CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

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. (2014040234)

El 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, establece diversos programas de ayudas a actuaciones protegidas en materia de vivienda para el período cuatrienal que menciona. De conformidad con lo dispuesto en su artículo 3.1, corresponde a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del plan, así como la gestión del abono de las subvenciones, una vez reconocido el derecho de los beneficiarios a su obtención, dentro de las condiciones y límites establecidos en el real decreto para cada programa, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración.

Se hace preciso, pues, establecer las bases reguladoras de la concesión de tales ayudas estatales, en tanto que se satisfacen con cargo a los créditos presupuestarios consignados en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como regular el procedimiento administrativo de reconocimiento de las ayudas, relacionando la documentación que deben acompañar los interesados a su solicitud, teniendo en cuenta los requisitos y condiciones específicas establecidas en la norma estatal.

Por lo demás, el artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía de Extremadura aprobado por Ley Orgánica 1/1983, de 25 de febrero, en su redacción según la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuye a ésta la competencia exclusiva en materia de "urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional".

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda en el ámbito de las atribuciones que le confiere el artículo 59 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el ejercicio de las funciones en materia de vivienda de promoción pública y/o de protección oficial, incluida la organización de los suelos y los accesos, en su caso, en los que se ubiquen en virtud del artículo 5.1 del Decreto 208/2011, de 5 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, modificado por el decreto 75/2012, de 11 de mayo.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en el artículo 90.2 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a propuesta del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, oído el Consejo Consultivo de Extremadura, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día 2 de septiembre de 2014,

D I S P O N G O :

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

La presente norma tiene por objeto la aprobación de 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, regular el procedimiento de concesión de las mismas, así como modificar 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 2. Régimen jurídico y ámbito de aplicación.

1. La concesión de las subvenciones reguladas en el presente decreto se regirá en todo caso, por lo dispuesto en el mismo, en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Este decreto extiende su ámbito de aplicación a todas las viviendas protegidas que radiquen en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 3. Programas de ayudas.

1. Este decreto comprende las bases reguladoras de los siguientes programas de ayudas regulados en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016:

   a) Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

   b) Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.

   c) Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.

   d) Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.

2. Las ayudas de los programas referidos en el apartado anterior se concederán dentro del ámbito temporal de aplicación señalado en el propio Plan Estatal.

Artículo 4. Ingresos familiares ponderados.

De conformidad con el artículo 6.2, letra b), 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, cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas, se tendrán en cuenta las siguientes reglas en la determinación de los ingresos de la persona o unidad de convivencia, a efectos de comprobación del requisito de ingresos máximos exigidos en el programa de que se trate:

a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por el solicitante o por cada uno de los miembros de la unidad de convivencia, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c) El número de veces del IPREM resultante se ponderará multiplicando el mismo por 0,70 (coeficiente multiplicador único).

Artículo 5. De la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control.

1. La Dirección General competente en materia de vivienda llevará a cabo un seguimiento constante y permanente del cumplimiento de las obligaciones que incumben a los beneficiarios de las subvenciones reguladas en esta norma. Este seguimiento será el que determine la aplicación de los pertinentes controles.

2. Los beneficiarios de las subvenciones deberán colaborar y facilitar cuantos datos y documentos sean requeridos por la Dirección General competente en materia de vivienda, en el ejercicio de la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control de actuaciones protegidas de que es titular, sin perjuicio de la competencia de comprobación y control financiero que puedan ostentar otros órganos, organismos públicos e instituciones.

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:

   a) Cuando los beneficiarios sean personas físicas, deberán poseer nacionalidad española, o la de alguno de los estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o de Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal en España.

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.

c) Cuando los beneficiarios sean personas jurídicas, que se encuentren válidamente constituidas.

d) Que no incurran en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, ni hayan sido objeto, por causa imputable a los mismos, de un procedimiento de revocación de ayudas por parte de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de entre las contempladas en los planes estatales de viviendas.

2. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia, los requisitos deberán ser cumplidos por cada uno de sus miembros, debiendo acreditarse documentalmente en el procedimiento

3. Los requisitos reglamentariamente exigidos para acceder a las subvenciones previstas en el presente decreto deberán cumplirse a la fecha de presentación de su solicitud. No obstante ello, los requisitos exigidos en el programa de ayuda al alquiler de vivienda deberán mantenerse durante todo el plazo de renta subvencionada.

Articulo 7. Procedimiento general de concesión y convocatoria.

1. El procedimiento de concesión de las subvenciones reguladas en el presente decreto será el de concurrencia competitiva, mediante convocatoria pública periódica, excepto para el programa de fomento de regeneración y renovación urbanas que será el establecido en al artículo 8.

2. El procedimiento de concesión se iniciará de oficio, mediante convocatoria del titular de la Consejería competente en materia de vivienda, que se acomodará a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3. En la convocatoria del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria se expresarán las actuaciones subvencionables a que se refiere, de entre las contempladas en el mismo. Si existiere crédito presupuestario, podrán reiterarse convocatorias de las mismas o distintas actuaciones subvencionables dentro de la misma anualidad.

4. La concesión de subvenciones tendrá como límite la cuantía global del crédito presupuestario fijado en la convocatoria, sin perjuicio de su incremento conforme a la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 8. Procedimiento excepcional de concesión.

1. La concesión de las subvenciones del Programa de fomento de regeneración y renovación urbanas, se acomodará a un procedimiento de concesión directa, mediante convocatoria abierta, cuyo plazo máximo de vigencia, a efectos de presentación de solicitudes, será de un año.

2. La convocatoria de subvención se regirá por lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo anterior y 29 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3. La concesión de subvenciones tendrá el límite establecido en el apartado 4 del artículo anterior.

   Asimismo, de producirse el agotamiento del crédito presupuestario, y no procederse a efectuar las modificaciones correspondientes, se procederá a declarar terminado el plazo de vigencia de la convocatoria mediante anuncio del titular de la Consejería compete en materia de vivienda, el cual será objeto de publicación en el Diario Oficial de Extremadura y en el Portal de subvenciones, con la consiguiente inadmisión de las solicitudes posteriormente presentadas.

4. La concesión de la subvención exigirá la previa suscripción de un acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento entre el Ministerio competente en materia de vivienda y la Comunidad Autónoma de Extremadura, con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación. En dicho acuerdo se especificarán las aportaciones financieras y sus fórmulas de pago, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de las ayudas.

Artículo 9. Cuantía.

El importe de las subvenciones, los criterios para su determinación y sus límites cuantitativos y porcentuales se acomodarán a lo establecido para cada unos de los programas en el presente decreto y en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

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; todo ello sin perjuicio de las excepciones que seguidamente se relacionan:

   a) Serán incompatibles entre sí las ayudas del Programa del fomento de la rehabilitación edificatoria, las del Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas y las del Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, contempladas en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

   b) Las subvenciones del Programa de ayuda al alquiler de vivienda previsto en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, serán incompatibles con cualesquiera otras subvenciones públicas que persigan idéntico fin, salvo las que en el ámbito de los servicios sociales pueda reconocerse a personas en situaciones de especial vulnerabilidad para el pago del alquiler. A saber:

1.º Unidades de convivencia de más de dos miembros y renta conjunta inferior a 1,2 veces el IPREM.

2.º Familias o unidades de convivencia beneficiarias de la renta básica extremeña de inserción con complemento para el pago del alquiler o de la hipoteca, referidos a su vivienda habitual.

3.º Pensionistas en la modalidad no contributiva que sean beneficiarios del complemento de pensión para el alquiler de vivienda habitual.

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.

Artículo 14. Competencia de instrucción y resolución.

1. La instrucción de los procedimientos de subvención corresponde al Servicio competente en materia de coordinación y dependiente del titular de la Dirección General con competencias en materia de vivienda. Se exceptúa el procedimiento de subvenciones del Programa de ayuda al alquiler de viviendas, que se encomienda al servicio competente en materia de planificación y gestión dependiente del mismo órgano directivo.

2. De conformidad con el artículo 9.2 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la competencia para la resolución de los procedimientos corresponderá, por desconcentración, al titular de Dirección General competente en materia de vivienda.

3. La resolución se dictará de conformidad con el artículo 25 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y deberá expresar, además, las condiciones y requisitos a que se supedita la percepción y mantenimiento de las subvenciones, en su caso, reconocidas. En todo caso, las resoluciones que concedan subvenciones se condicionarán a la efectiva conformidad que deberá otorgar el Ministerio competente en materia de vivienda.

4. En los procedimientos de concesión directa el plazo para dictar resolución y notificarla será de seis meses y se computará desde la presentación de la solicitud.

   En los procedimientos de concurrencia competitiva dicho plazo será asimismo de seis meses, y se contará desde el día siguiente de la finalización del plazo de presentación de solicitudes.

5. En los procedimientos de concurrencia competitiva a los efectos de notificación de conformidad con el artículo 59.6, letra b), de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los sucesivos actos de los procedimientos se harán públicos en el tablón de anuncios de la Sede Electrónica Corporativa — portal oficial http://sede.gobex.es —, así como en los tablones de anuncios de los Servicios Centrales de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo (Avda. de la Comunidades, s/n.) y Servicios Territoriales (Avda. de Europa, n.º 10 — Badajoz— y avda. Primo de Rivera, 2 —Cáceres—) de dicha Consejería.

   En los procedimientos de concesión directa la resolución será notificada a cada beneficiario en el plazo de 10 días a partir de la fecha en que se dictó de acuerdo con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

6. Las subvenciones reconocidas se entenderán automáticamente aceptadas por el beneficiario, salvo que en el plazo de 15 días naturales, a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución, presentara renuncia expresa a aquéllas.

Artículo 15. 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 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:

   a) El Jefe del Servicio competente en materia de coordinación de ayudas y dependiente de la Dirección General con competencias en materia de vivienda o persona en quien delegue, que actuará como Presidente. Se exceptúan las subvenciones del Programa de ayuda al alquiler de viviendas, en las que actuará como Presidente el Jefe del Servicio competente en materia de planificación y gestión, o persona en quien delegue.

b) Dos funcionarios de la Dirección General competente en materia de vivienda, designados por su titular, uno de los cuales actuará como Secretario.

Artículo 16. Publicidad de las subvenciones.

1. La publicidad de las subvenciones concedidas se acomodará a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 4/2013, de 21 de mayo, del Gobierno Abierto de Extremadura.

   Las subvenciones concedidas se publicarán en

   http://www.gobex.es/consejerias/subvenciones/subvenciones.htm, con expresión de la convocatoria, el programa y el crédito presupuestario al que se imputen, e identificando al beneficiario, la cantidad concedida, y la finalidad o finalidades de las subvenciones concedidas. La publicación se efectuará en el Diario Oficial de Extremadura cuando las subvenciones concedidas, individualmente consideradas, sean de cuantía igual o superior a 3.000 euros.

2. Asimismo, las ayudas concedidas serán publicadas en el Portal Electrónico de la Transparencia y la Participación Ciudadana, de conformidad con el artículo 11 de la Ley 4/2013, de 21 de mayo, de Gobierno Abierto de Extremadura.

3. Los beneficiarios de las subvenciones previstas en el presente decreto deberán dar la adecuada difusión al carácter público de la financiación de las actuaciones objeto de subvención, en los términos establecidos en el Decreto 50/2001, de 3 de abril, sobre medidas adicionales de gestión de inversiones financiadas con ayudas de la Junta de Extremadura, y se modifica el Decreto 77/1990, de 16 de octubre, por el que se establece el régimen general de concesión de subvenciones

Artículo 17. Pérdida del derecho a las subvenciones y régimen sancionador.

1. Sin perjuicio del régimen sancionador previsto en el Título V de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, procederá la declaración de la pérdida, total o parcial, del derecho a las subvenciones reconocidas cuando concurran cualesquiera de las siguientes circunstancias:

   a) Incumplimiento de las condiciones, requisitos y obligaciones a que se supedita el reconocimiento, percepción, justificación y/o mantenimiento de las ayudas estatales reguladas en el presente decreto y en las normas que lo desarrollen, así como en la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.

   b) Incumplimiento de las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

   c) Fraude de ley en la presentación de la solicitud, cuando así se deduzca del expediente.

   d) Las causas de reintegro previstas en el artículo 43 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. El procedimiento de declaración de pérdida del derecho se tramitará de conformidad con el Título III de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Si la resolución del procedimiento estimara la concurrencia de alguna de las causas reguladas en el apartado 1, acordará la pérdida del derecho a las subvenciones reconocidas y, en su caso, el reintegro de las cantidades percibidas, incrementadas con los intereses de demora desde la fecha del abono de la subvención hasta aquella en que se acuerde la procedencia del reintegro; correspondiendo a la Dirección General competente en materia de vivienda la exigencia del reintegro en período voluntario y a la Consejería competente en materia de hacienda la recaudación en vía ejecutiva.

3. La declaración de pérdida del derecho se acomodará a las siguientes reglas:

   a) Incumplimiento en la adopción de medidas de difusión previstas en el artículo 16.2, perdida del 10 % del importe de la subvención.

   b) El incumplimiento sobrevenido de los requisitos que hubieran dado lugar al reconocimiento de la subvención del Programa de ayuda al alquiler de vivienda, generará el reintegro de la subvención abonada a partir de la fecha en que sobrevenga tal incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora que fueren exigibles.

   c) Resto de causas de derecho a las subvenciones reconocidas, perdida del 100 % de la subvención.

CAPÍTULO II

PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER DE VIVIENDA

Artículo 18. Objeto de la actuación protegida.

1. El Programa de ayuda al alquiler de vivienda tiene por objeto posibilitar que los sectores de población con escasos medios económicos puedan acceder y permanecer en una vivienda en régimen de alquiler.

2. Queda expresamente excluido de este programa el acceso en régimen de alquiler en viviendas de promoción pública salvo que se tratasen de viviendas acogidas al programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler previsto en el 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.

Artículo 19. Beneficiarios y requisitos de acceso.

1. De conformidad con el artículo 11 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, y haciendo uso de la facultad establecida en el artículo 11.4 del mismo, son requisitos imprescindibles para el reconocimiento del derecho a la subvención, los exigidos en las letras a) y d) del artículo 6, así como los que seguidamente se relacionan:

   a) Que los beneficiarios, o alguno de ellos, sean arrendatarios en virtud de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

b) Que los beneficiarios destinen la vivienda arrendada a residencia habitual y permanente.

c) Que el importe de la renta sea igual o inferior a 525 euros mensuales en zona A, 425 euros mensuales en zona B, y 350 euros mensuales en zona C. A los efectos de este aparatado se estará a lo establecidos para las zonas geográficas en el artículo 4 del 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.

d) Que ninguna de las personas que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda arrendada (unidad de convivencia):

d.1) Sean titulares o cotitulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda en España, salvo que no puedan disponer de ella por causas ajenas a su voluntad, incluidas las derivadas de procesos de separación, divorcio o nulidad del matrimonio.

d.2) Tengan parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

d.3) Sean socios de la persona física o partícipe de la jurídica que actúe como arrendador.

e) Que los ingresos familiares brutos sean iguales o superiores al importe de la renta anual del alquiler.

Para su cálculo se estará a los ingresos brutos obtenidos por las personas que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda arrendada (unidad de convivencia), dentro del período impositivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas (IRPF), con plazo de presentación vencido, inmediatamente anterior a la fecha de presentación de la solicitud de subvención.

f) Que los ingresos familiares ponderados de las personas que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda arrendada (unidad de convivencia) no superen el siguiente límite máximo, limite de ingresos de la unidad de convivencia (LIUC):

f.1) Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta, el límite máximo de ingresos (LIUC) será 1 vez el IPREM.

f.2) Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas, el límite máximo de ingresos (LIUC) se calculará de conformidad con las siguientes reglas:

f.2.1) La primera persona adulta computará 1 vez el IPREM.

f.2.2) Cada persona adicional de edad igual o superior a 14 años computará 0,5 veces el IPREM.

f.2.3) Cada persona adicional de edad inferior a 14 años computará 0,3 veces el IPREM.

Si el crédito consignado en la convocatoria de subvenciones del programa de ayuda al alquiler de vivienda excediera del que fuera preciso para atender las solicitudes presentadas que cumplan los requisitos señalados en la presente letra, excepcionalmente podrán resultar beneficiarias las unidades de convivencia cuyos ingresos no superen 3 veces el IPREM.

2. Tendrán la condición de beneficiarios todas las personas mayores de edad que convivan y residan en la vivienda arrendada, con independencia de que exista, o no, vínculo de parentesco o conyugal entre los mismos, debiendo aparecer todos ellos como solicitantes de la ayuda.

Artículo 20. Solicitud de la subvención y documentación.

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

   a) Declaración responsable, en modelo oficial, de no hallarse incurso en ninguno de los supuestos previstos en la letra d) del artículo 19.1.

   b) Fotocopia del contrato de arrendamiento, o del documento acreditativo de su prórroga. En el propio contrato de arrendamiento, o en anexo al mismo debidamente firmado, deberá expresarse el siguiente como mínimo:

      b.1) Identificación de las partes contratantes. En el caso de que la vivienda arrendada fuera propiedad de varias personas, será necesario que todos ellos figuren como arrendadores o consientan el arrendamiento, y así se acredite documentalmente, salvo en el caso de régimen de gananciales.

      b.2) Localización e identificación de la vivienda, con expresa referencia catastral.

      b.3) Superficie útil de la vivienda, del garaje y trastero, según los casos. En su defecto, la superficie útil podrá acreditarse mediante documento público.

      b.4) Duración del contrato.

      b.5) Precio del arrendamiento de la vivienda y del garaje y trastero, según los casos. Fórmula de actualización de la renta, en su caso.

   c) Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los beneficiarios, 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.

d) Certificado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o de la unidad administrativa competente, en el que se hagan constar los bienes inmuebles de naturaleza urbana respecto los que los beneficiarios sean titulares o cotitulares del pleno dominio o del derecho real de uso y disfrute, salvo que se hubiera autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo 13.2.

e) 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.

f) Certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento del municipio donde radique la vivienda arrendada, que acredite las personas que residen y conviven en la misma y en el que conste la fecha de alta y baja, en su caso, en el padrón municipal.

g) Nota Simple del Registro de la Propiedad o fotocopia de la escritura pública de propiedad, que acredite la titularidad de la vivienda arrendada y, en su caso, el régimen de protección pública a que estuviera acogida.

2. Cuando la solicitud de ayuda se refiera a una vivienda protegida arrendada directamente por su promotor, el modelo oficial de solicitud facilitará una casilla para indicar la fecha de visado del contrato, así como el número de expediente que le fuera asignado. En tal caso no será necesario acompañar la documentación referida en las letras a), b), c) y g) del apartado anterior, salvo que las circunstancias hubiesen variado desde la solicitud de visado del contrato.

Artículo 21. Criterios objetivos de otorgamiento.

1. La Comisión de Valoración determinará, en su caso, el orden de prelación de interesados, atendiendo al resultado de aplicar la siguiente fórmula, primando el resultado cuantitativamente mayor sobre los inferiores:

   1-IUC (Ingresos de la unidad de convivencia) / CLIUC (Cuantía, en euros, del límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia)

2. En caso de producirse empate, éste se resolverá atendiendo al orden cronológico de la fecha de solicitud de la subvención, teniendo prioridad las de fecha anterior sobre las posteriores. A tal fin, se considerará fecha de presentación de la solicitud, aquélla en la que la solicitud, debidamente completada y la totalidad de documentos que deben acompañarla hayan sido presentados, en los términos legales y reglamentariamente exigidos.

Artículo 22. Cuantía de la subvención y duración.

1. De conformidad con el artículo 12 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, el importe de la subvención será el 40 % de la renta anual que deban satisfacer los beneficiarios, con un límite máximo anual de 2.400 euros.

2. La subvención se concederá por un plazo de doce meses. Para la obtención de una prórroga de subvención el interesado, una vez agotado los doce meses concedidos, deberá

concurrir a una nueva convocatoria, participando en el procedimiento de concurrencia competitiva. Las sucesivas prórrogas se sujetarán a idéntica regla.

En cualquier caso, la fecha límite para percibir esta ayuda será el 31 de diciembre de 2016, independientemente de que no se hubiese alcanzado el plazo máximo de duración de la subvención o de su prórroga.

3. La resolución de reconocimiento de la ayuda surtirá efectos a partir del primer día del mes siguiente a aquel en que se conceda la subvención.

Artículo 23. Obligaciones de los beneficiarios.

Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención, las generales establecidas 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) Destinar la vivienda arrendada a residencia habitual y permanente durante las mensualidades a que se refiera la renta subvencionada.

b) Comunicar y motivar el cambio de domicilio a otra vivienda arrendada, dentro de los 15 días naturales siguientes a aquel en que se formalice el nuevo contrato de arrendamiento, aportando los documentos exigidos en el artículo 20, salvo los contemplados en las letras c), d) y e).

El cambio de domicilio no será causa de pérdida del derecho a la subvención, siempre que el nuevo arrendamiento de vivienda y los beneficiarios reúnan los requisitos, límites y condiciones exigidos en el presente decreto, y no exista interrupción temporal entre el antiguo contrato de arrendamiento y el nuevo. En todo caso, el importe de la subvención se acomodará al nuevo contrato de arrendamiento, aunque no podrá ser superior a la que se viniera percibiendo.

c) Comunicar, justificar y acreditar documentalmente cualquier modificación de los requisitos y condiciones que motivaron el reconocimiento de la subvención, en el plazo de 15 días naturales a contar desde el día siguiente a aquél en que se produzca.

d) Estar al corriente del pago periódico de la renta del alquiler, que deberá verificarse mediante transferencia o domiciliación bancaria.

e) Presentar la documentación exigida en las formas y plazos establecidos en el presente capítulo.

Artículo 24. Justificación y procedimiento de abono de la subvención.

1. La justificación de la subvención y su efectivo abono, exigirá que los beneficiarios presenten antes del día 16 del mes siguiente al vencimiento de cada semestre de renta subvencionada, la siguiente documentación:

a) Justificante de la transferencia o domiciliación bancaria del abono del alquiler correspondiente a dicho semestre, en el que conste como mínimo:

a.1) El importe de la renta.

a.2) Las mensualidades a que correspondan (mes y año).

a.3) La identidad de las partes del contrato de alquiler.

b) 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 que no hubiesen perdido su validez los aportados al expediente administrativo de reconocimiento de la subvención. No será precisa la presentación de tales certificados si el interesado hubiera autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo 13.2.

c) Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los beneficiarios, una vez que venza el plazo voluntario de su presentación y se trate de un nuevo período impositivo, 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.

2. Estas ayudas se abonarán mensualmente por el importe proporcional al montante anual que corresponda al mes vencido.

CAPÍTULO III

PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 25. Objeto del programa.

1. De conformidad con el artículo 19.1 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, el Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, y 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, considerándose que lo son solo si están empadronados en las mismas.

2. Conforme al 19.2 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 regenera-

ción y renovación urbanas, 2013-2016, excepcionalmente, se admitirán en este programa los edificios que sin cumplir las condiciones anteriores:

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

b) Se destinen íntegramente al alquiler durante, al menos, 10 años a contar desde la fecha de la recepción de la ayuda, que 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.

3. Son actuaciones protegidas de conformidad con este programa, las destinadas a conservación, a la mejora de la calidad y sostenibilidad y a la realización de ajustes razonables en materia de accesibilidad, que cumplan los requisitos señalados en los apartados siguientes.

4. De conformidad con el artículo 20.1 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, se considerarán actuaciones de 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.

5. De conformidad con el artículo 20.2 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, se considerarán actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, 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.

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la efi-

ciencia 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.

6. De conformidad con el artículo 20.3 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, se considerarán actuaciones destinadas a la realización de 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.

Artículo 26. Condiciones particulares de las actuaciones protegidas.

De conformidad con el artículo 21 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, son requisitos imprescindibles para el reconocimiento del derecho a la subvención, además de los exigidos para acceder a la condición de beneficiario, los siguientes:

a) Que la actuación se encuentre protegida de conformidad con el artículo 25.

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.

c) Que el edificio cuente con el correspondiente «informe de evaluación», cuyo contenido deberá acomodarse al Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

d) Que las actuaciones cuenten con la conformidad de la comunidad de propietarios, o agrupación de éstas, salvo en el caso de edificios de propietario único, así como con la autorización administrativa correspondiente, cuando sea preceptiva.

e) Que la actuación cuente con un presupuesto protegido acomodado a las siguientes reglas:

e.1) Que incorpore el coste total de las obras comprendidas en el ámbito de la actuación protegida, pudiendo incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, los informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares. No se incluirán, sin embargo, los impuestos, las tasas y los tributos.

e.2) Que los costes incluidos en el presupuesto protegido no superen los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. A tal efecto, de acuerdo con la Orden de 25 de febrero de 2002, por que se revisan los precios por los que ha de regirse la contratación de las obras promovidas o financiadas total o parcialmente por la Consejería competente en materia de vivienda, los costes medios vendrán determinados por los establecidos en la última base de precios de la construcción actualizados conforme al Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

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.

g) Que en la actuación de mejora de la calidad y sostenibilidad, la actuación contenga una o varias de las previstas en las letras a), b) o c) del apartado 5 del artículo 25, 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.

Artículo 27. Beneficiarios.

1. De conformidad con el artículo 22 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, podrán ser beneficiarios de estas subvenciones las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, o los propietarios únicos de edificios de viviendas, que cumplan los requisitos exigidos en el artículo 6. En las actuaciones que afecten a edificios que se destinen íntegramente al alquiler durante, al menos, 10 años a contar desde la recepción de la ayuda, podrán ser beneficiarios, asimismo, 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.

   A estos efectos, se entenderán como propietarios únicos de edificios aquellos beneficiarios titulares de la totalidad del pleno dominio del edificio objeto de rehabilitación.

2. Cuando una vivienda se encuentre arrendada, y las partes del contrato de arrendamiento acuerden que sea el arrendatario quien costee, a su cargo, en sustitución del propietario y a cambio del pago de la renta, las actuaciones de rehabilitación de que se trate; podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, su conformidad para solicitar el reconocimiento de las ayudas.

3. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda a costear las correspondientes actuaciones, incluso cuando de conformidad con la legislación de propiedad horizontal deba repercutirse en los propietarios de viviendas y locales tanto el coste de la obra como el importe de la ayuda.

   No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de éstas, 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 o no se haya aportado toda la documentación exigida, 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.

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.

2. Presentada la solicitud, junto con la documentación que debe acompañarla, 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 del edificio o edificios 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.

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 in-

tegre 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 puntación 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 31. Cuantía de la subvención.

1. De conformidad con el artículo 23 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, la cuantía de las subvenciones a conceder por actuación, se calculará sumando los importes que resulten de multiplicar las cantidades que seguidamente se relacionan por cada vivienda afectada y por cada 100 m^2 de superficie útil de local afectado:

— 2.000 euros si se tratara de actuaciones de conservación. En este caso, si se acometieran simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad, la ayuda se incrementará en 1.000 euros adicionales, y en otros 1.000 euros más si además se realizan actuaciones destinadas a la realización de ajustes razonables en materia de accesibilidad.

— 2.000 euros si se tratara de actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, que se incrementarán en 3.000 euros si se redujera al menos en un 50 % la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.

— 4.000 euros si se tratara de 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.

2. La cuantía máxima de las subvenciones señaladas en el apartado 1 es el resultante de sumar todos los importes que se obtengan de multiplicar cada vivienda y cada 100 m^2 de

superficie útil de local por 11.000 euros, o 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.

3. El límite máximo porcentual insoslayable de las subvenciones señaladas en el apartado 1 será:

   a) Con carácter general, el 35 % del presupuesto protegido de cada actuación. Si la rehabilitación comprende varias actuaciones de las reguladas en el artículo 25, el presupuesto protegido deberá presentarse debidamente desglosado.

   b) Con carácter excepcional y exclusivo de la actuación destinada a la realización de ajustes razonables en materia de accesibilidad, el 50 % del presupuesto protegido.

4. Al objeto de calcular la cuantía de la subvención, se entenderá por viviendas y locales afectados, aquellos que consten en la escritura de división horizontal, o, en su defecto, en el Registro de la Propiedad o en el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

Artículo 32. Obligaciones de los beneficiarios.

1. Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención, además de las previstas en el presente capítulo y de las generales establecidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, las siguientes:

   a) Presentar el certificado de inicio de obras en el plazo y forma exigido en el artículo 28.4.

   b) 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 agente rehabilitador.

   c) Ejecutar la obra en el plazo de 16 meses contados desde la fecha del certificado de inicio de las obras de rehabilitación. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta 18 meses, siempre que las circunstancias lo aconsejen y la actuación afecte a 40 o más viviendas.

   d) Destinar al alquiler las viviendas existentes en el edificio, durante al menos 10 años desde la recepción de la ayuda, en el supuesto recogido en el artículo 25.2 b).

   e) Justificar la subvención de conformidad con el artículo 34.

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

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 en 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.

CAPÍTULO IV

PROGRAMA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

Artículo 35. Objeto de actuación protegida.

1. De conformidad con el artículo 25 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, es objeto de este programa la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados.

   Estas obras se realizarán con la finalidad de mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

2. De conformidad con el artículo 26 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, las actuaciones subvencionables en este programa son las que se detallan a continuación:

a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en edificios y viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de ade-

cuarlos a la normativa vigente. Se podrán incluir los honorarios de los profesionales, el coste de redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, así como los gastos derivados de la tramitación administrativa, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

b.1) Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

b.2) Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

b.3) Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.

— En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

— En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquéllas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.

— En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquéllas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

— En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

c) Obras de demolición y edificación de viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

d) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes legales de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual, a consecuencia de la correspondiente actuación.

e) Los gastos de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

3. El coste total de las actuaciones subvencionables, incluyendo los gastos mencionados en la letra a) del apartado 2 de este artículo constituirá el presupuesto protegido de la actuación y no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. A tal efecto, de acuerdo con la Orden de 25 de febrero de 2002, por que se revisan los precios por los que ha de regirse la contratación de las obras promovidas o financiadas total o parcialmente por la Consejería competente en materia de vivienda, los costes medios vendrán determinados por los establecidos en la última base de precios de la construcción actualizados conforme al Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

Artículo 36. Beneficiarios y requisitos de acceso.

1. De conformidad con el artículo 28 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, podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación, ya sean las propias Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y los consorcios y entes asociativos de gestión que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 6 y no hayan sido beneficiarios, dentro del ámbito de actuación, de las ayudas del Programa de rehabilitación edificatoria.

2. En ningún caso podrá ser beneficiaria de estas ayudas la Administración autonómica o entidades que la integren.

Artículo 37. Condiciones para obtener las ayudas.

De conformidad con el artículo 27 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, para que un ámbito pueda acogerse a las ayudas de este programa deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) El ámbito de actuación deberá estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente, podrá ser continuo o discontinuo y comprender, al menos, 100 viviendas. No obstante, en los cascos históricos, en los núcleos rurales, en las actuaciones exclusivamente de renovación urbana y otros supuestos excepcionales, el número mínimo de viviendas podrá ser inferior y se fijará en los Acuerdos de Comisión Bilateral con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) Al menos un 60 por 100 de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito de actuación, o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda habitual.

c) Los edificios incluidos en los ámbitos de regeneración y renovación urbanas objeto de rehabilitación tienen que contar con el correspondiente «informe de evaluación», cuyo contenido deberá acomodarse al Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Artículo 38. Solicitud de declaración de ámbito de regeneración y renovación urbanas, calificación provisional y de subvención.

La solicitud de declaración de ámbito de regeneración y renovación urbanas, calificación provisional y de subvención, se realizará por los promotores de la actuación, en modelo oficial, acompañada de la documentación referida en el artículo 13.1, salvo los referidos en las letras e.4), e.5) y e.6), así como de la que seguidamente se relaciona:

a) La delimitación del ámbito de regeneración y renovación urbanas señalado sobre un plano parcelario a escala adecuada y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos. En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán a sus propietarios y ocupantes legales.

   Se acompañará la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente y los parámetros urbanísticos del ámbito delimitado.

b) Una memoria-programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

   1) Un diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito, justificado en base a indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos. También incluirá los objetivos y fines públicos de la actuación.

   2) Un programa de acciones integradas que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica, y las formas de su ejecución y gestión, así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

      El programa de acciones integradas incluirá asimismo un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las acciones y una memoria que acredite la participación ciudadana en su diseño.

   3) Una memoria de viabilidad técnica que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística y otra de viabilidad económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios. En la memoria deberá constar el presupuesto total protegido de la operación desglosando las actuaciones según los tipos establecidos en el artículo 26 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.

   4) El plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

c) Disponibilidad física y jurídica de todos los inmuebles sobre los que se materializará la actuación protegida, para ello deberá presentarse:

1) En el caso de disponibilidad inmediata para iniciar la actuación, escritura pública de compra o adjudicación a la persona o entidad actuante o a cada promotor.

2) En caso de requerirse un proceso previo a la adquisición y libre disposición de los terrenos, detallada relación de los procesos necesarios hasta la completa escrituración de los mismos a nombre del promotor, tales como, opciones de compra, cláusulas de reversión en caso de incumplimientos, estado y acuerdos de las Juntas de Compensación para proyectos urbanísticos que requieran planeamientos pendientes, etc.

d) Cédula urbanística o documento que acredite que, en su caso, cuentan con la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística y de ejecución y de equidistribución necesario.

Artículo 39. Acuerdo de declaración de ámbito de regeneración y renovación urbanas y cédula de calificación provisional.

1. Una vez recibida la solicitud de declaración de ámbito de regeneración y renovación urbanas, los servicios territoriales de la Dirección General competente en materia de vivienda elaborarán un informe sobre la documentación presentada por el promotor para su valoración.

2. En el caso de que el informe del servicio territorial correspondiente fuera positivo, la Dirección General competente en materia de vivienda remitirá una propuesta de financiación de la actuación junto con una copia de la documentación señalada en el artículo 38 al Ministerio de Fomento para la suscripción, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación, del correspondiente acuerdo en la Comisión Bilateral de Seguimiento del Plan.

   En el caso de que se declare el ámbito de regeneración y renovación urbanas mediante el correspondiente acuerdo que se adopte al respecto por la Comisión Bilateral de Seguimiento, la Dirección General competente en materia de vivienda expedirá la correspondiente Cédula de Calificación Provisional, que se ajustará a las condiciones y cláusulas que se deriven del convenio suscrito al efecto por las Administraciones implicadas.

3. En todo caso, la cédula de calificación provisional expresará el siguiente contenido mínimo:

   a) Código de identificación del expediente objeto de calificación provisional.

   b) Identificación del/los solicitante/s (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio), naturaleza jurídica y tipo de promotor.

   c) Localización y delimitación del ámbito de regeneración y renovación urbanas.

   d) Descripción de las actuaciones subvencionables.

   e) Presupuesto protegido total y presupuestos parciales que correspondan al coste de rehabilitación de viviendas y edificios, a la urbanización y reurbanización y a la reedificación; con una programación temporal por fases y anualidades de la actuación prevista.

   f) En su caso, especificación de la programación temporal y económica de las medidas adoptadas del plan de realojo temporal y retorno.

g) Especificación, en su caso, de la composición y ubicación de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de las actuaciones.

h) Asignación de parcelas y bloques en los supuestos de reedificación, a las diferentes tipologías de viviendas que se promueven.

i) Importe de la subvención total del programa y desglosada por tipo de actuación que se integren en la misma y, en su caso, programación por anualidades de las subvenciones resultantes en función de las características del expediente.

En todo caso, se hará constar que las ayudas se condicionarán a la obtención de calificación definitiva de actuación, así como al efectivo cumplimiento de los compromisos asumidos por el promotor.

Artículos 40. Aprobación de proyectos previo al inicio de obras.

1. Antes de iniciar las obras de urbanización o reurbanización será necesario que la Dirección General competente en materia de vivienda apruebe, a los efectos de solicitud y abono de subvenciones, mediante resolución, los proyectos de urbanización o reurbanización por ajustarse a los requisitos técnicos y jurídicos exigidos en la materia. Para lo cual, previamente, el personal técnico de dicha dirección evacuará un informe en el que se pronuncie sobre tales aspectos.

2. Igualmente deberán ser aprobados los proyectos de rehabilitación y/o edificación antes de iniciarse las obras correspondientes a los mismos, siguiendo para ello el procedimiento establecido en el apartado anterior.

3. En caso de que la actuación protegida incluya la edificación de viviendas protegidas de nueva construcción el interesado deberá aportar la documentación exigida para su calificación provisional conforme al procedimiento establecido para ello, sustituyendo dicha calificación a la resolución referida en el apartado 2.

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

Artículo 41. Cuantía de la subvención.

1. De conformidad con el artículo 29 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, la cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste subvencionable de la actuación, que incluirá, en su caso, los costes desglosados según los tipos de actuaciones subvencionables establecidos en el artículo 26 y no podrá exceder del 35 % del coste subvencionable de la actuación.

2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

— Hasta 11.000 euros por vivienda objeto de rehabilitación.

— Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.

— Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (obras de urbanización o reurbanización del ámbito), hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.

A la cantidad resultante del cálculo anterior, se le añadirán:

— Hasta 4.000 euros anuales, por unidad familiar a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años, para las actuaciones de realojo temporal.

— Hasta 500 euros por vivienda rehabilitada o construida en sustitución de otra demolida, para financiar el coste de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social.

3. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

4. Las subvenciones de este Programa serán compatibles con cualesquiera otras públicas, siempre y cuando su importe no supere el coste total de la actuación.

Artículo 42. Solicitud de calificación definitiva.

1. Las actuaciones provisionalmente protegidas en el ámbito de regeneración y renovación urbanas deberán ejecutarse de acuerdo con la programación que se establezca en la Cédula de Calificación Provisional, ajustadas a las condiciones y cláusulas que se deriven del convenio suscrito al efecto en la Comisión Bilateral de Seguimiento.

2. El plazo máximo para realizar las obras y solicitar la calificación definitiva será de tres años a contar desde la suscripción del acuerdo en la Comisión Bilateral.

3. Los promotores de actuaciones protegidas en el ámbito de regeneración y renovación urbanas presentarán, en modelo oficial, la solicitud de calificación definitiva, acompañándola de la siguiente documentación:

a) Acreditación fotográfica de las obras de rehabilitación, urbanización y edificación terminadas.

b) Certificados finales de obra, firmados por las direcciones facultativas competentes, visados por el Colegio Oficial correspondiente.

c) Acta de recepción provisional, por parte del Ayuntamiento implicado, de las obras de urbanización ejecutadas.

d) Cédula de Habitabilidad de las viviendas rehabilitadas y/o edificadas resultantes de la actuación cuando las mismas no fuesen protegidas.

e) Escritura pública de parcelación o de reparcelación del suelo objeto de la actuación protegida. En la escritura pública se vinculará la parcela o parcelas concretas afectadas a la edificación de viviendas de protección pública.

Artículo 43. Informe técnico previo a la calificación definitiva.

1. Una vez solicitada la calificación definitiva de actuación protegida, el personal técnico de la Dirección General competente en materia de vivienda, procederá a practicar la inspección ocular de la obra ejecutada. Si la obra no estuviere en condiciones de obtener la calificación definitiva, se hará constar en el informe que a estos efectos se redacte, reflejando las deficiencias advertidas en la obra y señalando un plazo para subsanarlas; todo lo cual le será notificado al interesado o a su representante.

2. Practicada la inspección y, en su caso, la que deba seguir al transcurso del plazo de subsanación concedido, el personal técnico de la Dirección General competente en materia de vivienda procederá a emitir informe técnico, que tendrá el siguiente contenido mínimo:

   a) Cumplimiento de los plazos de ejecución de la obra.

   b) Adecuación entre la documentación técnica presentada, incluidas las modificaciones autorizadas, en su caso, y la obra ejecutada.

   c) Efectiva terminación de la obra.

   d) Que las viviendas protegidas resultantes de la actuación han obtenido la preceptiva calificación de vivienda protegida de nueva construcción, en su caso.

Artículo 44. Cédula de calificación definitiva.

La Cédula de Calificación Definitiva de actuación protegida deberá tener, al menos, el contenido mínimo señalado para la cédula de calificación provisional, así como las fechas de la calificación provisional y de la terminación de las obras de urbanización, rehabilitación y edificación, identificando las parcelas que se vinculan y reservan para la edificación de las viviendas protegidas y, en su caso, número de expediente, fecha de iniciación y terminación de éstas.

Artículo 45. Modificación de los proyectos.

1. Toda modificación de los proyectos aprobados de conformidad con el artículo 40, necesitará autorización expresa de la dirección general competente en materia de vivienda, a cuyo efecto el interesado deberá presentar la solicitud de modificación del proyecto, en modelo oficial, acompañada de la siguiente documentación:

   a) Proyecto modificado, visado por el colegio profesional competente, en su caso.

   b) Autorización municipal o nueva licencia de obras, en su caso.

   c) Relación de adquirentes o adjudicatarios, si los hubiere, y su autorización para llevar a cabo la modificación pretendida, en su caso.

   d) Cualesquiera otros documentos que fueren necesarios para resolver acerca de la solicitud.

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

Artículo 46. Justificación y procedimiento de abono de las subvenciones.

En los procedimientos de actuación protegida en materia de ámbitos de regeneración y renovación urbanas, de conformidad con lo previsto en los acuerdos de la Comisión Bilateral y la Cédula de Calificación Provisional, se ajustará al siguiente procedimiento:

a) En aquellos procedimientos en los que el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento prevea el abono de la subvención en un único pago, éste se tramitará conjuntamente con la calificación definitiva, previa aportación de los documentos necesarios para la resolución de esta última, además de los siguientes:

a.1) Certificados que acrediten que el promotor se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Administración de la Seguridad Social.

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.

a.2) La aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística y del de ejecución y equidistribución que fueran necesarios, en su caso.

a.3) Acreditación fotográfica de los carteles informativos.

a.4) Fotocopia compulsada de la primera licencia municipal que sea necesaria para ejecutar la correspondiente actuación, tanto si son de demolición, urbanización y obra nueva, como cualesquiera otras necesarias para iniciar la intervención; excepto las que se hubiesen aportado anteriormente junto a los comunicados de inicio de obra.

a.5) Los correspondientes «informe de evaluación», cuyo contenido deberá acomodarse al Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, en caso de rehabilitación.

b) En aquellos procedimientos en los que el acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento prevea un calendario de abono de la subvención reconocida, la resolución de la ayuda y el abono de cada anualidad se realizará de la siguiente forma:

b.1) El abono de la primera anualidad se realizará en forma de pago anticipado, mediante propuesta de los servicios territoriales competentes para la instrucción del procedimiento que se elevará al órgano competente en la materia para su resolución motivada, previa presentación por parte del promotor de la documentación referida en los números 1, 2, 3 4 y 5 del apartado a) del presente artículo junto a la siguiente:

1) Certificado del director o de los directores facultativos de las obras de demolición y/o urbanización, que acrediten el inicio de las mismas.

2) Aval prestado en la forma y condiciones establecidas reglamentariamente, por bancos, cajas de ahorro y demás 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 exigidos para la obtención de las subvenciones, incumplimiento de los plazos de ejecución, falta de terminación de las obras o cualquier otro motivo que de lugar a la denegación de la Calificación Definitiva de la actuación protegida. Este aval podrá cancelarse una vez se certifique en la forma prevista en el punto 1) del apartado siguiente y la Administración compruebe que el porcentaje de obras a que corresponde el mismo ha sido ejecutada.

El promotor, no obstante, podrá optar por acogerse a la modalidad de pago prevista en el siguiente apartado para la primera anualidad de subvención reconocida.

b.2) El abono de la segunda y sucesivas anualidades, a excepción de la última, se realizará como pagos fraccionados mediante propuesta de los servicios territoriales competentes para la instrucción del procedimiento que se elevará al órgano competente en la materia para su resolución motivada.

Dichos abonos estarán supeditados a las resoluciones previstas en el artículo 40, apartado 2 y/o 3, y a la previa presentación por parte del promotor de la documentación referida en los números 1 y 2 del apartado a) del presente artículo junto a la siguiente:

1) Certificados del director o de los directores facultativos de las obras de demolición, urbanización y/o edificación, en su caso, acreditativo del estado de ejecución de las mismas y del porcentaje de obra realizada hasta el momento, que al menos deberá coincidir con el importe de obra ejecutada prevista para la anualidad objeto del pago, de conformidad con lo prevenido en los Acuerdos de la Comisión Bilateral y la cédula de calificación provisional.

2) Informe del Ayuntamiento que acredite el grado de ejecución de la obra de urbanización o reurbanización justificada conforme al apartado anterior.

3) Escritura pública de parcelación del suelo objeto de la actuación protegida o la que contenga el proyecto de compensación o de reparcelación, salvo que ya se hubiese aportado al expediente. En la escritura pública se vinculará la parcela o parcelas concretas afectadas a la edificación de viviendas de protección pública de nueva construcción reedificadas.

b.3) El abono de la última anualidad se tramitará conjuntamente con la calificación definitiva, previa aportación de la documentación relacionada en el apartado a) del presente artículo, salvo que se hubiere presentado con anterioridad, y en todo caso la referida en el número 1 del mismo, sin perjuicio de la que deba de acompañar a la solicitud de calificación definitiva.

Artículo 47. Obligaciones de los beneficiarios.

Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención, las generales establecidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

CAPÍTULO V

PROGRAMA DE APOYO A LA IMPLANTACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 48. Objeto de la actuación protegida.

De conformidad con el artículo 33 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, el objeto de este programa es el impulso a la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética, y estado de conservación de los mismos, mediante una subvención que cubra parte de los gastos derivados de los honorarios profesionales exigidos por su emisión.

El informe contendrá, de manera detallada, los aspectos relacionados en el Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, en relación con el análisis del estado de conservación del edificio, la determinación de si el edificio es susceptible o no de incorporar ajustes razonables en materia de accesibilidad y la certificación de la eficiencia energética.

Artículo 49. Beneficiarios y requisitos de acceso.

De conformidad con el artículo 34 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, podrán ser beneficiarios de la subvención las comunidades de propietarios, agrupaciones de éstas o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial, que cumplan los requisitos generales regulados en el artículo 6 y que cuenten con el informe de evaluación a que se refiere el artículo anterior antes de que finalice el año 2016.

Artículo 50. Solicitud de la subvención y documentación.

1. Los interesados deberán presentar la solicitud de subvención de conformidad con el artículo 12, acompañándola de documentación referida en el artículo 13.1, salvo la contemplada en las letras e.4), e.5) y e.6) así como de la que seguidamente se relaciona:

   a) Fotocopia del informe objeto de la actuación protegida.

   b) Fotocopia compulsada de la factura firme de los honorarios profesionales devengados por la realización del informe objeto de la actuación protegida, así como de sus justificantes de pago.

   c) 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.

   d) Certificado catastral de cada una de las viviendas y locales que constituyen el/los edificio/s objeto del informe de la actuación protegida.

Artículo 51. 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 de valoración:

   a) Se reconocerá preferencia en función del mayor número de viviendas afectadas, ya se trate de comunidades de propietarios, agrupaciones de estas o propietarios únicos.

   b) En caso de empate se atenderá al criterio de mayor antigüedad del edificio o edificios.

2. Si persistiera el empate, éste se resolverá atendiendo al orden cronológico de la fecha de presentación de la solicitud de 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 de los documentos legales y reglamentariamente exigidos

Artículo 52. Cuantía de la subvención y abono de la misma.

1. De conformidad con el artículo 35.2 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, la cuantía de la subvención por cada actuación protegida se calculará sumando los importes que resulten de multiplicar 20 euros por cada vivienda afectada, y por cada 100 m^2 de superficie útil de local afectado, sin que en ningún caso pueda superarse la cantidad de 500 euros, ni el 50 % del coste del informe objeto de la actuación protegida.

2. La subvención será abonada mediante pago único, una vez reconocida la misma.

3. Al objeto de calcular la cuantía de la subvención, se entenderá por viviendas y locales afectados aquellos que consten en la escritura de división horizontal, o, en su defecto, en el Registro de la Propiedad o en el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

Artículo 53. Obligaciones de los beneficiarios.

Son obligaciones de los beneficiarios de la subvención, las generales establecidas en el artículo 13 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Disposición Adicional Única. Viviendas del programa especial de nueva construcción.

A partir de la entrada en vigor del presente decreto ninguna promoción de viviendas protegidas de nueva construcción podrá obtener la calificación provisional de vivienda del programa especial o de vivienda del programa especial 60.000. Así, las referencias normativas, o de cualquier otro tipo, a la vivienda del programa especial o a la vivienda del programa especial 60.000 que resulten aplicables o exigibles a la promoción de viviendas protegidas que deba obtener la calificación provisional de vivienda protegida de nueva construcción a partir de la entrada en vigor del presente decreto, se entenderán hechas a la vivienda protegida de régimen especial.

Disposición transitoria única. Ámbito de aplicación a las convocatorias de las ayudas previstas en 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 esta materia.

La modificación del 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 prevista en la disposición final primera del presente decreto será de aplicación a las ayudas previstas en 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 esta materia, que se convoquen a partir de la entrada en vigor del presente.

Disposición final primera. Modificación del 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.

Uno. La letra c) y e) del apartado 1 del artículo 14, presentará la siguiente redacción:

"c) Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de los beneficiarios, 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.

"e) 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".

Dos. Se añade una letra i) al apartado 1 del artículo 14 con el siguiente contenido:

"i) 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 cuenta activa en el Subsistema de Terceros. El solicitante de la ayuda deberá ser titular o cotitular de la cuenta bancaria".

Tres. Se suprime la letra a) del apartado 1 del artículo 20.

Cuatro. La letra c) del apartado 1 del artículo 20, presentará la siguiente redacción:

"c) Ser titular, o cotitulares en caso de varios beneficiarios, de la totalidad del pleno dominio de un solar o de un derecho real de vuelo, física y jurídicamente apto para edificar la vivienda protegida autopromovida, que habrá de radicar en una localidad que no su-

pere los 20.000 habitantes conforme al padrón vigente a la fecha de la publicación de la convocatoria".

Cinco. Se añade una letra d) del apartado 1 del artículo 22, con el siguiente contenido:

"d) Beneficiario con edad igual o inferior a 35 años: 15 puntos".

Seis. Se suprime la letra a) del artículo 25,

Siete. La letra b) del apartado 2 del artículo 33, presentará la siguiente redacción:

"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".

Ocho. El primer párrafo del apartado 1 del artículo 34, presentará la siguiente redacción:

"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:"

Nueve. La letra c) del artículo 34.1, presentará la siguiente redacción:

"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".

Diez. Se añade un artículo 34 bis, que tendrá la siguiente redacción:

"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".

Once. El artículo 35 queda redactado del siguiente modo:

"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:

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".

Doce. Se suprime la letra a) de los artículos 40 y 52.

Trece. El apartado 1 del artículo 60 queda redactado del siguiente modo:

"1. Podrán ser beneficiarios de la subvención aquellas personas que cumplan los requisitos generales regulados en el artículo 7, así como los específicos que seguidamente se relacionan:

a) Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario.

b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario.

c) Que los ingresos familiares ponderados de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, no excedan, en conjunto, de 3 veces el IPREM.

d) Que la renta de la vivienda arrendada sea igual o inferior a 525 euros mensuales en zona A, 425 euros mensuales en zona B, o los 350 euros mensuales en zona C.

e) Que no hayan sido beneficiarios de ayudas a la emancipación o de ayudas en materia de alquiler al amparo de los presentes o anteriores planes estatales o autonómicos, en los cinco años inmediatamente anteriores a la solicitud. No obstante, quedan excluidos de esta incompatibilidad aquellos que, habiendo sido beneficiarios de ayudas de la actuación de apoyo económico a los inquilinos conforme al anterior plan estatal, y reuniendo los requisitos para acceder a la ayuda autonómica de conformidad con el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012 no se le hubiera concedido la misma por falta de crédito presupuestario".

Catorce. Se añade un apartado 3 en el artículo 60, con la siguiente redacción:

"3. Tendrán la condición de beneficiarios todas las personas mayores de edad que convivan y residan en la vivienda arrendada, con independencia de que exista, o no, vínculo de parentesco o conyugal entre los mismos, debiendo aparecer todos ellos como solicitantes de la ayuda".

Quince. Los apartados 2 y 3 del artículo 61 quedan redactados del siguiente modo:

"2. Igualmente deberá presentarse junto con la solicitud y la documentación referida en el apartado anterior:

a) Fotocopia del contrato de arrendamiento, o en su caso, sus prórrogas, debiendo expresar como mínimo:

a.1) Identificación de las partes contratantes. En el caso de que la vivienda arrendada fuera propiedad de varias personas será necesario que el contrato de arrendamiento esté firmado por todas ellas, o bien que hayan prestado su autorización, expresa y por escrito, para alquilar la vivienda al propietario que figure como arrendador en el contrato. Esta autorización no será exigible cuando exista régimen de gananciales.

a.2) Localización e identificación de la vivienda, con expresa referencia catastral.

a.3) Superficie útil de la vivienda, del garaje y trastero, en su caso. En su defecto, la superficie útil podrá acreditarse mediante documento público.

a.4) Duración del contrato. A los efectos del cumplimiento de esta normativa, las prórrogas no se consideran nuevo contrato.

a.5) Precio del arrendamiento de la vivienda y del garaje y trastero, en su caso. Fórmula de actualización de la renta, en su caso.

Si el contrato de arrendamiento no expresara dicho contenido mínimo, deberá aportarse un anexo que recoja el mismo, firmado por ambas partes contratantes.

b) Certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento que acredite las personas que residen y conviven en la vivienda y en el que conste la fecha de alta y baja, en su caso, en el padrón municipal.

c) Nota Simple del Registro de la Propiedad o fotocopia de la escritura pública de las que se deduzca la titularidad de la vivienda arrendada y el régimen de protección pública a la que estuviera acogida, en su caso.

d) Declaración responsable, en modelo oficial, de no encontrarse incurso en algunos de los supuestos establecidos en el artículo 60.2 del presente decreto.

3. En el caso de que el objeto del contrato de arrendamiento fuera una vivienda protegida arrendada directamente por su promotor, el modelo oficial de solicitud facilitará una casilla para indicar la fecha de visado del contrato, así como el número de expediente que le fuera asignado. En estos casos, no será necesario que se acompañe la documentación referida en las letras b) y c) del artículo 14.1 ni la referida en las letras a) y c) del apartado anterior, salvo que sus circunstancias hubiesen variado desde la solicitud de visado del contrato".

Dieciséis. Se suprime la letra d) del artículo 65.

Diecisiete. La letra c) del apartado 2 de la disposición transitoria tercera, queda redactado del siguiente modo:

"c) Que, con carácter previo, haya procedido a la devolución de las subvenciones o ayudas económicas que se hubieran podido percibir más los intereses legales desde su percepción, y en su caso, la cancelación del préstamo hipotecario convenido o cualificado, o bien a su novación para que deje de tener la citada condición".

Dieciocho. Se añade un apartado 3 en la disposición transitoria tercera, con el siguiente contenido:

"3. A los efectos previstos en esta disposición también ostentará la condición de promotor cualquier entidad financiera o sus empresas de gestión inmobiliaria, titulares de viviendas protegidas adquiridas del promotor, siempre que hubiese financiado la promoción de la que forma parte la vivienda que se pretende descalificar y que ésta no hubiese sido transmitida a persona física".

Diecinueve. La disposición transitoria cuarta queda redactada del siguiente modo:

"Disposición transitoria cuarta. Requisitos de acceso a la propiedad de las viviendas protegidas acogidas a regímenes anteriores.

1. Los requisitos para acceder a la propiedad de las viviendas protegidas de nueva construcción del programa especial, de régimen especial y de régimen general, acogidas a regímenes anteriores serán los previstos respecto de las viviendas medias en este decreto, cuando se tratara de viviendas que el promotor, por falta de demanda, no haya logrado vender en el plazo de doce meses a contar desde su calificación definitiva.

2. Supletoriamente y en defecto de normativa aplicable son requisitos para acceder a la propiedad de las viviendas protegidas acogidas a regímenes anteriores al presente decreto, los señalados en el apartado 1 del artículo 78".

Disposición final tercera. Habilitación normativa. Ejecución y desarrollo.

Se faculta al Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de la Junta de Extremadura para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y cumplimiento de lo establecido en el presente decreto.

Disposición final Cuarta. Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, a 2 de septiembre 2014.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
JOSE ANTONIO MONAGO TERRAZA

El Consejero de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo,
VÍCTOR GERARDO DEL MORAL AGÚNDEZ

• • •