

Orden de xx de xx de 2022, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía y se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a las mismas.

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, y establece el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en este ámbito sectorial, y otorga al derecho a la vivienda un carácter finalista, al definirlo como el que satisface las necesidades habitacionales de sus titulares y de quienes con ellos convivan, permitiendo una vida independiente y autónoma y favoreciendo el ejercicio de los derechos fundamentales.

Las actuaciones para ejecutarlo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas, y deben hacer efectivo el derecho a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales.

El Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, incluye en sus artículos 25 y 26 el programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler.

Hasta la fecha se ha regulado dicho programa por Orden de 28 de mayo de 2019 y Orden de 16 de junio de 2021, de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, que aprobaron las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas en alquiler o cesión del uso en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones. Por Orden de 12 de julio de 2019, de la misma Consejería, se convocó, para el ejercicio 2019, la selección de las referidas actuaciones, por Orden de 26 de junio de 2020, para el ejercicio 2020 y por Orden de 19 de julio de 2021, para el ejercicio 2021.

La financiación para este programa se ha obtenido en las convocatorias dictadas hasta la fecha, en parte, del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que ha agotado su vigencia. El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 recoge entre sus programas de ayuda el Programa 7 de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad y Programa 8 de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares. Con el fin de conseguir la financiación de dicho plan, es necesario adaptar el programa a la nueva regulación estatal.

A diferencia de anteriores convocatorias, se ha optado por un procedimiento de concurrencia no competitiva dado que en la últimas convocatorias se han producido sobrantes en los fondos disponibles, y se pretende establecer un procedimiento más ágil de las solicitudes al no requerirse la tramitación conjunta teniendo en cuenta la complejidad de la documentación necesaria para la concesión de la ayuda. El procedimiento se ajusta 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 las bases reguladoras se han elaborado sin atenerse a las bases tipo aprobadas por la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior, mediante la Orden de 20 de diciembre de 2019, por la que se aprueban las bases reguladoras tipo y los formularios tipo de la Administración de la Junta de Andalucía para la concesión





de subvenciones en régimen de concurrencia no competitiva, dada la conveniencia de aportar parte de la documentación desde el inicio del procedimiento, y la necesidad de acompañar el procedimiento de selección de las actuaciones, firma de Acuerdos de financiación estatal y concesión de las ayudas.

Por otro lado se plantea la necesidad de distinguir la adscripción al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler que supone la formalización de un acuerdo de financiación con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de la gestión de las subvenciones que el mismo puede conllevar. Se regula el procedimiento para la adscripción al programa adecuándose a las disposiciones de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, estableciendo que este se iniciará con la publicación de la orden en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y se aprueban, por otro lado, las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para el fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, que se insertan como Anexo I a la orden.

Queda establecido en la orden que, como trámite previo a la solicitud de la concesión de la subvención, las actuaciones presentadas por las entidades o personas promotoras deberán quedar adscritas al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, lo que les supondrá asumir las condiciones y obligaciones específicas derivadas de este programa.

Una vez verificada la existencia de disponibilidad económica en el Convenio para la financiación del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, a propuesta del órgano con competencia en materia de vivienda, se firmará el Acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ayuntamiento del municipio en el que se ubique la actuación, al que se refieren los artículos 74 y 84 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, y el centro directivo competente en materia de vivienda resolverá sobre la adscripción al programa de la actuación propuesta en la línea que corresponda, señalando las subvenciones máximas a las que se puede optar.

A diferencia de la anterior regulación, la competencia para la tramitación y concesión de las ayudas se otorga a las Delegaciones Territoriales con la finalidad de facilitar el seguimiento de las actuaciones.

Se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el Reglamento de dicha Ley, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, 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, así como 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 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 subvenciones.

También se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y en la Ley 1/2014 de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

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

Se cumplen con esta iniciativa reglamentaria los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia que exigen el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como el artículo 7 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y



racionalización organizativa de la Junta de Andalucía. Es evidente el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia en el interés general de las ayudas que se regulan, siendo la orden que aprueba las bases reguladoras el instrumento normativo que puede garantizar su consecución. Esta norma contiene estrictamente la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos perseguidos, por lo que es acorde con el principio de proporcionalidad. Se cumple también el principio de seguridad jurídica, pues uno de los motivos que la justifican es la publicación de un nuevo Plan de Vivienda estatal, al que se adecúan sus preceptos. En cuanto al principio de transparencia, se le dará la ordenada publicidad a través del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y mediante su publicación en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2014, de 24 de junio. Y respecto al principio de eficiencia, la norma sólo impone las cargas administrativas estrictamente necesarias para garantizar la idoneidad de su concesión, que se ven reducidas respecto de las previstas en las bases reguladoras que han venido rigiendo este programa de fomento del parque de viviendas en alquiler.

En aplicación del artículo 6.1.c) y e) del Reglamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de esos datos, se considera a la Consejería competente en materia de vivienda, como responsable del tratamiento de datos personales procedentes de la gestión de subvenciones para el fomento del parque de vivienda protegida de Andalucía, habilitada para el tratamiento de los mismos sin necesidad de consentimiento expreso, por tratarse de datos necesarios para la gestión de subvenciones, cuya base jurídica es el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos y en cumplimiento de lo establecido en las letras d) y k) del apartado 1 del artículo 95 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

El régimen previsto para las subvenciones reguladas en las bases reguladoras es compatible con lo establecido en los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, de modo que no se trata de ayudas de Estado incompatibles con el derecho comunitario.

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. A su vez, se han solicitado los correspondientes informes preceptivos y cumplimentado 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, y en los artículos 44.2 y 46.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio,

DISPONGO

Artículo 1. Objeto y determinaciones.

1. La presente orden tiene por objeto regular la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, contemplado en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, estableciendo dos líneas de actuación en concordancia con lo establecido en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, y aprobar las bases reguladoras para la concesión de las ayudas correspondientes en las siguientes líneas:

Línea 1. Fomento de viviendas protegidas en alquiler para personas mayores y personas con discapacidad, que supone la promoción de alojamientos o viviendas con instalaciones, servicios y zonas de interrelación, para personas mayores y con discapacidad.



Línea 2. Fomento de viviendas protegidas en alquiler y otras soluciones residenciales de alojamientos temporales, de modelo cohousing, de viviendas intergeneracionales y otras modalidades similares.

2. Las viviendas resultantes de estas actuaciones serán calificadas como viviendas protegidas del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, regulado en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, en régimen especial o general en alquiler, y se acogen al programa establecido en su artículo 25. Asimismo quedan reguladas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio y la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas.

Los requisitos de las personas destinatarias de las viviendas y las rentas máximas de alquiler, serán los que resulten de aplicación al correspondiente régimen de vivienda protegida, sin perjuicio de lo establecido en las bases reguladoras primera apartado 5 y séptima.

3. La adscripción a este programa, en cualquiera de sus líneas, supondrá la obligación de mantener el régimen de alquiler en las condiciones establecidas durante al menos 20 años desde la fecha de la calificación definitiva. Esta circunstancia deberá constar en la calificación definitiva e inscribirse en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

4. Lo establecido en esta orden será igualmente de aplicación a los alojamientos protegidos, con las especificidades que correspondan.

5. Es también objeto de esta orden la aprobación de las bases reguladoras para la concesión de las ayudas derivadas del programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler, que se incorporan como Anexo I.

Artículo 2. Requisitos para la adscripción al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler.

1. Las actuaciones a las que se refiere el artículo 1, para ser adscritas al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler y destinatarias de las correspondientes ayudas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Se tratará de actuaciones de nueva construcción o procedentes de actuaciones de rehabilitación de edificios. Podrán incluirse también aquellas que se encuentren en fase de construcción, cuando la calificación definitiva sea posterior a la resolución de la adscripción.
- b) Las viviendas no superarán los 90 m² útiles. Este límite puede incrementarse hasta un 20% cuando se trate de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida y figuren como tal en la calificación definitiva.
- c) Las viviendas deberán disponer de calificación provisional de vivienda protegida del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, regulado en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, en régimen especial o general en alquiler o cesión en uso.
- d) Se acreditará la viabilidad urbanística de la actuación.
- e) Las entidades solicitantes deberán fundamentar la viabilidad económica de la actuación.
- f) Las viviendas habrán de obtener una calificación energética mínima A, tanto en emisiones de CO₂ como en consumo de energía primaria no renovable, de acuerdo con lo regulado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para acceso a la vivienda 2022-2025.
- g) En la Línea 1 de fomento de viviendas protegidas en alquiler para personas mayores y personas con discapacidad, las instalaciones, servicios y zonas de interrelación habrán de ser suficientes para proporcionar como mínimo, las siguientes prestaciones y servicios: servicios sociales, atención



médica básica disponible veinticuatro horas, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación.

El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad para permitir el uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

- h) En la Línea 2 de fomento de viviendas protegidas en alquiler para alojamientos temporales, modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares, las viviendas o alojamientos incluirán espacios comunitarios para la convivencia de las personas destinatarias.

2. En el caso de actuaciones de la Línea 2 descritas en el artículo 1, apartado 1, que opten a la obtención de la ayuda complementaria establecida en la base reguladora Quinta, apartado 4, que se aprueba en esta orden, deberán cumplir los requisitos establecidos en la base reguladora cuarta, apartado 2.

3. Las actuaciones no concluidas a las que se les haya concedido subvenciones en el programa de fomento del parque de viviendas en alquiler que estén sujetas a bases reguladoras anteriores, pero que cumplan los requisitos exigidos en la presente orden para la incorporación al mismo, podrán ser adscritas a él y optar a complementar la ayuda ya concedida hasta los importes máximos regulados en esta orden. El procedimiento para su adscripción y la concesión de la ayuda complementaria será el regulado en esta orden y en las bases reguladoras que con ella se aprueban.

Artículo 3. Personas promotoras.

1. Podrán solicitar la inclusión en el programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler, en cualquiera de las líneas de actuación descritas en el artículo uno, y ser beneficiarias de las ayudas derivadas de él, las personas físicas y las entidades con personalidad jurídica propia, promotoras de vivienda protegida en alquiler o cesión en uso que sean:

- a) Administración pública, organismo público o cualquier otra entidad de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.
- b) Fundaciones, empresas de economía social, organizaciones no gubernamentales y las declaradas de utilidad pública.
- c) Entidades de derecho privado, empresas privadas y público-privadas y personas físicas mayores de edad.

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

Artículo 4. Cuantía de la ayuda.

Las personas promotoras de las actuaciones que resulten adscritas al programa de fomento del parque en alquiler podrán optar a las ayudas establecidas en la base reguladora Quinta, que se publica con esta orden.

Artículo 5. Solicitudes.

1. El procedimiento para la adscripción de actuaciones al programa fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler, en la línea que proceda de entre las descritas en el artículo 1, se iniciará a solicitud de la persona interesada, ante la Consejería competente en materia de vivienda.

1. El procedimiento para la adscripción de actuaciones al programa fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler, en la línea que proceda de entre las descritas en el artículo 1, se iniciará a solicitud de la persona interesada, ante la Consejería competente en materia de vivienda. La citada solicitud se acompaña a la presente Orden como Anexo I.

2. Tanto las solicitudes como los demás documentos se presentarán exclusivamente en el Registro Electrónico Único de la Junta de Andalucía.



3. Las solicitudes incluirán los siguientes extremos:

- a) Datos identificativos de la entidad promotora y su representante. Se incluirá la dirección de correo electrónico a efectos de practicar notificaciones personales que, en su caso, procediera efectuar.
- b) Datos identificativos de la promoción y línea y régimen al que se adscribe.
- c) Coste subvencionable, de acuerdo con lo especificado en en la base reguladora 5.5 y superficie útil total subvencionable.
- d) Declaración responsable de que se cumplen los requisitos exigidos en esta orden, y sobre la veracidad de todos los datos reflejados en la solicitud, y compromiso de presentar la documentación que lo acredite en el momento que corresponda.
- e) Declaración responsable sobre la percepción de otras ayudas para la misma finalidad.
- f) En su caso, oposición a que el órgano gestor recabe de otras Consejerías o de otras Administraciones públicas, toda la información o documentación acreditativa exigida en la normativa de aplicación que estuviera en poder de aquellas, debiendo aportar entonces toda la información o documentación exigida en el procedimiento.

Artículo 6. Documentación que acompaña a a solicitud.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el **artículo anterior**, junto con la solicitud para la adscripción al programa se deberá presentar:

- a) Escritura de constitución de la entidad y acreditación de la representación, mediante poder. Cuando la entidad solicitante sea una administración pública, presentará certificado que acredite la competencia de la persona representante.
- b) Memoria descriptiva de la actuación, que además de las características generales del edificio, incluirá explicación sobre el uso previsto para los espacios de uso comunitario y los servicios que se pretendan ofrecer en función de la línea de que se trate. Incluirá cuadro de superficie útil protegida subvencionable por vivienda, tanto la superficie privativa de las viviendas o unidades habitacionales, como en su caso, la parte prorrateada de las estancias de uso común que se repercutan, y la suma de ambas. Asimismo adjuntarán planos de emplazamiento del edificio y descriptivos de sus alzados y plantas, tanto de implantación general, como descriptivos de los diferentes tipos que en su caso se contemplen.
- c) Memoria económica que incluya el coste subvencionable previsto de la actuación, conforme a lo establecido en el artículo cuatro de esta orden, y estudio de la viabilidad económica, tanto para la promoción como para el mantenimiento de la actuación, de acuerdo con lo regulado en el apartado 5 de la base reguladora quinta.
- d) Certificado registral o nota simple que acredite la propiedad del suelo o edificación, o el 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.

En el caso en que la adscripción se solicite con una opción de compra, aportará lo establecido en el párrafo anterior correspondiente al propietario en ese momento y contrato de opción de compra. Deberá aportar el título de propiedad inscrito registralmente, en la solicitud de concesión de la subvención o en el plazo establecido en el apartado 3 de la base reguladora decimotercera.

- e) Licencia de obras o documento que habilite para la construcción de las viviendas o, en caso de no disponer de dicho documento, presentará informe urbanístico municipal sobre adecuación urbanística. La licencia deberá presentarse junto con la solicitud de concesión de la subvención o, en todo caso, en el plazo establecido en el artículo 5 de esta orden.

2. 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.



Artículo 7. 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 o la documentación requerida en el plazo señalado implicará el desistimiento de la solicitud, previa resolución que deberá ser dictada en los términos del artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Artículo 8. Acuerdo y resolución.

1. Recibidas y subsanadas, en su caso, las solicitudes, el centro directivo con competencia en materia de vivienda protegida, tras el análisis de las mismas, confirmará que reúnen todos los requisitos exigidos en la presente orden para poder adscribirse al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler de Andalucía, en la línea para personas mayores y personas con discapacidad o bien en la línea para alojamientos temporales, modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares en Andalucía, pudiendo para ello realizar cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos incluidos en la solicitud.

Asimismo verificará que existe disponibilidad para los correspondientes programas incluidos en el Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, y propondrá al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las actuaciones seleccionadas .

2. Formalizado el Acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ayuntamiento del municipio en el que se ubique la actuación, al que se refieren los artículos 74 y 84 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, en el que se establecerán los compromisos y condiciones asumidas por las partes, el centro directivo competente en materia de vivienda resolverá sobre la adscripción al programa de la actuación propuesta en la línea que corresponda, señalando las subvenciones máximas a las que se puede optar.

3. Una vez comunicada a la persona solicitante la adscripción al programa, esta deberá solicitar la concesión de la subvención a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda en la provincia en la que se ubique la actuación en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución de adscripción, o bien en el plazo de dos meses desde el inicio de la convocatoria, si esta se produce con posterioridad a la notificación. En el caso en el que el acuerdo de financiación recoja como anualidad de convenio del programa estatal una anualidad posterior a la de la resolución, el plazo será de dos meses desde el inicio de la citada anualidad.

Artículo 9 . Notificación y publicidad.

1. Los actos que deban notificarse se comunicarán a la persona interesada por medios electrónicos a través del sistema de notificaciones de la Administración de la Junta de Andalucía.
2. Sin perjuicio de la notificación individual, se publicará en la dirección electrónica <https://juntadeandalucia.es/servicios/procedimientos/detalle/18069/seguimiento.html> la relación de actuaciones adscritas con el importe de ayudas a las que optan y los importes disponibles en ejecución del Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Artículo 10. Renuncia a la adscripción.

Si transcurrido el tiempo para presentar la solicitud de concesión ante la Delegación Territorial correspondiente no se realizara, se entenderá que la persona interesada renuncia a la adscripción de su actuación al programa.



Asimismo, si fuera denegada la solicitud de subvención por la Delegación Territorial, la Secretaría General de Vivienda dictará resolución dejando sin efecto la adscripción al programa de la actuación y el acuerdo bilateral firmado con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Artículo 11. Aprobación de las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para el fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1. Se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para el fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler, en las líneas para personas mayores y personas con discapacidad y para alojamientos temporales, modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares en Andalucía, que se insertan como Anexo I a esta Orden.

Se aprueba el formulario de solicitud y subsanación para el procedimiento de adscripción al programa de fomento del parque en alquiler que se inserta como Anexo II a esta Orden

Disposición adicional primera. Delegación de competencias para la resolución de las solicitudes de subvenciones.

Se delega en las personas titulares de las Delegaciones Territoriales competentes en materia de vivienda, en el ámbito territorial de su provincia, la competencia para dictar las resoluciones de concesión de las subvenciones para el fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, en las líneas para personas mayores y personas con discapacidad, y para alojamientos temporales, modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares en Andalucía, contempladas en las bases reguladoras que se aprueban en la presente orden.

Asimismo será competente para la incoación y resolución de los procedimientos de reintegro que pudieran producirse.

Disposición final primera. Desarrollo y ejecución.

Se faculta al centro directivo 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

MARÍA FRANCISCA CARAZO VILLALONGA

Consejera de Fomento, Infraestructuras
y Ordenación del Territorio



ANEXO I

BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA NO COMPETITIVA, PARA ACTUACIONES ADSCRITAS AL PROGRAMA PARA EL FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER EN ANDALUCÍA

Primera. Objeto y determinaciones.

1. Las presentes bases reguladoras tienen por objeto regular la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia no competitiva, a actuaciones del Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, contemplado en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, estableciendo dos líneas de actuación en concordancia con lo establecido en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025:

Línea 1. Fomento de viviendas protegidas en alquiler para personas mayores y personas con discapacidad, que supone la promoción de alojamientos o viviendas con instalaciones, servicios y zonas de interrelación, para personas mayores y con discapacidad.

Línea 2. Fomento de viviendas protegidas en alquiler y otras soluciones residenciales de alojamientos temporales, de modelo cohousing, y otras modalidades similares.

2. Lo establecido en estas Bases Reguladoras será igualmente de aplicación a los alojamientos protegidos, con las especificidades que corresponda.

3. Las viviendas resultantes de estas actuaciones deberán obtener calificación definitiva como viviendas protegidas del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, regulado en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, en régimen especial o general en alquiler, y se acogerán al programa establecido en su artículo 25, incluyendo además la línea en que se adscriba de entre las descritas en el apartado 1, y señalando las limitaciones y condiciones derivadas de dicho programa y línea de actuación específica.

4. Las viviendas resultantes de estas actuaciones deberán mantener el régimen de alquiler en las condiciones establecidas durante al menos 20 años desde la fecha de la calificación definitiva.

5. El límite de ingresos para acceder a las viviendas será el que se derive de su régimen de calificación. En las actuaciones acogidas a la Línea 2 las viviendas deberán adjudicarse respetando el límite de ingresos de las unidades familiares o de convivencia, en función del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM), recogido en la base reguladora cuarta 2.c).

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:

- a) Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se aprueba el Plan Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a vivienda 2022-2025.
- b) Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.
- c) Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.
- d) Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la Vivienda 2022-2025, recogido en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.



- e) Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas.

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, de acuerdo con lo establecido en su disposición final primera.
- g) Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, de acuerdo con lo establecido en su disposición final primera.
- h) Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.
- i) Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos
- j) Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.
- k) Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.
- l) Ley 52/2007, de 26 de diciembre, por la que se reconocen y amplían derechos y se establecen medidas en favor de quienes padecieron persecución o violencia durante la guerra civil y la dictadura.
- m) 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.
- n) Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.
- o) 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.
- p) La Ley 8/2017, de 28 de diciembre, para garantizar los derechos, la igualdad de trato y no discriminación de las personas LGTBI y sus familiares en Andalucía.

Tercera. Personas beneficiarias.

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas derivadas del Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler de Andalucía, las personas físicas y las entidades con personalidad jurídica propia, promotoras de actuaciones de vivienda protegida en alquiler que hayan sido adscritas al programa indicado, en cualquiera de las líneas de actuación descritas en la base reguladora primera, apartado 1, que sean:

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



- b) Fundaciones, empresas de economía social, organizaciones no gubernamentales y las declaradas de utilidad pública.
- c) Entidades de derecho privado, empresas privadas y público-privadas y personas físicas mayores de edad.

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

2. Las personas o entidades beneficiarias no podrán estar incursas en alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones; ni en el artículo 116 (apartados 2.º, 4.º y 5.º) del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía; ni en los apartados 2.a) y 3.a) del artículo 80 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía.

Cuarta. Requisitos de las actuaciones para la obtención de la subvenciones.

1. Para la concesión de la correspondiente subvención, será necesario:

- a) Que las actuaciones hayan sido adscritas al Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler, en cualquiera de las líneas de actuación descritas en la Base Reguladora primera, apartado 1.
- b) Que la actuación cuente acuerdo de financiación en el seno de las comisiones bilaterales entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ayuntamiento del municipio en que se ubique la actuación.
- c) Disponer de calificación provisional de vivienda protegida del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, regulado en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, en régimen especial o general en alquiler, acogida al programa establecido en su artículo 25, incluyendo la línea en que se adscriba de entre las descritas en la base reguladora primera, apartado 1, y señalando las limitaciones y condiciones derivadas de dicho programa y línea de actuación específica.
- d) Disponer de licencia de obras o documento que habilite para la construcción de las viviendas.

Respecto a los requisitos señalados en las letras c) y d), podrá emitirse resolución condicionada a su obtención de conformidad con lo establecido en la base decimotercera.

2. Para la obtención de la ayuda complementaria a que se refiere el apartado 4 de la base quinta deberá cumplirse:

- a) Las viviendas se calificarán en régimen especial.
- b) La personas promotora beneficiaria estará incluida en alguna de las categorías recogidas en las letras a) y b) del apartado 1 de la base Tercera.
- c) Se destinarán al menos el 50 por ciento de las viviendas a unidades familiares o de convivencia cuyos ingresos no superarán 1,2 veces el IPREM.
- d) La renta de las viviendas señaladas en la letra c) se reducirá en un 30 por ciento respecto a la regulada para el régimen especial.

Quinta. Cuantía de la ayuda y coste subvencionable.

1. Coste subvencionable. A los efectos de determinación de la cuantía de la ayuda, se denominará coste subvencionable de la actuación a la cantidad económica constituida por aquellos gastos inherentes a la promoción que respondan de manera indubitada a la naturaleza de la actividad subvencionada y resulten estrictamente necesarios.

Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, el beneficio industrial, de los informes preceptivos, tributos y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente



acreditados y sean efectivamente pagados con posterioridad al 1 de enero de 2022 y con anterioridad a la finalización del período de justificación.

En el caso de actuaciones exclusivamente de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.

2. Cuantías de las ayudas:

- a) Las personas o entidades promotoras de actuaciones adscritas en la Línea 1, podrán obtener la ayuda regulada en el artículo 75 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, con una cuantía máxima de 700 euros por metro cuadrado de superficie útil privativa de unidad habitacional o vivienda.

La cuantía de esta subvención no podrá superar el 50 % del coste subvencionable, ni el límite máximo de 50.000 euros por unidad habitacional o vivienda.

- b) Las personas o entidades promotoras de actuaciones adscritas en la Línea 2, podrán obtener la ayuda regulada en el artículo 85 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, con una cuantía máxima de 420 euros por metro cuadrado de superficie útil privativa de la unidad habitacional o vivienda y de espacios comunes de interrelación.

Si la adscripción fuese parcial y afectase solamente a una parte de las unidades habitacionales o viviendas de una promoción, dicho importe máximo se aplicará a la superficie privativa de las viviendas o alojamientos objeto de la ayuda y a la parte proporcional de la superficie útil de espacios comunes y de interrelación.

La cuantía de esta subvención no podrá superar el 50 % del coste subvencionable, ni el límite máximo de 50.000 euros por unidad habitacional o vivienda.

- c) Las personas o entidades promotoras de actuaciones adscritas en la Línea 2 que cumplan los requisitos establecidos en el apartado 2 de la base Cuarta, que así lo soliciten y en función de las disponibilidades presupuestarias, podrán obtener adicionalmente una ayuda con cargo a fondos autonómicos por importe de 15.000 euros por unidad habitacional o vivienda.

3. Si bien las ayudas contempladas en los apartados 2.a y 2.b se corresponden con ayudas reguladas en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, podrán aplicarse fondos autonómicos por los mismos conceptos e importes, en caso de disponibilidad presupuestaria y de acuerdo con los compromisos asumidos en el convenio de financiación con el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Sexta. Régimen de compatibilidad de las ayudas

Las ayudas serán compatibles 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 el coste subvencionable de la actuación.

Dichas ayudas no resultan compatibles con las subvenciones para la promoción o rehabilitación contempladas en otros programas del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, o plan que lo sustituya, salvo aquellas que hayan sido declaradas como expresamente compatibles en dicho Plan.

Séptima. Limitación del precio del alquiler.

1. El precio de alquiler no podrá superar los precios máximos establecidos por el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, en sus artículos 76 y 86, ni por el Decreto 91/2020, de 30 de junio, en su artículo 21, conforme al régimen especial o general en el que se califiquen las viviendas.

2. En el caso de las actuaciones de la Línea 2 descrita en la base reguladora Primera que se acojan a la ayuda establecida en el apartado 4 de la base reguladora Quinta, la renta máxima se reducirá conforme a lo establecido en el apartado 2.d) de la base Cuarta.

3. La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute la persona arrendataria y se satisfagan por la persona arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.



4. La renta inicial se podrá actualizar anualmente en función de la variación porcentual experimentada en ese periodo por el Índice General Nacional del Sistema de Índice de Precios al Consumo, publicado por el Instituto Nacional de estadística, o indicador que lo sustituya.

Octava. Concesión de subvenciones y órganos competentes.

1. Las subvenciones se convocarán en régimen de concurrencia no competitiva, por la Consejería competente en materia de vivienda, siendo su ámbito territorial y funcional de competencia Andalucía.
2. El órgano competente para la instrucción, emisión de la propuesta provisional y definitiva de resolución de las ayudas que correspondan, será la persona titular de la Jefatura de Servicio de la Delegación Territorial competente en materia de vivienda protegida.
3. Será la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente quien tenga competencia para dictar las resoluciones de concesión de las subvenciones.

Novena. Solicitudes de concesión de subvenciones.

1. Las solicitudes de concesión de las subvenciones se presentarán ajustándose al formulario, que se publicará junto con la convocatoria, e irán dirigidas a la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente.
2. Tanto las solicitudes como los demás documentos se presentarán exclusivamente en el Registro Electrónico Único de la Junta de Andalucía.
3. Las solicitudes de concesión de subvenciones incluirán los siguientes extremos:

- a) Datos identificativos de la entidad promotora y su representante. Se incluirá la dirección de correo electrónico a efectos de practicar notificaciones personales que, en su caso, procediera efectuar.
- b) Datos identificativos de la promoción y línea de financiación y régimen de protección al que se adscribe.
- c) Identificación del tipo de actuación de que se trata: Obra nueva o Rehabilitación.
- d) Coste subvencionable y superficie útil total subvencionable.
- e) 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.
- f) Declaración responsable sobre la percepción de otras ayudas para la misma finalidad.
- g) Declaración responsable de:
 - No estar incurso en algunas de las circunstancias establecidas en el artículo 13.2 y 3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como en el artículo 116.2, del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.
 - No haber sido objeto de sentencias firmes condenatorias previstas en los apartados 2.a) y 3.a) del artículo 80 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, ni sancionadas por resolución administrativa firme por atentar, alentar o tolerar prácticas en contra de los derechos de las personas LGTBI conforme a lo establecido en el artículo 45.4 de la Ley 8/2017, de 28 de diciembre, para garantizar los derechos, la igualdad de trato y no discriminación de las personas LGTBI y sus familiares en Andalucía.
 - No haber sido sancionadas por resolución administrativa firme ni condenadas por sentencia judicial firme por alentar o tolerar prácticas laborales consideradas discriminatorias.
- h) En su caso, oposición a que el órgano gestor recabe de otras Consejerías o de otras Administraciones públicas, toda la información o documentación acreditativa exigida en la normativa de aplicación que estuviera en poder de aquellas, debiendo aportar entonces toda la información o documentación exigida en el procedimiento.

4. La presentación de la solicitud por parte de la persona o entidad interesada conllevará la autorización al órgano gestor para recabar las certificaciones a emitir por la Agencia Estatal de Administración Tributaria,



por la Tesorería General de la Seguridad Social y por la Consejería competente en materia de hacienda de la Junta de Andalucía, que las bases reguladoras requieran aportar.

5. El plazo de presentación de solicitudes será de dos meses desde la notificación de la resolución de adscripción, o bien, en el plazo de dos meses desde el inicio de la convocatoria de la subvención, si esta se produce con posterioridad a la notificación. En el caso en el que el acuerdo de financiación recoja como anualidad de convenio del programa estatal una anualidad posterior a la de la resolución, el plazo será de dos meses desde el inicio de la citada anualidad.

Décima. Documentación que acompaña a la solicitud de concesión.

1. Junto con la solicitud de concesión de ayudas, se deberá presentar la Calificación provisional en el Programa de fomento del parque de vivienda protegida en alquiler, señalando la línea y régimen que corresponda así como las determinaciones derivadas de este programa y la línea de actuación específica.

Además, en caso de no haberse presentado antes:

- a) Licencia de obras o documento que habilite para la construcción de las viviendas.
- b) Título de propiedad inscrito registralmente.

En el caso en que no se haya emitido por el órgano correspondiente alguno de los documentos señalados anteriormente, podrá acreditarse su solicitud por la persona interesada, y emitirse resolución de concesión condicionada a su presentación en el plazo establecido en la base Decimotercera.

2. 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.

Decimoprimera. Verificación y subsanación de las solicitudes de subvenciones.

1. Dentro de los diez días siguientes a la recepción de la solicitud en el registro electrónico único de la Junta de Andalucía, el órgano competente para la tramitación dirigirá a la persona solicitante una comunicación con el siguiente contenido mínimo que, en caso de proceder la subsanación de la solicitud, se incluirá en el propio requerimiento:

- Fecha en la que ha tenido entrada en el registro electrónico único de la Junta de Andalucía.
- Plazo máximo establecido para adoptar y notificar la resolución del procedimiento de concesión de la subvención, así como el efecto desestimatorio que produciría el silencio administrativo.

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

3. 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.

4. La falta de aportación de los datos o la documentación requerida en el plazo señalado implicará el desistimiento de la solicitud, previa resolución que deberá ser dictada en los términos del artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Decimosegunda. Audiencia, propuesta definitiva de resolución, acuerdos de financiación.

1. El órgano instructor, tras haber dictado la propuesta provisional de resolución sobre cada una de las actuaciones y el importe de subvención que les corresponda, 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 créditos liberados de conformidad con lo establecido en la base anterior.



- c) Aportar la documentación siguiente, y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre:
- En el caso en que se hubiese presentado para la adscripción al programa una opción de compra, aportará el título de propiedad inscrito registralmente, o bien solicitud de inscripción registral, debiendo presentar nota simple registral.
 - Licencia de obras o documento que habilite para la construcción de las mismas en caso de no haberse presentado en el momento de la adscripción, o bien solicitud de licencia de obras.
 - Calificación provisional de la promoción.

En caso de no haberse emitido por la administración competente esos tres documentos, presentará justificación de haberse solicitado en la correspondiente administración y se presentarán los documentos en cualquier caso en el plazo previsto en la base Decimotercera, apartado 3.

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

Decimotercera. Resolución.

1. Una vez comprometidos los créditos, la persona titular de la Delegación Territorial competente en materia de vivienda, por delegación de la persona titular de la Consejería con dicha competencia, dictará resolución de concesión de las subvenciones o la desestimación o desistimiento de las solicitudes presentadas, según proceda.

El plazo para resolver y publicar la resolución será de 3 meses a computar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el Registro Electrónico Único de la Junta de Andalucía. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado la misma, las personas interesadas deberán entender desestimada su solicitud.

2. La resolución de concesión de la ayuda, que se motivará con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho, 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.
- d) Forma y secuencia del pago.
- e) 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 reguladora Decimoséptima.
- f) El precio máximo del alquiler señalado en el primer párrafo de los apartados 1 y 2 de la base reguladora Séptima, que podrá ser actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

3. En el caso en que no se hubiera presentado previamente el título de propiedad por tratarse de una opción de compra, 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 dos meses desde que sea publicada 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, en el plazo de un mes desde la notificación, recurso de reposición en los términos establecidos en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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 .

Los actos que deban notificarse se comunicarán a la persona interesada por medios electrónicos a través del sistema de notificaciones de la Administración de la Junta de Andalucía.

Decimoquinta. Obligaciones de las personas beneficiarias.

Son obligaciones de las personas beneficiarias, además de las establecidas con carácter general en el artículo 18 del Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, las derivadas del régimen de protección de vivienda protegida y de estas bases reguladoras:

- a) Promover la inscripción del programa y línea a los que se acoge en la calificación provisional y obtener calificación definitiva en los plazos previstos. Las viviendas resultantes de estas actuaciones deberán obtener calificación definitiva como viviendas protegidas del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, regulado en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, en régimen especial o general en alquiler, y se acogerán al programa establecido en su artículo 25, incluyendo además la línea en que se adscriba de entre las descritas en la base reguladora primera, apartado 1, y señalando las limitaciones y condiciones derivadas de dicho programa y línea de actuación específica.
- b) Sin perjuicio del plazo máximo para la obtención de la calificación definitiva 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 los artículos 78 -para la Línea 1 de la base reguladora Primera, apartado 1.a- y 88 -para para el programa de la base reguladora Primera, apartado 1.b- del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan para el acceso a la vivienda 2022-2025, o plan que lo sustituya
- c) La promoción deberá iniciarse antes de que transcurran 6 meses desde la resolución de concesión de la subvención sin perjuicio de la posibilidad de ampliar este plazo de conformidad con lo señalado en el artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.

- i) 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. Asimismo, a hacer pública la participación del Estado en los términos que se establezcan en el acuerdo suscrito con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- j) Comunicar al órgano concedente el cambio en la dirección de correo electrónico señalada en la solicitud, durante el período en el que la subvención es susceptible de control.
- k) Solicitar autorización al órgano concedente para cualquier cambio en la titularidad de las viviendas por subrogación en la posición de la persona promotora durante el período en el que la subvención es susceptible de control, y sin perjuicio de la modificación en la calificación definitiva que esta subrogación requiera.
- l) Colocar durante la ejecución de las obras, cartel informativo de la actuación, según modelo que se publicará junto con la convocatoria.
- m) Facilitar información gráfica complementaria que le sea solicitada con la finalidad de la difusión del programa.

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, que determinará la cuantía máxima. 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. La convocatoria podrá prever que eventuales incrementos del crédito posibiliten nuevas resoluciones de solicitudes que, cumpliendo los requisitos, no hayan sido beneficiarias por agotamiento del mismo, incluyendo la posibilidad de realizar resoluciones complementarias en el caso de incremento del crédito.
4. 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. La resolución que lo acuerde deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Decimoséptima. Abono y medidas de garantía.

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

- a) Un primer 50 por ciento del importe total de la subvención se abonará una vez presentada por parte de la persona beneficiaria:
 - 1) En caso de no haberse aportado con anterioridad, licencia de obras o documento que habilite para la construcción de las viviendas y calificación provisional de vivienda protegida del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, regulado en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, en régimen especial o general en alquiler, acogida al programa establecido en su artículo 25, incluyendo la línea en que se adscriba de entre las descritas en la base reguladora primera, apartado 1, y señalando las limitaciones y condiciones derivadas de dicho programa y línea de actuación específica.
 - 2) El certificado de inicio de obra.
 - 3) Fotografía de cartel de obras en el que figure la adscripción al correspondiente plan, programa y la financiación obtenida.



Dicho abono tendrá la consideración de pago anticipado a justificar en el plazo señalado en la resolución de concesión, que no podrá superar dos tercios del periodo máximo de ejecución. La citada cantidad podrá abonarse en firme cuando se haya justificado el gasto de al menos el 50 por ciento del coste subvencionable.

b) Una vez justificada la aplicación del primer pago de la subvención a la actuación, el 30 por ciento siguiente podrá abonarse en firme en sucesivos libramientos que supongan al menos un 10 por ciento del importe total resuelto y de conformidad con la justificación de gasto presentada. Cada nuevo pago requerirá la justificación previa del anterior.

c) El pago de al menos el 20 por ciento del importe de la subvención, se realizará en firme, una vez justificada la actuación. Para ello, en el plazo máximo de 3 meses desde la finalización del plazo de ejecución de las obras, la persona beneficiaria de la ayuda presentará la justificación final de la actuación, que incluirá la siguiente documentación:

- 1) Certificado final de obra visado.
- 2) Acreditación del coste final de la inversión.
- 3) Calificación definitiva inscrita en el Registro de la Propiedad, recogiendo explícitamente el destino al alquiler de las viviendas objeto de la actuación durante el plazo establecido en el artículo uno, apartado 3 de esta orden, habiéndose producido y constando la anotación registral de la nota marginal referida en la misma.
- 4) Solicitud de visado de los contratos de arrendamiento de al menos el 20 por ciento de las viviendas o alojamientos.
- 5) Calificación energética mínima A de las viviendas tanto en emisiones de CO₂ como en consumo de energía primaria no renovable, de acuerdo con lo regulado en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, debidamente inscrita en el Registro de Certificados Energéticos Andaluces.

2. 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. Justificación de la subvención.

1. La justificación del cumplimiento de la finalidad para la que se concedió la subvención, de la aplicación de los fondos percibidos, de las condiciones impuestas y de la consecución de la finalidad u objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención, será realizada por la persona o entidad beneficiaria en el plazo máximo establecido en la base decimoséptima y en alguna de las modalidades que se describen a continuación:

a) Cuenta justificativa con aportación de justificantes de gasto, que contendrá:

1.º Memoria de actuación justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas en la concesión de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y de los resultados obtenidos.

2.º Memoria económica justificativa del coste de las actividades realizadas que deberá contener:

- a) Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actividad, con identificación de la persona o entidad acreedora y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago.
- b) Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior, en original o fotocopia compulsada, y la documentación acreditativa del pago.

En el caso en que los justificantes sean facturas, para que éstas tengan validez probatoria, deberán cumplir con los requisitos de las facturas y de los documentos sustitutivos establecidos en la normativa reguladora de las obligaciones de facturación.

- c) En su caso, la carta de pago de reintegro en el supuesto de remanentes no aplicados así como de los intereses derivados de los mismos.



- d) No será exigible la presentación de los tres presupuestos que en aplicación del artículo 31.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, debe haber solicitado la persona o entidad beneficiaria, debido a la posibilidad de subvención de obras ya iniciadas, aplicándose esta exención a todas las actuaciones subvencionadas.

b) Certificado de la intervención.

Las subvenciones concedidas a corporaciones locales se justificarán mediante certificado de la intervención de la entidad local correspondiente acreditativo del empleo de las cantidades a la finalidad para las que fueron concedidas. Esta posibilidad no será admisible en subvenciones cofinanciadas con Fondos Europeos o en las que su normativa específica no lo permita.

2. En el caso de adquisición de bienes inmuebles a entidad privada, deberá aportarse certificado de tasador independiente debidamente acreditado e inscrito en el correspondiente registro oficial.

3. Cuando las actividades hayan sido financiadas, además de con la subvención, con fondos propios u otras subvenciones o recursos, y con independencia de la modalidad de justificación a utilizar, deberá acreditarse en la justificación el importe, procedencia y aplicación de tales fondos a las actividades subvencionadas.

4. La justificación comprenderá el gasto total de la actividad subvencionada aunque la cuantía de la subvención sea inferior.

Decimonovena. Modificación de la resolución.

Conforme a lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre y en el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención podrá dar lugar a modificación de la resolución de concesión. En particular:

1. Cuando se produjera una modificación en el proyecto de obras que suponga la disminución de la superficie útil de las viviendas y/o del número de estas, 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.

2. 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.

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 útil o el número de viviendas contemplados en la calificación definitiva sea inferior a lo contemplado en la resolución de concesión, 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 útil o el número de viviendas, deduciéndose del último pago pendiente o procediendo en su caso el reintegro de lo percibido en exceso.

3. la modificación de la resolución, en cualquier caso, se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Decreto 282/2010, de 4 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía.

Vigésima. 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, o 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, adoptar el comportamiento que fundamenta la concesión de la subvención, así como cuando de ello se derive la imposibilidad de verificar el empleo dado a los fondos percibidos, 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 1 de la base decimonovena. No obstante, no procederá el reintegro de las ayudas autonómicas por incumplimiento del plazo previsto para la ejecución de las actuaciones, 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. Será competente para la incoación y resolución de los procedimientos de reintegro, la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente en materia de vivienda.

La instrucción de procedimiento corresponderá al Servicio con competencias en vivienda protegida de la Delegación Territorial.

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