los procedimientos de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación regulados en el Capítulo IV (Sección 1.a, 3.a y 5.a), podrán intervenir técnicos habilitados oficialmente para ello por la Consejería competente en materia de vivienda bajo la denominación de agentes rehabilitadores. Estos técnicos actuarán mediante habilitación especial en los trámites de los procedimientos de calificación para los que resulten específicamente facultados.
2. La habilitación exigirá la titulación de arquitecto o de arquitecto técnico, así como la previa superación de un curso formativo, cuyo contenido, requisitos de acceso al mismo y pruebas serán determinadas en la correspondiente convocatoria del titular de la Consejería competente en materia de vivienda. La habilitación tendrá una duración de un año, y podrá renovarse por idéntico plazo.
3. La actividad de los agentes rehabilitadores estará sometida al control y la supervisión de la Consejería competente en materia de vivienda, que será garante de la misma.
4. El régimen y funcionamiento de esta figura será regulada mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

ORDEN de 5 de junio de 2013 por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 2. Definición de agente rehabilitador.

El agente rehabilitador es el técnico competente habilitado especial y oficialmente por la Consejería competente en materia de vivienda para intervenir en los tramites de los procedimientos de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación para los que resulte específicamente facultado.

Artículo 3. Funciones del agente rehabilitador.

1. Sin perjuicio de los informes que deban motivar la resolución, el agente rehabilitador será el técnico competente para realizar los siguientes informes exigidos en los procedimientos de rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas:

a) **Informe inicial** de rehabilitación que debe acompañar a la solicitud de ayuda en materia de rehabilitación en el que, previa inspección de la vivienda o el edificio a rehabilitar, se pronuncie, entre otros aspectos, acerca de:

- a.1) Descripción de la situación inicial de la vivienda y viabilidad técnica de la rehabilitación pretendida.
- a.2) La documentación técnica exigida por el ayuntamiento para la concesión de licencia municipal de obras.
- a.3) La protección de la obra de rehabilitación pretendida y presupuesto protegible de la actuación pretendida.
- a.4) Antigüedad del edificio y si este presenta o no graves daños estructurales.
- a.5) El nivel de accesibilidad y calificación energética que se conseguirá con las obras de rehabilitación pretendida.

b) Informe final de rehabilitación en el que, previa inspección ocular de la obra de rehabilitación ejecutada, se pronuncie, entre otros aspectos, acerca de la efectiva terminación de la obra, cumplimiento de los plazos de ejecución y la adecuación de la misma a la documentación técnica presentada.

2. El agente rehabilitador **colaborará estrechamente con la Dirección General competente en materia de vivienda**, en cuantas actuaciones de inspección y de supervisión lleve a cabo, respecto de los procedimientos de calificación y de ayudas a las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.

3. El agente rehabilitador deberá **asesorar a los promotores** de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación sobre las cuestiones relacionadas con dichas actuaciones, y en especial respecto sobre aquellas circunstancias que puedan afectar al reconocimiento de las ayudas estatales y autonómicas en la materia.

4. Los promotores de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación obligatoriamente deberán actuar en los procedimientos de ayudas en esta materia, cuando sus bases reguladoras así lo establezcan , a través de un agente rehabilitador que, de conformidad con los artículos 13 y 14 del Decreto 75/2010, de 18 de marzo, por el que se crea la Sede Electrónica Corporativa, se regulan determinados aspectos relativos a la identificación y autenticación electrónica y se establecen medidas para la copia electrónica de documentos en la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, serán los expresamente habilitados para la presentación electrónica de documentos en representación de aquellos. **De no presentarse la solicitud de ayuda a través de ellos, esta no será admitida a trámite.**

Asimismo, los agentes rehabilitadores asumirán la representación de los promotores de actuaciones protegidas en los procedimientos en materia de rehabilitación, entendiéndose con estos las actuaciones administrativas. Tal representación deberá acreditarse a través del modelo normalizado aprobado a tal efecto por la Dirección General competente en materia de vivienda y que será objeto de publicación en la convocatoria de ayuda.

Artículo 4. Intervención del agente rehabilitador en el procedimiento de rehabilitación.

Será el promotor de la actuación protegida en materia de rehabilitación el que designe al técnico que ha de intervenir como agente rehabilitador, de entre aquellos que ostenten tal condición de conformidad con la presente orden.

CAPITULO II: DE LA HABILITACION

Artículo 5. Condiciones de la habilitación.

1. La habilitación para ejercer como agente rehabilitador será concedida por la Dirección General competente en materia de vivienda.
2. La habilitación tendrá una duración de un año, y podrá renovarse por idéntico plazo salvo que hubiere sido revocada de conformidad con el artículo 9 de la presente orden.

Artículo 6. Requisitos para participar en el procedimiento de habilitación.

Para poder acceder a la **prueba escrita de evaluación de conocimientos**, que ha de superarse para obtener el título que habilita para el ejercicio de la actividad propia de los agentes rehabilitadores, los interesados deberán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Poseer la nacionalidad española, la nacionalidad de un Estado miembro de la Unión Europea, o la de cualquier país incluido en el ámbito de aplicación de los Tratados Internacionales celebrados por la Unión Europea y ratificados por España en los que sea de aplicación la libre circulación de trabajadores.

Asimismo, podrán acceder a la habilitación los extranjeros residentes en España que tengan reconocido el derecho a ejercer una actividad remunerada.

b) Ser mayor de edad.

c) Estar en posesión de la **titulación académica y profesional habilitante para reconocer el estado de inmuebles de uso residencial, establecer diagnósticos y proponer actuaciones de rehabilitación en los mismos.**

d) No estar inhabilitado, ni administrativa ni judicialmente, para el ejercicio de la profesión propia de su titulación profesional”.

Artículo 7. Requisitos para obtener la habilitación.

1. Para obtener la habilitación necesaria para ejercer como agente rehabilitador, los interesados admitidos al procediendo deberán de cumplir los siguientes requisitos:

- a) **Superar una prueba escrita de evaluación de conocimientos.**
- b) **Contratar una póliza de seguro de Responsabilidad Civil Profesional frente a posibles reclamaciones de terceros en el ejercicio de agente rehabilitador.**

2. La renovación de la habilitación para ejercer como agente rehabilitador exigirá el cumplimiento de la letra b). No obstante, la superación de la prueba escrita referida en la letra a) podría exigirse asimismo para la obtención de la renovación, cuando debido a cambios normativos o de gestión, así lo disponga la convocatoria regulada en el artículo 8.

Artículo 8. Convocatoria.

1. El procedimiento para la **obtención y renovación de la habilitación** necesaria para el ejercicio de la actividad de agente rehabilitador **se iniciará mediante convocatoria del titular de la Consejería** competente en materia de vivienda.

2. La convocatoria, que deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura, observará el siguiente contenido mínimo:

a) Plazo y forma de presentación de la solicitud para participar en el procedimiento, y documentación que debe acompañarse a la misma.

b) **Contenido y desarrollo de la prueba escrita de evaluación de conocimientos.**

c) Tramitación del procedimiento

d) Tablón de anuncios y medios de comunicación que se emplearán a efectos de notificación de los sucesivos actos, de conformidad con el artículo 59.6 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 9. Revocación de la habilitación.

La habilitación como agente rehabilitador podrá ser revocada por incumplimiento sobrevenido de los requisitos que dieron lugar a su concesión o por incumplimiento de sus obligaciones, bien de oficio o a instancia de persona interesada, mediante resolución motivada de la Dirección General competente en materia de vivienda, previa instrucción del correspondiente procedimiento administrativo que, en todo caso, incluirá un trámite de audiencia al interesado.

Artículo 10. Listado de agentes rehabilitadores.

La Consejería competente en materia de vivienda elaborará y mantendrá actualizado un listado de los técnicos que se encuentran habilitados como agentes rehabilitadores, el cual se hará público en el portal web de la Consejería.

CAPITULO III DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 11. Derechos de los agentes rehabilitadores.

El agente rehabilitador que intervenga en los tramites de los procedimientos de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación tendrá derecho a ser remunerado por el promotor de la actuación que lo hubiese designado.

Artículo 12. Obligaciones de los agentes rehabilitadores.

Son obligaciones de los agentes rehabilitadores las previstas en la presente norma y en particular, las siguientes:

- a) **El cumplimiento de las funciones contempladas en el artículo 3 (informe inicial, colaboración, asesoramiento...)** y las que le fueran encomendadas, dentro de su cualificación profesional, por el promotor de la actuación protegida en materia de rehabilitación
- b) **La remisión, en soporte papel, de los informes y de la documentación reglamentariamente exigida** en el procedimiento de ayudas a las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.
- c) La presentación online de los informes y de la documentación exigida por la Dirección General competente en materia de vivienda, utilizando para ello la plataforma informática que sea facilitada por la Consejería competente en materia de vivienda.

- d) Desempeñar su cometido con **profesionalidad, diligencia y buena fe.**
- f) **Expedir factura comprensiva** del importe de los servicios prestados.
- g) **Cumplir con las instrucciones y recomendaciones que la Dirección General competente en materia de vivienda** remita a las respectivos colegios profesionales y/o agentes rehabilitadores en relación con las funciones y obligaciones propias del agente rehabilitador.
- h) **Someterse a las actuaciones de inspección que la Dirección General competente en materia de vivienda pueda llevar a cabo, a fin de constatar que las obras de rehabilitación en las que intervenga como agente rehabilitador se ajustan a sus informes, así como la veracidad de los mismos.**

Disposición adicional única. Convenios con los colegios profesionales.

La Consejería competente en materia de vivienda podrá formalizar convenios de colaboración con los colegios profesionales que se hallen interesados en el desarrollo de los cursos formativos necesarios para obtener la habilitación de agente rehabilitador.

DECRETO 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia.

Los objetivos que persigue este nuevo Plan son los siguientes:

1. Mejorar la conservación, accesibilidad y habitabilidad de las viviendas existentes, integrando en estas obras siempre el factor de la eficiencia y ahorro energéticos como elemento transversal.

Este Plan simplifica notablemente las tramitaciones necesarias para la obtención de las ayudas, además de incorporar la alternativa de la presentación telemática, agiliza los plazos de calificación y abono.

Dicha presentación telemática en el caso del programa de rehabilitación de viviendas deja de ser una alternativa para convertirse en la única opción de presentación, pues en estas actuaciones serán los agentes rehabilitadores, profesionales especializados, los que tramiten la solicitud.

El nuevo Plan, siguiendo las exigencias de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, prevé como régimen general de concesión el de concurrencia competitiva y, en todo caso, se establece la necesidad de convocatorias anuales para delimitar el plazo de presentación de solicitudes y reconocimiento de las ayudas.

Entre los programas de ayuda que se incluyen en el Plan se encuentra en su punto 3:

3. Programa de la rehabilitación de viviendas. Viene a completar el programa estatal previsto, al tratarse de uno de sus pilares básicos. Este programa se ocupará de la vivienda unifamiliar aislada y de la vivienda en bloque, pues del edificio se ocupará el Plan estatal.

Finalmente dentro del nuevo régimen jurídico de las viviendas protegidas, al que se dedica el Título tercero y parte de las disposiciones adicionales y transitorias, contempla como novedades más significativas las siguientes:

4. En los procedimientos de calificaciones de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de vivienda, se contempla la intervención de los agentes rehabilitadores. Con esta figura se conseguirá agilizar los procedimientos en materia de rehabilitación y ofrecer un asesoramiento técnico y cualificado, cercano y personalizado.

Artículo 3. Programas del Plan.

Las subvenciones autonómicas en materia de vivienda y rehabilitación se articulan a través de los programas que seguidamente se relacionan:

- a) Programa de vivienda protegida autopromovida.
- b) Programa de adquisición de viviendas protegidas terminadas.
- c) Programa de rehabilitación de viviendas.**
- d) Programa de financiación de actuaciones de rehabilitación con cédula de calificación definitiva.
- e) Programa de renovación de la cédula de habitabilidad de viviendas.
- f) Programa de fomento del informe de evaluación de los edificios.
- g) Programa de fomento del alquiler de viviendas.
- h) Programa de regeneración y renovación urbana.

Artículo 13. Solicitud de subvención.

4. **En el programa de rehabilitación de viviendas, los promotores individuales para uso propio deberán actuar obligatoriamente en el procedimiento a través de un agente rehabilitador**, que actuará como entidad colaboradora y estará sometido a los requisitos exigidos en el artículo 12 de la Ley 6/2011, 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que tendrá que cumplir las obligaciones establecidas en el presente decreto y en la orden por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. De conformidad con los artículos 13 y 14 del Decreto 75/2010, de 18 de marzo, por el que se crea la Sede Electrónica Corporativa, será expresamente habilitado para la presentación electrónica de documentos en representación de aquellos.

A tal efecto, el promotor individual para uso propio otorgará la representación al agente rehabilitador en el modelo normalizado y se entenderán con éste todas las actuaciones del procedimiento.

Artículo 16. Comisión de valoración.

1. La tramitación del procedimiento de concurrencia competitiva exige la constitución de una Comisión de valoración encargada de emitir un informe acerca de la baremación efectuada, aplicando para ello los criterios de valoración previstos en estas bases reguladoras para cada uno de los programas, con expresa indicación del orden de prelación de interesados resultante.

2. La constitución y funcionamiento de la Comisión de valoración se regirá por lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para los órganos colegiados, estando integrada por los siguientes miembros:

- El titular de la Dirección General competente en materia de vivienda o persona en quien delegue, que actuará como presidente.
- Tres funcionarios de la Dirección General competente en materia de vivienda, designados por su titular, actuando uno de ellos como secretario, con voz pero sin voto.

CAPÍTULO IV

Programa de Rehabilitación de viviendas

Artículo 32. Objeto del programa.

1. El programa de rehabilitación de viviendas se halla específicamente destinado a fomentar la ejecución de obras en viviendas, para mejorar su estado de **conservación**, mejorar la calidad y sostenibilidad o garantizar la **accesibilidad**.

2. El presente programa se divide en dos líneas, línea de rehabilitación para vivienda unifamiliar y línea de rehabilitación vivienda ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva, pudiendo referirse la convocatoria de la subvención a una o ambas líneas.

CONSERVACION

3. Se considerarán actuaciones protegidas destinadas a la conservación, las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

a) Las detectadas con carácter desfavorable en el informe de los edificios relativo a la vivienda unifamiliar o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.

b) Las detectadas con carácter desfavorable en el informe de evaluación de los edificios relativo a la vivienda unifamiliar o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías u otros elementos arquitectónicos de especial protección, siempre que se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

b.1) Se realicen en viviendas declaradas Bienes de Interés Cultural, catalogadas o protegidas, o situadas dentro de conjuntos histórico-artísticos.

b.2) Se ejecuten simultáneamente actuaciones protegidas para la mejora de la calidad y sostenibilidad.

c) Las que se realicen en las **instalaciones** de electricidad, fontanería, gas, saneamiento, recogida y separación de residuos y telecomunicaciones, con el fin de **adaptarlas a la normativa vigente o conseguir la mejora de la calidad y sostenibilidad.**

EFICIENCIA ENERGETICA

4. Se considerarán actuaciones en vivienda para mejorar la calidad y sostenibilidad las siguientes:

ULTIMA MODIFICACIÓN

Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, por la que se actualiza el Documento Básico DB-HE «Ahorro de Energía», del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

a) **La mejora de la envolvente térmica** de la vivienda para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de **carpinterías** y **acristalamientos** de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos. En todo caso, deberá cumplirse como mínimo lo establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1.

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica de la vivienda. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por la vivienda, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) La mejora de la eficiencia energética de la instalación de ascensor e iluminación, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en la vivienda y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en la propia vivienda que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios.

g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

**CONDICIONALIDAD PARA RESULTAR
SUBVENCIONABLE LA ACTUACIÓN DE
CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD**

Para resultar subvencionables, el conjunto de actuaciones para el fomento de la calidad y sostenibilidad previsto debe contener, en todo caso, actuaciones de las incluidas en una o varias de las letras del punto 4 art. 32 a) **envolvente térmica** , b) **instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación** o c) **La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia**, de forma que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda, referida a la certificación energética, de al menos un **30%** sobre la situación previa a dichas actuaciones

Para su justificación se podrá utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y de Industria, Energía y Turismo que se encuentran en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

ACCESIBILIDAD

5. Se considerarán **ajustes razonables en vivienda para garantizar el mayor grado de adecuación efectiva global posible** a las condiciones de accesibilidad determinadas en la normativa vigente, las siguientes:

NOTA: Normativa de accesibilidad que a nivel autonómico esta pendiente de cambio.

a) Aquellas obras destinadas a garantizar el mayor grado de adecuación efectiva global posible para transformar la vivienda en una vivienda accesible a las necesidades de adaptación derivadas de la discapacidad acreditada o para mayores de 65 años, según las condiciones establecidas en la normativa vigente.

b) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.

c) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a los diferentes espacios objeto de la actuación.

d) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.

e) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre la vivienda y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

Artículo 33. Condiciones particulares de las actuaciones protegidas.

1. Cuando la vivienda esté ubicada en un edificio de tipología residencial colectiva, para el cálculo del presupuesto protegido sólo se tendrán en cuenta las actuaciones protegidas que afecten al uso privativo de la misma. En vivienda unifamiliar se podrán incluir las actuaciones que afecten al edificio en su conjunto, siempre que tenga uso característico residencial.

2. Son requisitos imprescindibles para el reconocimiento del derecho a la subvención, además de los exigidos para acceder a la condición de beneficiario (art 7 y 34), los siguientes:

Nota: No es exigible en rehabilitación El art. 7.b No ser titulares o cotitulares ...de ninguna otra vivienda distinta de la que es objeto de la actuación protegida.

a) Que la actuación sea protegida conforme al artículo 32 (mejorar su estado de conservación, mejorar la calidad y sostenibilidad o garantizar la accesibilidad).

b) Que las obras de rehabilitación cuenten al momento de iniciarse el plazo de presentación de la solicitud de ayuda con informe técnico favorable de conformidad con el artículo 34 bis y éste se hubiese emitido dentro del plazo indicado en la convocatoria de la subvención.

c) Que la vivienda unifamiliar cuente con el correspondiente informe de evaluación de los edificios redactado y suscrito por técnico competente, conforme al artículo 33.2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. A tales efectos, si la Inspección Técnica de Edificios o el instrumento de naturaleza análoga existente en el municipio o Comunidad Autónoma, aportase la misma información que aquel informe requiere, bastará con su presentación, siempre que esté actualizado. En caso de que la información aportada recoja parcialmente la señalada en este Real Decreto, se podrá incorporar directamente al informe, debiendo cumplimentarse el resto por un técnico competente.

**NOTA: El I.E.E. está pendiente de regulación autonómica.
En la página del Ministerio de Fomento se encuentra una versión disponible.**

d) Que alguno de los beneficiarios sea mayor de 65 años o que éste o alguno de los miembros de su familia o unidad de convivencia sea una persona con discapacidad, en el caso de que se trate de actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, salvo cuando en el inmueble se vayan a acometer simultáneamente obras de conservación.

e) Que el importe del presupuesto protegido no sea inferior a dos mil quinientos euros (2.500 €), excluidos impuestos.

f) Que la vivienda unifamiliar, o el edificio en que se ubica la vivienda, tenga un uso residencial y esté finalizado antes de 1981. No se exigirá dicho requisito en la actuación protegida de conservación cuando la vivienda presente graves daños estructurales. Tampoco será exigible en la actuación protegida para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, cuando alguno de los beneficiarios sea mayor de 65 años o este o alguno de los miembros de su familia o unidad de convivencia sea una persona con discapacidad.

Artículo 34. Beneficiarios y requisitos de acceso.

1. Podrán ser beneficiarios de la subvención los promotores individuales para uso propio en materia de rehabilitación que cumplan los requisitos generales exigidos en el artículo 7, **a excepción de la letra b)**, así como los específicos que seguidamente se relacionan:

NOTA: Art 7, b) Dice: “No ser titulares o cotitulares del pleno dominio o de un derecho real del uso o disfrute sobre ninguna otra vivienda distinta de la que es objeto de la actuación protegida, salvo aquella que constituía su domicilio conyugal y de cuyo uso y disfrute se hayan visto privados por separación, divorcio o nulidad del matrimonio.”

NOTA: El art. 7.c. También a sido modificado en los siguientes términos:

c) **Disponer de ingresos mínimos.** Con carácter general, cumplen este requisito aquellos cuyos ingresos familiares brutos sean **iguales o superiores a 4.000 euros.**

Para el cálculo de los mismos se estará a los **ingresos brutos obtenidos por el solicitante o cada uno de miembros de la unidad familiar o de convivencia en el periodo impositivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas (IRPF) con plazo de presentación vencido en el momento de presentación de la solicitud de la subvención.**

a) Que sus ingresos familiares ponderados no excedan de 4,5 veces el IPREM para aquellas actuaciones de conservación o realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad, y de 6,5 veces IPREM para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad.

b) No haber sido beneficiarios de ayudas al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda en los diez años inmediatamente anteriores a la solicitud, salvo las destinadas al alquiler y las propias de los programas de renovación de la cédula de habitabilidad de viviendas y de fomento del Informe de evaluación de edificios.

c) Ser titulares de la totalidad del pleno dominio o al menos disfrutar de la totalidad del usufructo vitalicio sobre la vivienda objeto de la actuación protegida de rehabilitación.

2. A los efectos de este decreto se considerarán promotores individuales para uso propio en materia de rehabilitación aquellos ciudadanos que, contando con independencia y capacidad económica, promueven una actuación protegida en materia de rehabilitación.

Asimismo y en su caso, tendrán esta consideración sus cónyuges o parejas de hecho inscritas de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los demás miembros de la unidad de convivencia mayores de edad.

Artículo 34 bis. Informe técnico previo de la rehabilitación de viviendas.

1. Sin sujeción al plazo de presentación de la solicitud de ayuda del Programa de rehabilitación de vivienda y antes de iniciar las obras de rehabilitación, los interesados, a través del agente rehabilitador, deberán presentar la solicitud de informe técnico acompañándola de la documentación que seguidamente se relaciona:

- a) Fotocopia de NIF (DNI o NIE) del/los promotor/es individual/es para uso propio en materia de rehabilitación solicitante/s del informe técnico. No será precisa su presentación en el caso de que hubiera **autorizado** su aportación de oficio.
- b) Fotocopia del NIF del agente rehabilitador. No será precisa su presentación en el caso de que hubiera **autorizado** su aportación de oficio.
- c) Fotocopia de la resolución o del certificado acreditativo del grado de discapacidad emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX) y otros órganos competentes, en su caso.

d) Fotocopia de la **documentación técnica exigida por el Ayuntamiento** para la concesión de licencia municipal de obras. **En el caso de requerirse a tal efecto el presupuesto del constructor, deberá acompañarse una memoria técnico económica suscrita por técnico competente.**

Tanto el proyecto como la memoria técnico económica de la actuación pretendida, según los casos, deberán adecuarse al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente.

- e) **Certificado catastral** de la vivienda objeto del informe técnico.
- f) **Informe del agente rehabilitador**, que evacuará una vez verificada la inspección ocular del edificio. En dicho informe se pronunciará al menos acerca de:
- 1.º **La viabilidad técnica de la rehabilitación pretendida** y fecha prevista de finalización de la obra.
 - 2.º **La documentación técnica** presentada.
 - 3.º **La protección de la obra** de rehabilitación pretendida, de conformidad con el artículo 32.

- 4.º **La existencia de graves daños estructurales en la vivienda, en su caso.**
- 5.º **Presupuesto protegido** de la actuación pretendida.
- 6.º **La no iniciación de las obras.** A tal efecto se acompañarán las **fotografías** que así lo acrediten.
- 7.º El grado de **adecuación efectiva global posible a las condiciones de accesibilidad que se conseguirá con las obras de rehabilitación** que contengan actuaciones destinadas a garantizar dichas condiciones.

8.º Estado de conservación, cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y grado de eficiencia energética referido al uso privativo de la vivienda incluida en edificio de tipología residencial colectiva.

9.º Consumo energético inicial anual de calefacción y refrigeración y el **ahorro, en al menos un 30 %**, derivado de la actuación de mejora de la calidad y la sostenibilidad, en su caso.

10.º La calificación energética que se conseguirá con las obras de rehabilitación que contengan actuaciones destinadas a mejorar la calidad y sostenibilidad.

- g) Fotocopia del Informe de evaluación de edificios relativo a la vivienda unifamiliar o similar conforme al artículo 33.2 c).**
- h) Fotocopia de la solicitud de inscripción en el Registro de eficiencia energética de los edificios del Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda, en caso de que se traten de obras de rehabilitación destinadas a conseguir una mejor calificación energética.**

2. Formará parte del expediente el Informe de la OTAEX sobre la adecuación de la obra de accesibilidad **a la discapacidad reconocida.**

3. Presentada la solicitud, junto con la documentación que debe acompañarla, y emitido el informe de la OTAEX, en su caso, el personal técnico de la Dirección General competente en materia de vivienda evacuará un informe técnico, para lo cual podrá girar visita de inspección a fin de constatar la realidad de la obra, con el siguiente contenido mínimo:

- a) Código de **identificación del expediente.**
- b) **Identificación del solicitante** (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio), y localización de la rehabilitación pretendida.
- c) **Identificación de la vivienda objeto del informe técnico.**
- d) **Viabilidad de la protección de la actuación desde un punto de vista técnico y modalidad de esta.**

e) Presupuesto protegido, con expresión de los presupuestos parciales en caso de concurrencia de distintas modalidades de actuación protegida.

f) Declaración expresa de que el informe técnico emitido no genera derecho alguno a la subvención, cuyo reconocimiento exigirá la previa convocatoria de las ayudas y el cumplimiento de todos los requisitos previstos en la normativa estatal y autonómica aplicable.

g) Normativa aplicable.

4. El plazo para evacuar dicho informe técnico será de 3 meses desde la fecha de presentación de la solicitud, entendiéndose ésta como la que hubiera quedado válidamente presentada por haber sido rellenada en debida forma y haberse acompañado de la totalidad de los documentos legales y reglamentariamente exigidos.

5. Las obras de rehabilitación podrán iniciarse en cualquier momento a partir de la notificación del informe técnico favorable y siempre antes de que transcurra un mes desde la notificación de la resolución de la ayuda. A tal efecto, los interesados, a través del agente rehabilitador, deberán comunicar el inicio de la obra, mediante la presentación del **certificado de inicio de obras de la rehabilitación**, con el fin de que esta pueda ejercitar las potestades de inspección, supervisión y control de que es titular.

6. Si a consecuencia de la actividad de **inspección, supervisión y control**, se detectase cualquier circunstancia que impida la protección de la actuación desde un punto de vista técnico, o modificaciones en la protección pretendida, el personal técnico de la Dirección General competente en materia de vivienda evacuará un informe técnico poniendo de manifiesto tal circunstancia, y notificándolo al agente rehabilitador.

7. Los interesados deberán ajustarse, en la ejecución de la obra, a la documentación técnica presentada —con sus modificaciones autorizadas, en su caso—, a los requisitos exigidos en la materia y al informe emitido por el técnico.

Artículo 35. Solicitud de la subvención y documentación.

1. Los promotores individuales para uso propio en materia de rehabilitación deberán presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 13, a través del agente rehabilitador, acompañándola de la documentación referida en el artículo 14.1, salvo la letra a) y g), así como de la que seguidamente se relaciona:

NOTA: **Artículo 14.1**

- a)** Fotocopia de NIF (DNI o NIE) de los beneficiarios.
- g)** Fotocopia de la resolución judicial que acredite la atribución definitiva del uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, en caso de separación, nulidad o divorcio del matrimonio, en su caso.

a) Fotocopia de la **escritura pública o nota simple expedida por el Registro de la Propiedad**, que acredite la totalidad del pleno dominio o del derecho real de usufructo vitalicio sobre la vivienda objeto de la actuación protegida de rehabilitación.

b) Si la actuación afecta a **viviendas declaradas Bienes de Interés Cultural, catalogadas o protegidas**, o situadas dentro de conjuntos histórico-artísticos, **certificado municipal** que acredite esta circunstancia.

Artículo 36. Criterios objetivos de otorgamiento.

1. La Comisión de valoración determinará el orden de prelación de interesados en la fase de baremación de acuerdo con los siguientes criterios y puntuaciones:

a) Obras de rehabilitación que contengan actuaciones destinadas a mejorar su estado de **conservación** y cuyo **presupuesto protegido** sea **igual o superior a 1.000 €: 2 puntos.**

b) Ajustes razonables en vivienda para garantizar el mayor grado de adecuación efectiva global posible a las condiciones de **accesibilidad** determinadas en la normativa vigente:

b.1) Cuando la obra haga accesible el salón, un dormitorio doble, la cocina, un baño completo y los itinerarios para acceder a los mismos: **3 puntos**.

b.2) Cuando se consiga la **accesibilidad global efectiva de la totalidad** de la vivienda: **6 puntos**.

b.3) Cuando conseguir la accesibilidad global efectiva conlleve la **instalación de ascensor o salvaescaleras**: **3 puntos**.

Los supuestos incluidos en este apartado no serán acumulables entre si.

c) Obras de rehabilitación que contengan actuaciones destinadas a conseguir la calificación energética:

c.1) Letra **D**: 2 puntos.

c.2) Letra **C**: 4 puntos.

c.3) Letra **B**: 6 puntos.

c.4) Letra **A**: 8 puntos.

d) Vivienda ubicada en conjuntos histórico-artístico o declaradas como Bien de Interés Cultural: 2 puntos.

e) Esfuerzo económico: la puntuación será el resultado que arroje la siguiente operación:

$$\text{Número de puntos} = 2 \times [\text{Coste Total}/(\text{Ingresos familiares} \times \text{Coeficiente autonómico})]$$

Se considera coste total la suma del presupuesto protegido y del resto de las obras incluidas en la licencia de obras en la que se integre la actuación protegida, cuya realización deberá acreditarse con facturas y justificantes de pago de conformidad con el artículo 40.

2. En el supuesto de concurrencia de varios criterios, la puntuación final se obtendrá mediante la suma de todos de ellos.

3. En caso de producirse empate, éste se resolverá atendiendo al orden cronológico de la fecha de la presentación de la solicitud de la subvención teniendo prioridad las de fecha anterior sobre las posteriores. A tal fin se considerará fecha de presentación de la solicitud, aquella en que la misma hubiere quedado válidamente presentada, por haber sido rellenada en debida forma y haberse acompañado de la totalidad documentos legales y reglamentariamente exigidos.

4. A los efectos de valoración del esfuerzo económico, el número de puntos resultante de la operación se redondeará al cuarto decimal, siendo al alza si la quinta cifra decimal es superior a cuatro o manteniéndose igual en cualquier otro caso.

A efectos de valorar los ingresos familiares ponderados, estos se expresarán en número de veces el IPREM, redondeados al cuarto decimal, siendo al alza si la quinta cifra decimal es superior a cuatro o manteniéndose igual en cualquier otro caso.

Artículo 37. Cuantía de la subvención.

La cuantía de la subvención será equivalente al **40%** del presupuesto protegido, sin que en **ningún caso pueda exceder de cuatro mil euros (4.000 €)**.

Artículo 38. Obligaciones de los beneficiarios.

1. Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención, las generales prevenidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como las siguientes:

a) Ejecutar la obra en el **plazo improrrogable de 9 meses**, a contar desde el día siguiente de la notificación del reconocimiento de la subvención.

b) Ajustarse, en la ejecución de la obra, a la documentación técnica presentada, a los requisitos exigidos en la materia y al informe emitido por el agente rehabilitador, con sus modificaciones autorizadas, en su caso.

c) Destinar la vivienda rehabilitada a residencia habitual y permanente durante el plazo de 5 años, a contar desde el día siguiente la fecha de fin de obra.

d) Ocupar la vivienda rehabilitada en el plazo de 3 meses, a contar desde el día siguiente de la fecha de fin de obra.

2. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá controlar, inspeccionar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones prevenidas en el apartado anterior.

Artículo 39. Modificaciones en la documentación técnica presentada.

1. Toda **modificación** de la documentación técnica presentada en el procedimiento necesitará de **autorización expresa de la Dirección General** competente en materia de vivienda, a cuyo efecto el interesado deberá presentar la solicitud de modificación, en modelo oficial, a través del agente rehabilitador, acompañada de la siguiente documentación:

- a) La **documentación técnica** correspondiente a la modificación pretendida.
- b) **Autorización municipal o nueva licencia de obras**, en su caso.

2. El plazo para dictar la resolución del procedimiento de modificación y para notificarla es de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud, transcurrido el cual se entenderá estimada por silencio administrativo.

3. La estimación de la solicitud estará condicionada a que dicha modificación no suponga una minoración en la puntuación de cada uno de los criterios tenidos en cuenta para el reconocimiento de la subvención. En ningún caso la modificación corregirá al alza la puntuación tenida en cuenta para el reconocimiento de la mencionada ayuda.

Artículo 40. Justificación y procedimiento de abono de la subvención.

La justificación de la subvención y su efectivo abono, que se hará mediante pago único, exigirá que en el plazo de 10 días desde el día siguiente en que finalice plazo para realizar las obras de conformidad con el artículo 38.1 a) del presente decreto, el beneficiario, a través del agente rehabilitador, presente la siguiente documentación:

a) Comunicación de la cuenta activa en el Subsistema de Terceros en la que desea percibir el abono y, en su caso, de la fecha en que fue debidamente inscrito el Certificado de Eficiencia Energética de obra en el Registro de eficiencia energética de los edificios.

Nota: Se suprime este apartado, puesto que la modificación del 137/2013 incluida en el 206/2014 lo contempla en el art. 14. i).

b) **Certificados** que acrediten que los beneficiarios se encuentran al **corriente de sus obligaciones** tributarias con la Hacienda Estatal y de sus obligaciones con la Seguridad Social; salvo que hubiere autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo 14. 2 o no hubieren perdido validez los certificados aportados para el reconocimiento de la subvención.

c) **Certificado final de obras** firmado por la dirección facultativa, por el director técnico de la ejecución de la obra o, en su caso, documento suscrito por el constructor comunicando el final de la obra, de conformidad con el Decreto 205/2003, de 16 de diciembre, por el que se regula la memoria habilitante a efectos de la licencia de obras en Extremadura. En los dos primeros casos el certificado deberá estar visado por el Colegio oficial correspondiente.

- d) Fotocopia de la **factura firme** de la obra de rehabilitación y de los honorarios profesionales, así como de sus **justificantes de pago**.
- e) Fotocopia de la **licencia municipal de obras** y su **justificante de pago**, en la que se indique el importe de la base imponible y el porcentaje aplicado para su cálculo.
- f) Documento que acredite el **abono de las tasas municipales que procedan**.

g) Informe del agente rehabilitador que evacuará una vez verificada la inspección ocular de la obra de rehabilitación ejecutada. En dicho informe se pronunciará al menos acerca de:

g.1) El cumplimiento de los plazos de ejecución de la obra y la efectiva terminación de la misma, acompañando las fotografías que acrediten este extremo.

g.2) La adecuación entre la documentación técnica presentada, incluidas las modificaciones autorizadas en su caso, y la obra ejecutada.

h) Comunicación de la fecha en que fue debidamente inscrito en el Registro de eficiencia energética de los edificios el Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda obtenido una vez finalizadas las obras de rehabilitación.

A N E X O

Glosario de conceptos utilizados en este decreto

Calificación provisional: de actuación protegida en materia de vivienda. Es el acto administrativo sujeto a condición por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda aprueba la documentación técnica y administrativa presentada por ajustarse a los requisitos técnicos y jurídicos exigidos en la materia.

Calificación definitiva: actuación protegida en materia de vivienda. Es el acto administrativo por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda reconoce que la actuación ejecutada por el interesado se ajusta al proyecto o documentación técnica presentada, con sus modificaciones autorizadas, en su caso.

Presupuesto protegido en materia de rehabilitación de vivienda.

Es aquel presupuesto que siendo redactado por el agente rehabilitador recoge el coste de todas las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de vivienda, pudiendo incluir los honorarios de los profesionales intervinientes en la redacción de los proyectos, de los informes técnicos y de los certificados necesarios, excepto los relativos al informe de evaluación de edificios, así como los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No incluirá impuestos, tasas o contribuciones especiales.

El presupuesto protegido comprenderá el presupuesto de ejecución material, de conformidad con la base de precios de la construcción de la Junta de Extremadura que este publicada a la fecha de la convocatoria, los gastos generales, con un máximo de un 13 %, y el beneficio industrial, con un máximo de un 6 %.

El presupuesto protegido no podrá ser inferior a 2.500 euros y no admitirá modificaciones a la baja, atendiendo a los criterios de valoración tenidos en cuenta para conceder la subvención.

PLAN ESTATAL

*Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la **rehabilitación edificatoria**, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.*

NORMATIVA REGULADORA DE LAS AYUDAS

- **Real Decreto 233/2016 por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.**
- **Decreto 206/2014, de 9 de septiembre, por el que aprueban las bases reguladoras de las subvenciones contempladas en el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación edificatoria y la Regeneración y renovación urbanas 2013-2016, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y se modifica Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia.**

INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO (I.E.E.)

INFORME ANEXO II PLAN ESTATAL

Informe disponible en la página del Ministerio de Fomento

Artículo 1. Objeto y régimen jurídico.

... el presente Plan Estatal consisten en subsidiaciones de préstamos convenidos y **subvenciones** orientadas a fomentar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores con dificultades económicas, al fomento de un parque público de vivienda de alquiler, **a la rehabilitación de edificios** y la regeneración y renovación de zonas urbanas, a la implantación del informe de evaluación de edificios y al fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

Artículo 2. Actuaciones y situaciones subvencionables. Programas del Plan.

1. Resultarán subvencionables...

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

2. El procedimiento de concesión de las ayudas, dentro del crédito disponible, se realizará en régimen de concurrencia competitiva o de concesión directa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, en función del programa de ayuda de que se trate, salvo en el caso de las correspondientes a subsidiación de préstamos convenidos, al consistir en el mantenimiento de las ya existentes.

CAPÍTULO V
**Programa de fomento de la rehabilitación
edificatoria**

Artículo 19. *Objeto del programa*

1. Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios de tipología residencial colectiva, que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Estar finalizados antes de 1981.
- b) Que, al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda.
- c) Que, al menos el 70% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

2. Excepcionalmente, se admitirán en este programa edificios que, sin cumplir las condiciones anteriores:

a) Presenten **graves daños estructurales** o de otro tipo, que justifiquen su inclusión en el Programa.

b) Tengan íntegramente como **destino el alquiler, durante, al menos 10 años a contar desde la recepción de la ayuda**. La fecha de la recepción de la ayuda se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal extendida en el folio registral de cada una de las fincas que vaya a ser destinada al alquiler. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la devolución de las ayudas obtenidas, con sus correspondientes intereses legales. Esta nota registral podrá ser cancelada a instancia de cualquier titular de un derecho sobre la finca transcurridos 10 años desde su fecha, o mediante el documento que acredite la previa devolución de las ayudas percibidas.

3. Serán objeto de este programa las actuaciones en los edificios indicados que se dirijan a:

- a) Su **conservación**.
- b) La **mejora de la calidad y sostenibilidad**.
- c) Realizar los ajustes razonables en materia de **accesibilidad**.

Artículo 20. *Actuaciones subvencionables.*

CONSERVACION

1. Se considerarán actuaciones subvencionables para la **conservación**, las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

a) **Las detectadas, con carácter desfavorable, por el «informe de evaluación del edificio»** o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de la **cimentación, estructura e instalaciones**.

b) Las detectadas, con carácter desfavorable, por el «informe de evaluación del edificio» o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de **cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías u otros elementos comunes, cuando se realicen en edificios declarados Bienes de Interés Cultural**, catalogados o protegidos, o situados dentro de conjuntos histórico-artísticos, o cuando no concurriendo dichas circunstancias, se ejecuten simultáneamente con actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa.

c) Las que se realicen en las **instalaciones comunes de electricidad, fontanería, gas, saneamiento, recogida y separación de residuos y telecomunicaciones, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente**.

EFICIENCIA ENERGETICA

2. Se considerarán actuaciones subvencionables para la **mejora de la calidad y sostenibilidad** en los edificios, las siguientes:

a) La mejora de la **envolvente térmica** del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos. En todo caso, deberá cumplirse como mínimo lo establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1. **(MODIFICADO SEPT 2013)**

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros.

c) La **instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia** que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

f) La **mejora** o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada **recogida y separación de los residuos domésticos** en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.

g) Las que **mejoren el cumplimiento** de los parámetros establecidos en el **Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR**, protección contra el ruido.

h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

Para resultar subvencionables, el conjunto de actuaciones para el fomento de la calidad y sostenibilidad previsto debe contener, en todo caso, actuaciones de las incluidas en una o varias de las letras a), b) o c) anteriores, de forma que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un **30%** sobre la situación previa a dichas actuaciones.

Para su justificación se podrá utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y de Industria, Energía y Turismo que se encuentran en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

ACCESIBILIDAD

3. Se considerarán actuaciones para realizar los **ajustes razonables en materia de accesibilidad**, las que adecuen los edificios y los accesos a las viviendas y locales, a la normativa vigente. En particular:

a) La **instalación de ascensores, salvaescaleras**, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.

d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

4. Todas las actuaciones subvencionables anteriores podrán incluir a los efectos de la **determinación del coste total de las obras**: los **honorarios** de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. **No se incluirán, impuestos, tasas o tributos.**

Artículo 21. *Condiciones particulares de las actuaciones objeto del Programa.*

1. Para la obtención de las ayudas relacionadas en este programa, se requiere que:

a) El edificio cuente con el correspondiente «**informe de evaluación**» con el contenido que establece el anexo II, cumplimentado y suscrito por técnico competente. ...

b) Las actuaciones cuenten con el **acuerdo de la Comunidad o Comunidades de Propietarios** de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización administrativa correspondiente, cuando sea preceptiva. **(LA NUEVA LEY 8/2013 REHABILITACION, REGENERACION Y RENOVACION URBANAS MODIFICA LOS ACUERDOS)**

c) Cuando se trate de actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad y/o mejorar la calidad y sostenibilidad del edificio o edificios que pretendan acogerse al programa, éstos sumen, como mínimo, 8 viviendas, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble vayan a acometerse simultáneamente obras de conservación o cuando habiten personas con discapacidad o mayores de 65 años.

d) **Se aporte Proyecto de la actuación a realizar.** Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, se justifique en una **memoria** suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente.

2. El coste subvencionable de la actuación, incluyendo los gastos mencionados en el apartado 4 del artículo 20, no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. A tal efecto en los convenios de colaboración se establecerán criterios y límites para la consideración de estos últimos.

3. Cuando se trate de actuaciones de conservación, tendrán preferencia las actuaciones en las que no más del 60 por 100 de los propietarios de viviendas del edificio estén integrados en unidades de convivencia cuyos ingresos no superen en 6,5 veces el IPREM.

Artículo 22. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las **comunidades de propietarios**, las **agrupaciones de comunidades de propietarios**, o los propietarios únicos de edificios de viviendas. En los edificios a que se refiere el artículo 19.2,b) podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones propietarias de los inmuebles.

2. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda, al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y locales, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

3. Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 b).

4. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de ayudas para rehabilitar edificios que ya lo sean de las ayudas del Programa de fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas, o del Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas regulados, respectivamente, por los capítulos VI y IX de este Real Decreto.

Artículo 23. *Tipo y cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del coste subvencionable de la actuación correspondiente al edificio o edificios, que comprenderá el coste total de las actuaciones subvencionables en las condiciones establecidas en el artículo 20. En caso de contener actuaciones de más de uno de los tipos indicados, el presupuesto deberá desglosarse de acuerdo a cada una de ellas.

2. La **cuantía máxima** de las subvenciones a conceder por edificio, que no podrá superar el importe de multiplicar **11.000 euros por cada vivienda y por cada 100 m² de superficie útil de local (12.100 euros cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente)** se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Se calculará multiplicando, por el número de viviendas y por cada 100 m² de superficie útil de locales del edificio, que consten en la escritura de división horizontal, o, en su defecto, en el registro de la propiedad o en el catastro, las ayudas unitarias establecidas a continuación:

– **2.000 euros** para las actuaciones de **conservación**. En este caso, si además se acometen **simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad** que resulten subvencionables por este Programa, la ayuda de conservación **se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad.**

- 2.000 euros para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 20.2, o de 5.000 euros, como máximo, si, en cumplimiento de dichas condiciones, se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.
- 4.000 euros para las actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un 10% cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

b) La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio no podrá superar el 35% del coste subvencionable de la actuación. No obstante y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar al 50%.

c) En cualquiera de los casos anteriores, para poder computar la cuantía establecida por cada 100 m² de superficie útil de local será necesario que los acuerdos a que se refiere el apartado 1.b) del artículo 21 establezcan que los locales participen en los costes de ejecución de las obras correspondientes.

Artículo 24. *Gestión de las subvenciones.*

1. La subvención solo se abonará cuando el beneficiario aporte:

- a) El **acuerdo de la comunidad** o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.
- b) La **licencia o autorizaciones municipales** que sean precisas para la realización de la obra de rehabilitación correspondiente.
- c) El **certificado o certificados de inicio de la obra de rehabilitación.**

2. El plazo para ejecutar la obra de rehabilitación no podrá exceder de 16 meses, contados desde la fecha que figure en el certificado de inicio de la obra de rehabilitación. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta 18 meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

3. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de las subvenciones de las ayudas a gestionar por estas últimas, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley General Presupuestaria.

4. **Una vez que la Comunidad Autónoma** o Ciudades de Ceuta y Melilla **reconozcan el derecho a la subvención** y el beneficiario cumpla con todos los requisitos exigidos para la recepción de la misma, **disponen de un plazo máximo de 30 días para hacer efectiva la ayuda al beneficiario de que se trate.**

ANEXO I

Glosario de conceptos utilizados en este real decreto

Coste subvencionable de la actuación.

Coste total de la actuación, incluyendo coste de ejecución material, honorarios profesionales, beneficio industrial, costes notariales y de registro y gastos generales y de gestión, excluidos impuestos, tasas y tributos.

***Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación,
regeneración y renovación urbanas.***

Conceptos de interés definidos en esta ley:

Residencia habitual: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.

Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

**ESTA LEY ADEMAS CONTEMPLA
MODIFICACIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD
HORIZONTAL.**

DESTACAREMOS ALGUNA DE ELLAS:

El artículo 10 queda redactado de la siguiente manera:
«1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

Se modifica también el **artículo 17** de la LEY DE PROPIEDAD cambiando los acuerdos en función del tipo de actuación a realizar (consultar la propia Ley)

DECRETO 206/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones contempladas en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y se modifica el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en la materia.

Artículo 6. Requisitos para acceder a la subvención.

1. De conformidad con el artículo 6 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, los beneficiarios de las subvenciones reguladas en este decreto deberán reunir los **requisitos generales** que seguidamente se relacionan, sin perjuicio de los específicos exigidos en cada programa:

b) Cuando los beneficiarios sean **comunidades de propietarios**, o agrupación de éstos, que se encuentren **válidamente constituidas** de conformidad con el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal **y que sus miembros hubiesen formalizado por escrito los compromisos de acuerdo a las mayorías reguladas en dicha ley.**



Artículo 7. Procedimiento general de concesión y convocatoria.

1. El procedimiento de concesión de las subvenciones reguladas en el presente decreto será el de **concurrentia competitiva**, mediante convocatoria pública periódica.

Artículo 10. Compatibilidad de subvenciones.

1. Las subvenciones contempladas en el presente decreto serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas, salvo que la normativa específica que resulte de aplicación establezca la incompatibilidad.
2. El importe de las subvenciones en ningún caso podrá ser de tal cuantía que, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos, supere el coste de la actividad subvencionada.

Artículo 11. Solicitud de subvención.

1. La solicitud de subvención se ajustará al modelo normalizado que se apruebe en la convocatoria y que estará disponible en los lugares indicados en la misma. Su presentación podrá llevarse a cabo, a través de cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El plazo de presentación de solicitudes será como mínimo de quince días naturales a partir del día siguiente a aquel en que se hubiera publicado la orden de convocatoria en el Diario Oficial de Extremadura.

Artículo 12. Representación de los interesados en el Programa de fomento de la rehabilitación.

1. Los interesados en el Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, deberán actuar obligatoriamente en el procedimiento, a través de un **agente rehabilitador**, de conformidad con la Orden de 5 de junio de 2013, por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Los interesados otorgarán su representación al agente rehabilitador en el propio modelo normalizado de solicitud, entendiéndose con este todas las actuaciones del procedimiento.
3. El agente rehabilitador actuará como entidad colaboradora, con sujeción a los requisitos contemplados en el artículo 12 de la Ley 6/2011, 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura; siendo expresamente habilitado para la presentación electrónica de documentos en representación de los interesados, de conformidad con los artículos 13 y 14 del Decreto 75/2010, de 18 de marzo, por el que se crea la Sede Electrónica Corporativa.

Artículo 13. Documentación genérica que debe acompañar a la solicitud de subvención.

1. La solicitud de subvención deberá acompañarse de la documentación genérica que seguidamente se relaciona, sin perjuicio de la específica que se exija en cada programa de subvención y de las excepciones que se establezcan en los mismos:

- a) Fotocopia de **NIF, DNI o NIE** de los beneficiarios y del representante en su caso, salvo **autorización** referida en el apartado 2 del presente artículo.
- b) **Declaración responsable** que acredite que el beneficiario no se halla incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y que no ha sido objeto, por causas imputables al mismo, de la revocación por parte de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de alguna de las ayudas contempladas en los planes estatales de vivienda.
- c) **Certificados** que acrediten que los beneficiarios se encuentran al **corriente** de sus obligaciones tributarias con la **Hacienda estatal y Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura**, así como de sus obligaciones con la **Seguridad Social**, salvo **autorización** referida en el apartado 2 del presente artículo.

d) En caso de personas jurídicas, además:

d.1) Fotocopia de la escritura pública de constitución.

d.2) Apoderamiento que acredite la representación que ostenta la persona natural que suscriba la solicitud.

d.3) Fotocopia de los estatutos de la entidad.

d.4) Certificado del secretario que acredite el acuerdo válidamente adoptado acerca de la actuación pretendida.

- e) En caso de comunidades de propietarios o agrupación de estas, además:
- e.1) Fotocopia del título constitutivo de la propiedad por pisos o locales.
 - e.2) Fotocopia del acta de la junta de propietarios que identifique al presidente.
 - e.3) Fotocopia del acuerdo válidamente adoptado para la realización de la actuación pretendida, de conformidad al régimen de mayorías contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal.
 - e.4) Fotocopia de NIF, DNI o NIE de cada uno de sus miembros, salvo autorización referida en el apartado 2 del presente artículo.

e.5) Declaración responsable de cada uno de sus miembros, que acredite que no se hallan incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y que no ha sido objeto, por causas imputables al mismo, de la revocación por parte de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de alguna de las ayudas contempladas en los planes estatales de vivienda.

e.6) Certificados de cada uno de sus miembros que acrediten que se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social, salvo autorización referida en el apartado 2 del presente artículo.

f) **Modelo oficial de “alta de terceros”**, en el que los interesados comuniquen sus datos identificativos y los datos de la cuenta bancaria en la que deba efectuarse el abono de la ayuda, siempre que no tuviera cuanta activa en el Subsistema de Terceros. El solicitante de la ayuda deberá ser titular o cotitular de la cuenta bancaria.

2. La Administración pondrá a disposición de los interesados un modelo de consentimiento expreso, que podrá acompañar a la solicitud con el fin de autorizar al órgano gestor competente a recabar los certificados del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, de la Administración Tributaria y de la Seguridad Social, en su caso, así como los datos de la identificación de los solicitantes y de su empadronamiento, a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad o a través del Servicio de Verificación de Datos de Residencia, que fueren reglamentariamente exigidos para la resolución del procedimiento de concesión y de abono de la subvención o para el desarrollo de actividades de inspección, de seguimiento, de control, de reintegro y de sanción en la materia.

La prestación de la autorización no es obligatoria. Si los interesados no la otorgaren, deberán acompañar a su solicitud los documentos y certificaciones preceptivas. En caso contrario; si prestaren dicha autorización, se aportarán de oficio, de acuerdo con los datos que obren en los archivos, base de datos u otros fondos documentales o mediante los servicios ofrecidos por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, la Consejería competente en materia de hacienda, la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Seguridad Social o el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Los modelos de consentimiento expreso podrán incluir, asimismo, la autorización para que puedan ser recabados otros datos o documentos, que el órgano gestor competente pueda incorporar de oficio a la fecha de la convocatoria de subvención.

3. De conformidad con el artículo 23.5 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y con el artículo 71.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, si la solicitud presentada no reuniera todos los requisitos exigidos, la Dirección General competente en materia de vivienda requerirá al interesado para que, en el plazo máximo e improrrogable de 10 días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la citada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.



CAPÍTULO III

PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 26. Condiciones particulares de las actuaciones protegidas.

b) Que las obras de rehabilitación cuenten al momento de iniciarse el plazo de presentación de la solicitud de ayuda con informe técnico favorable de conformidad con el artículo 28 y éste se hubiese emitido dentro del plazo indicado en la convocatoria de la subvención.

f) Que en las actuaciones destinadas a la realización de ajustes razonables en materia de accesibilidad y/o de mejora de la calidad y sostenibilidad, el edificio o edificios objeto de rehabilitación sumen, como mínimo, 8 viviendas. Excepcionalmente, cuando habiten en el edificio o edificios personas con discapacidad o mayores de 65 años, o bien cuando vayan a acometerse simultáneamente actuaciones de conservación, **se podrá reconocer la ayuda aunque afecte a un edificio de una sola vivienda.**

Artículo 28. Informe técnico previo de la rehabilitación edificatoria.

1. Sin sujeción al plazo de presentación de la solicitud de ayuda del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria y **antes de iniciar las obras** de rehabilitación, los interesados, a través del agente rehabilitador, deberán presentar la solicitud de informe técnico acompañándola de la documentación que seguidamente se relaciona:

a) Fotocopia del **NIF del solicitante** del informe técnico (comunidad propietarios o agrupaciones de estas, propietarios únicos o personas jurídicas) y del representante en su caso. En ningún caso será precisa su presentación si el interesado hubiera **autorizado** su aportación de oficio.

b) Fotocopia del **NIF del agente rehabilitador**. En ningún caso será precisa su presentación si el interesado hubiera **autorizado** su aportación de oficio.

c) Fotocopia de la documentación técnica exigida por el Ayuntamiento para la concesión de licencia municipal de obras. En el caso de requerirse a tal efecto el presupuesto del constructor, deberá acompañarse una memoria técnico-económica suscrita por técnico competente.

Tanto el proyecto como la memoria técnico-económica de la actuación pretendida, según los casos, deberán adecuarse al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente.

d) Certificado catastral de cada una de las viviendas y locales que constituyen los edificios objeto del informe técnico.

e) **Informe del agente rehabilitador**, que evacuará una vez verificada la inspección ocular del edificio. En dicho informe se pronunciará al menos acerca de:

1.º La **viabilidad técnica** de la rehabilitación pretendida y fecha prevista de finalización de la obra.

2.º La **documentación técnica** presentada.

3.º La **protección de la obra de rehabilitación** pretendida, de conformidad con el artículo 25.

4.º La **existencia de graves daños estructurales o de cualquier otro tipo**, o mención de que su destino será íntegramente el alquiler, durante al menos 10 años desde la recepción de la ayuda, en su caso.

5.º **Presupuesto protegido** de conformidad con la letra e) del artículo 26.

6.º **La no iniciación de las obras.** A tal efecto se acompañarán las **fotografías** que así lo acrediten.

7.º **Consumo energético inicial** anual de calefacción y refrigeración y el ahorro, en al menos un 30 %, derivado de la actuación de mejora de la calidad y la sostenibilidad, en su caso.

8.º Porcentaje de **superficie construida del edificio sobre rasante con uso residencial de vivienda.**

f) Fotocopia del **Informe de evaluación de edificios**, conforme a la letra c) del artículo 26.

g) **Normativa aplicable.**

3. El plazo para evacuar dicho informe técnico será de 3 meses desde la fecha de presentación de la solicitud, entendiéndose presentada siempre que hubiere quedado válidamente presentada por haber sido rellenada en debida forma y haberse acompañado de la totalidad de los documentos legales y reglamentariamente exigidos.

4. Las obras de rehabilitación podrán iniciarse en cualquier momento a partir de la notificación del informe técnico favorable y siempre antes de que transcurra un mes desde la notificación de la resolución de la ayuda. A tal efecto, los interesados, a través del agente rehabilitador, deberán comunicar el inicio de la obra, mediante la presentación del certificado de inicio de obras de la rehabilitación, con el fin de que esta pueda ejercitar las potestades de inspección, supervisión y control de que es titular.

5. Si a consecuencia de la actividad de inspección, supervisión y control, se detectase cualquier circunstancia que impida la protección de la actuación desde un punto de vista técnico, o modificaciones en la protección pretendida, el personal técnico de la Dirección General competente en materia de vivienda evacuará un informe técnico poniendo de manifiesto tal circunstancia, y notificándolo al agente rehabilitador.

6. Los interesados deberán ajustarse, en la ejecución de la obra, a la documentación técnica presentada —con sus modificaciones autorizadas, en su caso—, a los requisitos exigidos en la materia y al informe emitido por el técnico.

Artículo 29. Solicitud de la subvención y documentación.

1. Los interesados deberán presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 12, a través del agente rehabilitador, acompañándola de la documentación referida en el artículo 13.1, salvo la contemplada en las letras a), así como de la que seguidamente se relaciona:

- a) Nota informativa expedida por el Registro de la Propiedad en la que conste la titularidad del edificio o edificios y de las viviendas y locales que lo componen, sus números de fincas y de inscripción, así como sus superficies útiles.
- b) Fotocopia de los certificados de empadronamiento o de convivencia correspondiente a las personas que residan en cada una de las viviendas de uso residencial existente en el edificio.

c) Si la actuación afecta a edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o protegidos, declaración responsable de tal extremo, y en caso de que estén situados dentro de conjuntos histórico-artísticos, certificado municipal que acredite esta circunstancia.

d) Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia en que se integren los propietarios de viviendas del edificio, correspondiente al período impositivo vencido inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud, salvo que hubiesen autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo 13.2 de este decreto.

En caso de no estar obligado a presentar la citada declaración deberá aportar certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria que así lo acredite.

Si se hubiesen obtenido ingresos exentos o no sujetos a tributación por IRPF, deberá aportarse resolución o certificado del organismo público competente que acredite los importes percibidos.

Artículo 30. Criterios objetivos de otorgamiento.

1. La Comisión de Valoración determinará en su caso, el orden de prelación de interesados en la fase de baremación de acuerdo con los siguientes criterios y puntuaciones:

a) Actuaciones protegidas en que al menos el 60 % de los propietarios de viviendas del edificio estén integrados en unidades de convivencia cuyos **ingresos** sean **iguales o inferiores a 6,5 veces el IPREM: 10 puntos.**

b) **Coste total de la rehabilitación pretendida:**

b.1) **De 5.000 € a 7.000 €: 2 puntos.**

b.2) **A partir de 7.000 €: 0,5 puntos por cada 1.000 € adicionales invertidos, que se sumarán a la puntuación señalada en el apartado b.1) anterior, y hasta un máximo de 10 puntos.**

A estos efectos se entenderá como coste total de la rehabilitación la suma del presupuesto protegido y del resto de las obras incluidas en la licencia de obras en que se integre la actuación protegida, excluidos impuestos, tasas y tributos, cuya realización deberá acreditarse con facturas y justificantes de pago de conformidad con el artículo 34.

c) **Número de viviendas que componen el edificio:**

c.1) **De 6 a 10 viviendas: 1 punto.**

c.2) **De 11 a 20 viviendas: 3 puntos.**

c.3) **Más de 20 viviendas: 6 puntos.**

d) **Edificio ubicado en conjunto histórico-artístico o declarado Bien de Interés Cultural: 2 puntos.**

2. En el supuesto de concurrencia de varios criterios, **la puntuación final se obtendrá mediante la suma de todos de ellos.**

3. En caso de producirse empate, este se resolverá atendiendo al orden cronológico de la fecha de la presentación de la solicitud de la subvención teniendo prioridad las de fecha anterior sobre las posteriores. A tal fin se considerará fecha de presentación de la solicitud, aquella en que la misma hubiere quedado válidamente presentada, por haber sido rellenada en debida forma y haberse acompañado de la totalidad documentos legales y reglamentariamente exigidos.

Artículo 33. Modificaciones en la documentación técnica presentada.

1. Una vez reconocida la ayuda, toda modificación de la documentación técnica presentada en el procedimiento necesitará de autorización expresa de la Dirección General competente en materia de vivienda, a cuyo efecto el interesado deberá presentar la solicitud de modificación, en modelo oficial, a través del agente rehabilitador, acompañada de la siguiente documentación:

- a) La documentación técnica correspondiente a la modificación pretendida.
- b) Autorización municipal o nueva licencia de obras, en su caso.

2. El plazo para dictar la resolución del procedimiento de modificación y para notificarla es de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud, transcurrido el cual se entenderá estimada por silencio administrativo.

3. No podrá estimarse la solicitud de modificación cuando suponga una minoración en la puntuación obtenida en la fase de baremación. En ningún caso la modificación corregirá al alza dicha puntuación, ni el importe de la subvención reconocida.

Artículo 34. Justificación y procedimiento de abono de la subvención.

1. La justificación de la subvención y su abono, exigirá que en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que finalicen las obras, y siempre antes del 31 de octubre de 2016, el beneficiario, a través del agente rehabilitador, presente la siguiente documentación:

a) Certificados que acrediten que los beneficiarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social. En el caso de comunidades de propietarios o agrupaciones de éstas, estos certificados se presentarán asimismo respecto de cada uno de sus miembros tenidos en cuenta para el reconocimiento de la ayuda.

Estos certificados no serán necesarios aportarlos si no hubiesen perdido su validez los aportados al procedimiento administrativo de reconocimiento de la subvención. Tampoco será precisa su presentación si se hubiera autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo 13.2.

b) Fotocopia de la licencia municipal de obras y su justificante de pago, en la que se indique el importe de la base imponible y el porcentaje aplicado para su cálculo.

c) **Certificado final de obras** firmado por la dirección facultativa o por el director técnico de la ejecución de la obra o, bien documento suscrito por el constructor, según los casos, comunicando el final de la obra, de conformidad con el Decreto 205/2003, de 16 de diciembre, por el que se regula la memoria habilitante a efectos de la licencia de obras en Extremadura. En los dos primeros casos el certificado deberá estar visado por el colegio oficial correspondiente.

d) Fotocopia compulsada de la **factura firme y justificantes de pago** de todos los costes y gastos incluidos en el presupuesto protegido, así como de los que no lo están pero que forman parte del coste total de la rehabilitación regulado en el apartado 1.b) del artículo 30.

e) Documento que acredite el abono de las tasas municipales que procedan.

f) Informe del agente rehabilitador, que evacuará una vez verificada la inspección ocular de la obra de rehabilitación ejecutada. Dicho informe expresará el siguiente contenido mínimo:

f.1) El cumplimiento de los plazos de ejecución de la obra y la efectiva terminación de la misma, acompañando las fotografías que acrediten este extremo.

f.2) La adecuación entre la documentación técnica presentada, incluidas las modificaciones autorizadas en su caso, y la obra ejecutada.

2. No obstante, los beneficiarios podrán solicitar el **pago anticipado** del importe de la subvención reconocida, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Presentación de la solicitud de pago anticipado del **75 % de la subvención**, según el modelo normalizado disponible, acompañando la documentación referida en las letras a) y b) del apartado 1, y la que seguidamente se relaciona:

a.1) Certificado de inicio de obras de la rehabilitación.

a.2) Aval prestado en la forma y condiciones establecidas reglamentariamente por entidades financieras autorizadas para operar en España o contrato de seguro de caución con entidad aseguradora autorizada, que garantice la devolución de las cantidades anticipadas en caso de incumplimiento de los requisitos establecidos en este decreto o en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

b) Presentación de la solicitud de abono del 25 % de la subvención, según el modelo normalizado disponible, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que finalicen las obras, y siempre antes del 31 de octubre de 2016. La solicitud deberá acompañarse de la documentación relacionada en el apartado 1, con excepción de la que se hubiere presentado con anterioridad, debiendo aportar en todo caso la referida en las letras a) y c) del mismo.

GRACIAS POR SU ATENCION