

**Proyecto de Orden por la que se aprueban las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones.**

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía tiene por objeto garantizar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía. La citada ley insta a las Administraciones Públicas andaluzas a promover actuaciones que tengan por objeto hacer efectivo este derecho y establece que la gestión de recursos económicos, incluidas las ayudas estatales, dará preferencia, en el marco establecido en los planes de vivienda, a los grupos de especial protección con menor índice de renta.

El Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, incluye en sus artículos 38 al 40 el programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso. Este programa se encuentra definido también en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, si bien en este caso las ayudas se dirigen tanto a promotores públicos como privados. Dicho Plan establece que corresponde a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla proponer al Ministerio de Fomento las actuaciones que pudieran inscribirse en el mismo, a fin de obtener la financiación estatal. Corresponde igualmente a estas Comunidades la resolución y el abono de las ayudas previstas en el Plan Estatal. El convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas a que se refiere el artículo 5 del citado Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, se ha formalizado con fecha 31 de julio de 2018.

La presente Orden aprueba las bases reguladoras para la selección de actuaciones de fomento del parque de viviendas en alquiler en Andalucía y la concesión de las subvenciones que corresponda, incluyendo tanto el programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso contemplado en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, como el programa de fomento del parque de viviendas en alquiler contemplado en el Plan estatal. La selección de las actuaciones se realiza mediante el procedimiento ordinario iniciado de oficio, en régimen de concurrencia competitiva, y tiene como consecuencia la posibilidad de otorgar las subvenciones previstas en los correspondientes programas, ajustándose al Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 282/2010, de 4 de mayo, si bien se han elaborado sin atenerse a las bases tipo aprobadas por la Consejería de Hacienda y Administración Pública mediante la Orden de 5 de octubre de 2015, por la que se aprueban las bases reguladoras tipo y los formularios tipo de la Administración de la Junta de Andalucía para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva, dada la necesidad de acompasar el procedimiento de selección de las actuaciones, firma de Acuerdos de financiación estatal y concesión de las ayudas.

Se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba su Reglamento de aplicación, en el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, y en la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, por lo que la gestión de estas ayudas se realizará de acuerdo con los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad, no discriminación,

eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados por la Administración otorgante y eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.

En aplicación de estos principios, en especial los de concurrencia y objetividad, el artículo 9.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, dispone que con carácter previo al otorgamiento de las subvenciones, deberán aprobarse las normas que establezcan las bases reguladoras de concesión. Por otro lado, en la elaboración de estas bases reguladoras se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, referente a la transversalidad del principio de igualdad de género, de tal manera que este ha informado todo el proceso de elaboración y aprobación de esta disposición, así como la concesión de las ayudas. También se ha tenido en cuenta lo establecido en la disposición final octava de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

No se prevén rendimientos financieros que se generen por los fondos librados a la persona beneficiaria pues los pagos se adecuan a la ejecución de la actividad.

Atendiendo a la especial naturaleza de las actuaciones subvencionables y de las personas promotoras de las actuaciones, no se incorporan los criterios de valoración recogidos en el artículo 15.2 del Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, a excepción de la letra d).

En el procedimiento de elaboración de esta Orden y las bases reguladoras se ha sustanciado consulta previa en los términos ordenados por el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. A su vez, se han solicitado los correspondientes informes preceptivos y se ha consultado a la Comisión de Seguimiento del Plan y al Consejo del Observatorio de la Vivienda, cumplimentando el trámite de audiencia, de conformidad con lo establecido en el referido precepto y en el artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 118 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, el artículo 26 de La Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, y los artículos 44 y 46 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía en relación con el Decreto 211/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento y Vivienda, y en el ejercicio de las competencias atribuidas por la disposición final tercera del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020,

DISPONGO

**Artículo único. Aprobación de las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones .**

Se aprueban las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones del programa de fomento del parque de viviendas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones, que se insertan a continuación, y que comprenden las actuaciones del programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso, establecido en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, y las del programa de fomento del parque de viviendas en alquiler incluido en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así como la concesión de subvenciones previstas en dichos programas.

### **Disposición final primera. Desarrollo y ejecución.**

Se faculta a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda para dictar cuantas resoluciones sean necesarias en desarrollo, aplicación, evaluación, control e interpretación de la presente Orden.

### **Disposición final segunda. Entrada en vigor.**

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, a

EL CONSEJERO DE FOMENTO Y VIVIENDA

Felipe López García

BASES REGULADORAS PARA LA SELECCIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA, DE ACTUACIONES DE FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER EN ANDALUCÍA Y LA CONCESIÓN DE LAS CORRESPONDIENTES SUBVENCIONES.

### **PRIMERA. Objeto.**

1. Las presentes bases tienen por objeto regular la selección de actuaciones de viviendas protegidas en alquiler, mediante actuaciones de nueva construcción, reanudación o rehabilitación.

2. Las viviendas resultantes de estas actuaciones serán calificadas como viviendas protegidas en alquiler, incluyendo el programa al que se adscriben:

a) Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso, incluido en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

b) Programa de fomento del parque de viviendas en alquiler, incluido en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

3. La adscripción a estos programas supondrá la obligación de mantener el régimen de alquiler o cesión del uso, en las condiciones establecidas en el correspondiente programa durante el plazo de 25 años desde la fecha de la calificación definitiva en el caso señalado en la letra b) del apartado anterior, y durante todo el tiempo que permanezca su protección, en el caso señalado en la letra a) del mismo.

### **SEGUNDA. Régimen jurídico.**

1. La selección de actuaciones y concesión de ayudas que correspondan, se regirán por lo previsto en las presentes bases reguladoras. Resulta igualmente de aplicación lo establecido en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de

Vivienda 2018-2021, sin que puedan excederse las limitaciones establecidas en la presente orden; el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, y el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía, suscrito para la ejecución de dicho Plan.

2. Además, resultan de aplicación las siguientes normas:

a) Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de acuerdo con lo establecido en su disposición final primera.

b) Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, de acuerdo con lo establecido en su disposición final primera, así como las demás normas básicas que desarrollen la Ley.

c) Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo.

d) Ley del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía vigente en el ejercicio que corresponda.

e) Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 282/2010, de 4 de mayo.

f) Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

g) Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

h) Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

i) Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

j) Decreto 183/2003, de 24 de junio, por el que se regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos (Internet).

k) Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, de acuerdo con lo establecido en su disposición final octava.

l) Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

ll) Orden de 6 de abril de 2018, por la que se regula el procedimiento de gestión presupuestaria del gasto público derivado de las subvenciones otorgadas por la Administración de la Junta de Andalucía y sus agencias administrativas y de régimen especial.

### **TERCERA. Persona beneficiaria.**

1. Podrán solicitar la inclusión en el programa de fomento del parque de viviendas en alquiler, y ser beneficiarias de las ayudas derivadas de este, las entidades con personalidad jurídica propia, promotoras de vivienda protegida en alquiler que sean:

a) Administración pública, organismo público o cualquier otra entidad de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegramente por las Administraciones públicas.

b) Entidades de derecho privado, empresas privadas y público-privadas, fundaciones, empresas de economía social, organizaciones no gubernamentales y las declaradas de utilidad pública.

2. Podrán ser destinatarias de las ayudas específicas para fomento del parque público de vivienda en alquiler o cesión de uso, señalado en el apartado 2.a) de la base primera, las personas promotoras señaladas en la letra a) del apartado anterior.

3. Las viviendas promovidas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía podrán adscribirse a los programas establecidos en las presentes bases reguladoras, sin que puedan beneficiarse de las ayudas contempladas en los mismos.

#### **CUARTA. Requisitos.**

1. Las actuaciones del programa de fomento del parque de viviendas en alquiler deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Las viviendas señaladas en la base primera, 1. a) se calificarán como viviendas protegidas de régimen especial en alquiler, siendo por tanto el límite de ingresos de la unidad familiar o de convivencia a la que se destina la vivienda, 2,5 veces el IPREM. Las viviendas señaladas en la base primera, 1. b) podrán ser calificadas también como viviendas protegidas de régimen general en alquiler, en cuyo caso el límite de ingresos de la unidad familiar o de convivencia a la que se destina la vivienda, podrá alcanzar 3,5 veces el IPREM.

b) La renta máxima anual se determina, conforme a lo establecido en los artículos 27 y siguientes del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, en el 4% del precio de referencia. Este importe no podrá superar el precio máximo regulado en la letra b) del artículo 29.1 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfaga por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

d) Las viviendas no superarán los 90 m<sup>2</sup> útiles.

e) Se tratará de actuaciones de nueva construcción o procedentes de actuaciones de rehabilitación de edificios, o de promociones reanudadas. Las actuaciones tendrán fecha de inicio posterior al 1 de enero de 2018. Podrán incluirse también aquellas que teniendo un inicio anterior, las obras se hayan reanudado posteriormente a dicha fecha, cuando la calificación definitiva sea posterior a la resolución de la convocatoria.

f) Deberán disponer de Calificación provisional de vivienda protegida en el régimen señalado al amparo del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, así como de licencia de obras, o documento que habilite la construcción, o bien, haber solicitado dicha calificación, y obtener los documentos señalados en el periodo de alegaciones o en el plazo regulado en la base decimotercera.

g) En caso de tratarse de una promoción ya iniciada y las viviendas hayan sido adjudicadas, será necesario acreditar que se cumplen los requisitos establecidos en la presente orden.

h) Sin perjuicio del plazo máximo de ejecución señalado en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establecido en 30 meses desde la calificación provisional, y en su caso prórroga, la ejecución de las obras se atenderá también a lo establecido en el artículo 31 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

i) Las entidades solicitantes deberán acreditar la viabilidad económica de la actuación.

j) Las personas beneficiarias no podrán estar incurso en algunas de las circunstancias establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

k) Las viviendas habrán de obtener una calificación energética mínima B.

l) Será necesaria la formalización de Acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma y el ayuntamiento del municipio en que se ubique la actuación.

2. Las actuaciones del programa de fomento del parque público de viviendas protegidas en alquiler o cesión de uso, señalado en el apartado 2.a) de la base primera, deberán cumplir además, los siguientes requisitos específicos:

a) Al menos el 50 por ciento de las viviendas se destinarán a unidades familiares o de convivencia cuyos ingresos no superarán 1,2 veces el IPREM, y se adjudicarán siguiendo criterios específicos de adjudicación para las viviendas del parque público, en caso de regularse estos por los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida. Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo podrá modificar este porcentaje, siempre que hayan sido informados de conformidad por la Consejería competente en materia de vivienda. El resto de las viviendas cumplirá para su adjudicación los requisitos generales de la vivienda protegida de régimen especial

En caso de tratarse de promociones de alojamientos sobre suelos dotacionales por destinarse a atender necesidades transitorias de personas en situación o riesgo de exclusión social, el 100 por ciento de sus unidades habitacionales cumplirán este requisito.

b) La renta máxima correspondiente a las viviendas que conforme a la letra anterior se destinen a unidades familiares o de convivencia cuyos ingresos no superen 1,2 veces el IPREM se reducirá en un 30 por ciento respecto a la señalada con carácter general en el apartado 1.b). Estos importes no podrán superar el importe máximo regulado en la letra a) del artículo 29.1 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

#### **QUINTA. Cuantía de la ayuda y coste subvencionable.**

1. Las personas promotoras de las actuaciones incluidas en el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler señalado en el apartado 2.a) de la base primera, tendrán derecho a la subvención regulada en el apartado 1.a) del artículo 28 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, establecida en 350 euros por metro cuadrado útil de vivienda, cuyo importe final no podrá superar el 50 por ciento de la inversión de la actuación, con un límite de 36.750 euros.

En función de las disponibilidades presupuestarias, la ayuda señalada podrá complementarse con cargo a fondos autonómicos por importe de hasta 166 euros por metro cuadrado útil de vivienda.

2. Las personas promotoras de las actuaciones incluidas en el programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler o cesión de uso, señalado en el apartado 2.b) de la base primera tendrán derecho a la subvención regulada en el apartado 1.b) del artículo 28 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, establecida en 300 euros por metro cuadrado útil de vivienda, cuyo importe final no podrá superar el 40% de la inversión de la actuación, con un límite de 31.500 euros.

3. A los efectos señalados en los apartados anteriores, la inversión de la actuación incluye los gastos inherentes a la promoción de que se trate, excluidos impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, los informes preceptivos, el beneficio industrial, y cualquier otro necesario, siempre y cuando queden suficientemente acreditados.

En caso de actuaciones de rehabilitación, no incluirá el coste del suelo.

En caso de promociones ya iniciadas, no se incluirá el coste del suelo ni las partidas ejecutadas con anterioridad a la reanudación de las obras.

4. La financiación específica, las fórmulas concretas de gestión, seguimiento, control y evaluación serán fijados mediante el Acuerdo a que se refiere el apartado 1.) de la base cuarta.

#### **SEXTA. Régimen de compatibilidad de las ayudas.**

La ayuda definida en este programa será compatible con cualquier otra ayuda, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administración o ente público o privado, nacional, de la Unión Europea o de organismos internacionales, sin que la suma total pueda superar la inversión de la actuación.

No resulta compatible con las subvenciones para la promoción o rehabilitación contempladas en otros programas del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

#### **SÉPTIMA. Régimen de concesión y órganos competentes.**

1. El procedimiento de concesión se iniciará de oficio, mediante convocatoria, siendo su ámbito territorial y funcional de competitividad Andalucía.

2. Las actuaciones serán seleccionadas en ámbito autonómico por una Comisión de Valoración con la siguiente composición:

-Presidencia: Persona titular de la Jefatura del Servicio competente en materia de vivienda protegida o, en caso de puesto vacante, persona designada, con rango de jefe de servicio, por la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda.

En caso de suplencia, la persona titular de la presidencia será sustituida por el miembro de la Comisión de Valoración que tenga mayor jerarquía, antigüedad en la Administración y edad, por este orden, de entre sus componentes.

- Vocalías: Un mínimo de dos vocalías, designadas por la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda entre personal funcionario de esa Secretaría y una vocalía por cada una de las provincias en las que existan solicitudes, designada por la persona titular de la Delegación Territorial competente en materia de vivienda, entre el personal funcionario

- Secretaría: La persona que ejerza las funciones de Secretaria de la Comisión de Valoración deberá ser designada por la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda entre el personal funcionario con titulación de licenciatura o grado en Derecho de esa Secretaría.

Las personas que resulten designadas para formar parte de las Comisión de Valoración deberán presentar declaración responsable de no estar incurso en las causas de abstención y recusación conforme a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de garantizar su confidencialidad, y de no utilizar la documentación presentada por las personas solicitantes para otro fin distinto al de la valoración de los documentos de acuerdo con los criterios y requisitos establecidos en las presentes bases reguladoras.

El funcionamiento de la Comisión de Valoración y las funciones de sus miembros se ajustará en todo momento a las previsiones contenidas sobre órganos colegiados en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, así como en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, siendo atendida con los medios personales, técnicos, materiales y presupuestarios con los que cuente el órgano administrativo en el que se encuentra integrada.

3. Seleccionadas las actuaciones para la obtención de financiación estatal, será necesaria la formalización de un Acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales entre el Ministerio de Fomento,

la Comunidad Autónoma y el ayuntamiento del municipio en que se ubique la actuación, en el que se establecerán los compromisos y condiciones asumidas por las partes.

Dicho Acuerdo conllevará la adscripción a este programa, y supondrá título suficiente para que el ayuntamiento del correspondiente municipio incluya en la calificación provisional las condiciones y requisitos derivados del mismo.

4. El órgano competente para la instrucción, emisión de la propuesta provisional y definitiva de resolución será la persona titular de la Jefatura de Servicio competente en materia de vivienda protegida o, en caso de puesto vacante, persona designada con rango de Jefe de Servicio, por la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, a la que corresponde la resolución de concesión de ayudas derivadas de este programa por delegación de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

### **OCTAVA. Solicitudes.**

1. Las solicitudes se presentarán ajustándose al formulario, que se publicará junto con la convocatoria, y que se podrán obtener en la dirección web que igualmente se indique en la misma, e irán dirigidas a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto las solicitudes como los demás documentos se presentarán exclusivamente a través del Registro Telemático Único de la Administración de la Junta de Andalucía (<http://www.andaluciajunta.es>), en concreto desde el apartado de "Administración Electrónica", así como en el Registro Electrónico de la Oficina Virtual de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. La recepción de documentos electrónicos en el Registro telemático se producirá automáticamente, practicándose los correspondientes asientos de entrada. Asimismo las notificaciones que deban efectuarse a las entidades solicitantes y a los beneficiarios de las ayudas serán electrónicas y se realizará el correspondiente asiento de salida en la misma forma, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.4 de Decreto 183/2003, de 24 de junio.

4. Las Entidades interesadas aportarán por vía telemática, a través del Registro Telemático Único de la Junta de Andalucía, tanto la documentación necesaria para la solicitud, como la documentación requerida por el órgano competente, garantizando su autenticidad, integridad, conservación y demás garantías y requisitos exigidos por el artículo 12 del Decreto 183/2003, de 24 de junio.

5. Las solicitudes incluirán, entre otros, los siguientes extremos:

a) Datos identificativos de la persona promotora y su representante. Se incluirá medio preferente o lugar a efectos de practicar notificaciones que, en su caso, procediera efectuar.

b) Datos identificativos de la promoción y programa específico al que se adscribe.

c) Declaración responsable de que se cumplen los requisitos exigidos en estas bases reguladoras y sobre la veracidad de todos los datos reflejados en la solicitud.

d) Existencia de Plan Municipal de Vivienda, en su caso.

e) En los apartados correspondientes de la solicitud, la información necesaria para aplicar los criterios de valoración.

d) En caso de presentar varias solicitudes, priorización de las mismas.

6. El plazo de presentación de solicitudes será el establecido en la convocatoria correspondiente.



## **NOVENA. Documentación que acompaña la solicitud.**

1. Junto con la solicitud se deberá presentar la siguiente documentación:

a) Escritura de constitución de la entidad y acreditación de la representación, mediante poder.

b) Certificado o nota simple registral que acredite la titularidad del suelo o edificación, o del derecho real sobre los mismos que le faculte para ejecutar la promoción. Dichos documentos habrán sido emitidos con una antigüedad máxima de tres meses antes de su presentación.

c) Licencia de obras o documento que habilite para la construcción de las mismas o en otro caso, cédula urbanística y compromiso de aportarlo en el periodo de alegaciones o en el plazo establecido en la base decimotercera.

d) Calificación Provisional de la promoción, o bien, solicitud, y compromiso de aportarla en el periodo de alegaciones o conforme a lo establecido en la base decimotercera.

e) Planos de emplazamiento del edificio y planos descriptivos de sus plantas y alzados.

f) Coste previsto de la actuación conforme a lo establecido al apartado 2 de la base quinta, y estudio de la viabilidad económica y justificación de su disponibilidad. En caso de contar con financiación externa, se acreditará la misma mediante certificado de la entidad financiera, o en su caso escritura de préstamo hipotecario

g) Memoria en la que se constate la justificación de la actuación en relación con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

h) En su caso, compromiso de incrementar el porcentaje de reserva a personas con discapacidad

i) Criterios de sostenibilidad tenidos en cuenta en relación con el entorno urbano y en el propio edificio.

j) Justificación de la certificación energética del edificio con calificación mínima B.

k) En caso de actuaciones del programa de parque público, se presentará plan de intervención social que se desarrollará de acuerdo con los principios y niveles establecidos en el artículo 8 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto.

2. La documentación se presentará en formato digital. En los casos en los que no se trate de documentos originales con firma electrónica, sino de copias escaneadas, la persona solicitante acreditará que se corresponden con los documentos originales, que conservará a disposición del órgano instructor.

## **DÉCIMA. Verificación y subsanación de las solicitudes.**

1. El órgano instructor realizará las verificaciones relativas a los requisitos exigibles en base a la documentación presentada.

2. Si no se hubieran cumplimentado los extremos contenidos en la solicitud, o no hubieran podido completarse, se requerirá a las personas interesadas para que, en el plazo de diez días procedan a su subsanación con la indicación de que si así no lo hicieran se les tendrá por desistidas en su solicitud.

3. La falta de aportación de los datos requeridos o de presentación de la documentación en el plazo señalado implicará el desistimiento de la solicitud.

4. Completadas y verificadas las solicitudes presentadas, en el plazo de veinte días desde la finalización del plazo de presentación de solicitudes establecido en la convocatoria, el órgano instructor remitirá a la

Comisión de Valoración una relación de las solicitudes que cumplen los requisitos establecidos, así como un informe propuesta sobre cada una de las actuaciones en las que se pronuncie sobre el cumplimiento de requisitos, y el importe subvencionable que pueda corresponder, acompañado de la documentación presentada.

Se remitirá igualmente una relación de solicitudes que no cumplen los requisitos exigidos y la causa del incumplimiento

### **DECIMOPRIMERA. Criterios objetivos para la concesión de la subvención.**

1. La Comisión de Valoración, a la vista de los informes propuesta del órgano instructor, la documentación presentada y el importe establecido en la convocatoria, propondrá las actuaciones seleccionadas previa valoración de las mismas según los siguientes criterios:

a) Existencia de demanda contrastada en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.: Hasta 20 puntos, que se otorgarán teniendo en cuenta la relación existente entre la demanda contrastada y las viviendas que resulten de la actuación.

b) Tener aprobado, al menos inicialmente, un Plan Municipal y Suelo adaptado a la Ley 1/2010, de 19 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, en el que se justifique la necesidad de la actuación en relación con la demanda constatada: 15 puntos.

Cuando se haya iniciado la tramitación de dicho Plan y se cuente con un documento de diagnóstico que permita justificar la demanda: 10 puntos.

c) Tratarse de una actuación de régimen especial: 5 puntos.

d) Actuaciones que contribuyan a la regeneración urbana, actuando sobre zonas degradadas, o en cualquier caso respondan al modelo de ciudad compacta y eficiente: 5 puntos.

e) Incremento sobre el porcentaje de reserva a personas con discapacidad: 2,5 puntos por cada punto porcentual que se incrementa, con un máximo de 10 puntos

f) En caso de que una misma persona solicitante presente varias solicitudes, se otorgarán 10 puntos a la primera de las actuaciones propuestas, conforme a la priorización realizada en la solicitud, y 5 a la segunda. En caso de presentar una única propuesta se otorgarán 10 puntos.

g) Cuando se garantice la disponibilidad económica inmediata por disponerse de los fondos propios o tener formalizado préstamo hipotecario, se otorgarán 15 puntos.

h) En el caso de haber obtenido con anterioridad a la presentación de la solicitud calificación provisional de viviendas protegidas en alquiler en el régimen que corresponda, se otorgarán 10 puntos.

i) Actuaciones para las que se hubiera firmado convenio de financiación, de conformidad con anteriores planes estatales y autonómicos de vivienda, y que no hubieran llegado a ejecutarse: 5 puntos.

2. Las solicitudes se valorarán según la puntuación obtenida conforme al apartado anterior y se ordenarán de mayor a menor, a fin de adjudicar el crédito estatal disponible, conforme al importe de las ayudas previstas en esta Orden que se determine en la correspondiente convocatoria.

3. En el caso del crédito autonómico, una vez seleccionadas las actuaciones conforme a lo establecido en el apartado anterior, se ordenarán en función del mayor porcentaje de reserva a personas con discapacidad que se contemple, y en caso de empate, según la puntuación obtenida.

4. El saldo de crédito resultante una vez asignadas las ayudas completas para las promociones que hubieran obtenido mayor puntuación, podrá aplicarse a la siguiente promoción, aunque resulte un

importe inferior de ayudas al máximo establecido. Si asignado el crédito a ayudas completas se produce empate en varias actuaciones, el crédito disponible se distribuirá entre estas.

## **DECIMOSEGUNDA. Audiencia, propuesta definitiva de resolución, acuerdos de financiación**

1. El órgano instructor, tras haber dictado la propuesta provisional de resolución sobre las actuaciones seleccionadas, concederá un plazo de diez días para que las personas solicitantes puedan:

a) Alegar lo que estimen pertinente en los términos de lo previsto en la normativa básica sobre procedimiento administrativo común.

b) Aceptar expresamente la subvención cuando el importe propuesto sea inferior al solicitado, entendiéndose desistido en otro caso. El desistimiento permitiría redistribuir los crédito liberados de conformidad con lo establecido en la base anterior.

c) En su caso, aportar la documentación que corresponda.

2. Comprobadas y verificadas las alegaciones y la documentación presentada en el trámite de audiencia, por el órgano instructor se dictará propuesta definitiva de resolución.

3. Las propuestas definitivas de resolución serán elevadas a la Secretaría General competente en materia de vivienda para su remisión al Ministerio de Fomento con la finalidad de suscribir los Acuerdos en el seno de las Comisiones Bilaterales a que se refiere el artículo 27 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

## **DECIMOTERCERA. Resolución definitiva.**

1. Formalizados los acuerdos de financiación entre el Ministerio de Fomento, la Junta de Andalucía y el ayuntamiento del municipio en el que se ubique la actuación, procede la inclusión de la actuación en el programa de fomento del parque de viviendas en alquiler, lo que se hará constar mediante diligencia en la calificación provisional, que recogerá las nuevas condiciones derivadas del programa.

Una vez comprometidos los créditos, se dictará resolución definitiva de concesión de las ayudas.

El plazo para resolver y notificar la resolución será de 6 meses desde la finalización del plazo de presentación de las solicitudes. El transcurso de dicho plazo sin haberse notificado resolución, legitima a las personas para entender desestimada su solicitud por silencio administrativo.

2. La resolución de concesión de la ayuda contendrá los siguientes extremos:

a) Indicación de la persona beneficiaria e identificación de la promoción objeto de la actuación, y del plazo de ejecución, con expresión del inicio del cómputo del mismo.

b) La cuantía de la subvención, desglosando la cuantía estatal y la autonómica; las partidas presupuestarias a las que se imputa el gasto y su distribución plurianual. Además, el importe de la inversión aceptado y el porcentaje que supone la ayuda respecto a este.

c) Las condiciones que se imponen a la persona beneficiaria, en especial, las rentas máximas que puede percibir el arrendador según lo previsto en la base cuarta.

d) El plazo y la forma de justificación por parte de las personas beneficiarias del cumplimiento de la finalidad para la que se concede la subvención y de la aplicación de los fondos recibidos, de conformidad con lo establecido en la base decimoséptima.

g) La indicación, en su caso, de que han sido desestimadas el resto de solicitudes.

3. En el caso en que no se hubiera presentado previamente la licencia de obras o la calificación provisional en el programa de régimen especial en alquiler, la resolución se emitirá condicionada a su presentación en el plazo de un mes desde que le sea notificada la resolución de concesión.

4. De acuerdo con el artículo 115.3 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, la resolución ha de ser motivada, razonándose el otorgamiento en función del mejor cumplimiento de la finalidad que lo justifique.

5. La resolución pondrá fin al procedimiento y agotará la vía administrativa, pudiendo interponerse contra ella recurso contencioso-administrativo, en la forma y los plazos establecidos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa o, potestativamente, recurso de reposición en los términos establecidos en la normativa básica sobre procedimiento administrativo común.

6. No se prevé la posibilidad de reformulación de solicitudes, de terminación convencional, ni se requiere aceptación expresa de la resolución, salvo lo establecido en el apartado 1.b) de la base decimosegunda.

#### **DECIMOCUARTA. Notificación y publicación.**

1. Los actos que deban notificarse de forma conjunta a todas las personas interesadas, en particular, los requerimientos de subsanación, el trámite de audiencia y el de resolución del procedimiento se publicarán en la dirección web <http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda> y en los tablones de anuncios de las Delegaciones Territoriales competentes en materia de vivienda. En todo caso, esta publicación sustituye a la notificación personal y surtirá sus mismos efectos.

2. Podrán realizarse comunicaciones por vía telemática, en las que se informará a la entidad solicitante de la notificación efectuada conforme al apartado anterior, siempre que dicha entidad haya consentido en este medio y aportado dirección de contacto.

#### **DECIMOQUINTA. Obligaciones de las personas beneficiarias.**

Son obligaciones de la persona beneficiaria, además de las establecidas con carácter general en el artículo 18 del Decreto 282/2010, de 4 de mayo, las derivadas del régimen de protección de vivienda protegida y estas bases reguladoras:

a) Promover la inscripción del programa en la calificación provisional y obtener calificación definitiva en los plazos previstos.

b) Destinar la ayuda recibida a la financiación de la promoción y justificar su aplicación conforme a lo establecido en el apartado 3 de la base decimoséptima

c) Comunicar cualquier alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la ayuda al órgano competente para la resolución de la ayuda, especialmente la modificación del proyecto de obras que diese lugar a modificación de las superficies de vivienda previstas, en el plazo de 15 días desde que esta haya tenido lugar.

d) Someterse a las actuaciones de comprobación a efectuar por el órgano concedente, así como cualesquiera otras de comprobación y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

e) El sometimiento a las actuaciones de comprobación y control financiero que corresponden a la Intervención General de la Junta de Andalucía, en relación con las subvenciones y ayudas concedidas, y a las previstas en la legislación del Tribunal de Cuentas y de la Cámara de Cuentas de Andalucía, facilitando cuanta información le sea requerida por dichos órganos.

f) Comunicar al órgano concedente la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien las actividades subvencionadas, de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales o internacionales. Esta comunicación deberá efectuarse tan pronto como se conozca y, en todo caso, con anterioridad a la justificación de la aplicación dada a los fondos percibidos.

g) Hacer constar en toda información o publicidad que se efectúe de la actividad u objeto de la subvención que la misma está subvencionada por la Administración de la Junta de Andalucía, indicando la Consejería que la ha concedido, utilizando un lenguaje no sexista. Así mismo, a hacer pública la participación del Estado en los términos establecidos en la cláusula decimosexta del convenio de colaboración con el Ministerio de Fomento

h) Comunicar al órgano concedente el cambio de domicilio o de la dirección de correo electrónico durante el período en el que la subvención es susceptible de control.

#### **DECIMOSEXTA. Limitaciones presupuestarias y control, estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.**

1. La concesión de las ayudas estará condicionada por las disponibilidades presupuestarias existentes en el ejercicio en el que se realiza la convocatoria. El abono de las ayudas estatales se condiciona a la recepción previa de dichos fondos.

2. El régimen de control de las ayudas será la fiscalización previa.

3. De conformidad con lo previsto en la vigente Ley de Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en orden al cumplimiento de la normativa reguladora y de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, los órganos competentes para conceder estas subvenciones, podrán dejar sin efecto las convocatorias que no hayan sido objeto de resolución de concesión, así como suspender o no realizar las convocatorias futuras.

#### **DECIMOSÉPTIMA. Abono, modificación de la resolución y justificación del pago. Medidas de garantía.**

1. El abono de la subvención se realizará de manera fraccionada, de acuerdo con los siguientes hitos:

a) Un primer 50% del importe de la subvención se abonará una vez presentada por parte de la persona beneficiaria la licencia de obras o autorización municipal que habilite para la construcción de las viviendas, la calificación provisional en la que conste la adscripción al correspondiente programa y el certificado de inicio de obra. Dicho abono tendrá la consideración de pago anticipado a justificar.

b) Una vez justificado el primer pago de la subvención, el 30% de la misma podrá abonarse en sucesivos libramientos que supongan al menos un 10% del importe de total resuelto, y de conformidad con las certificaciones de obra ejecutada. Cada nuevo pago requerirá la justificación previa del anterior.

c) El último pago, de al menos el 20% del importe de la subvención, se realizará en firme y será necesario justificar previamente el coste de la totalidad de la actuación; haber obtenido calificación definitiva en el programa señalado, que deberá haber sido inscrita en el Registro de la Propiedad, recogiendo explícitamente el destino al alquiler de las viviendas objeto de la actuación durante el plazo establecido; y acreditar estar alquiladas o cedidas en uso al menos el 20% de las viviendas.

2. Si durante la ejecución de la obra se produjera una modificación en el proyecto de obras que suponga la disminución de la superficie de las viviendas, procederá modificar la resolución de concesión, disminuyendo el importe de la ayuda en la misma proporción. El promotor de la actuación instará la modificación de la calificación provisional emitida y su comunicación al órgano instructor. Procederá igualmente la modificación de la resolución a instancia del beneficiario cuando por cualquier causa, como puede ser un menor coste de ejecución, se prevea un importe final de la subvención inferior al concedido.

3. Para la justificación de la totalidad de la subvención el beneficiario de la ayuda presentará en el plazo de tres meses desde la obtención de la calificación definitiva documentación acreditativa del coste final de la inversión.

4. En el caso de que la inversión final en la actuación sea inferior a la aceptada para el cálculo de la subvención, o cuando la superficie contemplada en la calificación definitiva sea inferior a la contemplada en la provisional, corresponderá modificar el importe final de la subvención, en el mismo porcentaje que haya disminuido dicha inversión o en su caso haya disminuido la superficie, deduciéndose del último pago pendiente o procediendo en su caso el reintegro de lo percibido en exceso.

5. En atención a la naturaleza de las ayudas que regulan estas bases, no se requieren medidas de garantía a favor de los intereses públicos.

### **DECIMOCTAVA. Reintegro.**

1. Además de los casos de nulidad y anulabilidad de la resolución de concesión previstos en el artículo 36 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, procederá también el reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora correspondiente desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro, en los siguientes casos:

a) Obtención de la subvención falseando las condiciones requeridas para ello u ocultando aquéllas que lo hubieran impedido.

b) Incumplimiento total o parcial del objetivo, o la no adopción del comportamiento que fundamenta la concesión de la subvención, en especial, no obtener calificación definitiva en los plazos señalados o no mantener las viviendas bajo el régimen derivado del programa de financiación.

c) Incumplimiento de la obligación de justificación o la justificación insuficiente.

d) Resistencia, excusa, obstrucción o negativa a las actuaciones de comprobación y control financiero previstas en los artículos 14 y 15 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, así como el incumplimiento de las obligaciones contables, registrales o de conservación de documentos cuando de ello se derive la imposibilidad de verificar el empleo dado a los fondos percibidos, el cumplimiento del objetivo, la realidad y regularidad de las actividades subvencionadas, o la concurrencia de subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

e) Incumplimiento de las obligaciones impuestas por el órgano concedente a las personas beneficiarias, así como de los compromisos por éstas asumidos, con motivo de la concesión de la subvención, siempre que afecten o se refieran al modo en que se han de conseguir los objetivos, realizar la actividad, ejecutar el proyecto o adoptar el comportamiento que fundamenta la concesión de la subvención.

f) Incumplimiento de las obligaciones impuestas por la Administración a las personas beneficiarias así como de los compromisos por éstas asumidos, con motivo de la concesión de la subvención, cuando de ello se derive la imposibilidad de verificar el empleo dado a los fondos percibidos, el cumplimiento del objetivo, la realidad y regularidad de las actividades subvencionadas, o la concurrencia de subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

2. En caso de incumplimiento parcial en la obligación de justificación, no se establecen criterios de graduación ni la posibilidad de prorrateo, salvo lo que se refiere en el apartado 4 de la base decimoséptima. No obstante no procederá reintegro de las ayudas autonómicas por incumplimiento del plazo previsto en la base cuarta, apartado 1.h), cuando la calificación definitiva se obtenga en los plazos establecidos en el Reglamento de Vivienda Protegida

3. Las cantidades a reintegrar tendrán la consideración de ingresos de derecho público. El interés de demora aplicable en materia de subvenciones será el interés legal del dinero incrementado en un 25 por ciento, salvo que la Ley de Presupuestos Generales del Estado o la normativa autonómica aplicable establezcan otro diferente.

4. La incoación, instrucción y la resolución del procedimiento de reintegro corresponde, por delegación de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, a los mismos órganos facultados para la resolución de la ayuda.

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de doce meses desde la fecha del acuerdo de iniciación.

#### **DECIMONOVENA. Régimen sancionador.**

1. Las infracciones administrativas cometidas en relación con las subvenciones se sancionarán conforme a lo establecido en los artículos 52 y siguientes de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

2. La incoación, instrucción y la resolución del procedimiento sancionador corresponden, por delegación de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, al mismo órgano facultado para la resolución de la ayuda.