

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

El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, aprobado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, establecía diversos programas de ayudas a actuaciones protegidas en materia de vivienda para el período cuatrienal que menciona.

Recientemente se ha aprobado el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, por el que prorroga la vigencia del Plan estatal 2013-2016 por un año más.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, las bases reguladoras de las subvenciones contempladas en el citado Plan Estatal se aprobaron mediante el Decreto 206/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones contempladas en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbanas 2013-2016 (sucesivamente modificado por el Decreto 47/2015, de 30 de marzo -DOE N° 63, de 1 de abril- y por Decreto de 30/2016, de 8 de marzo- DOE N° 50, de 14 de marzo). Dicho Decreto acomoda su regulación al período inicial de vigencia del Plan estatal que desarrolla, haciéndose ahora necesario su adaptación con el fin de hacer efectiva la prórroga de vigencia del Plan Estatal ya mencionada.

Por otro lado, se introducen algunas medidas que en unos casos posibilitarán que las ayudas lleguen a un mayor número de extremeños, y en otros que los beneficiarios accedan a una ayuda de mayor intensidad.

Así, en relación con la ayuda del alquiler se adelantan sus efectos al 1 de enero de 2017, con el fin de que la subvención cubra el año entero.

En el programa de rehabilitación edificatoria, al igual que ya se hiciera con la ayuda autonómica en la materia, se suprime la intervención preceptiva del agente rehabilitador, evitando con ello un mayor gasto para el interesado que pretenda acceder a estas ayudas. Asimismo, se reconoce validez a la visita previa y a la documentación técnica incluida en el procedimiento de ayuda autonómica de rehabilitación de vivienda; lo que permitirá una efectiva

compatibilidad entre la ayuda estatal y autonómica para la misma obra de rehabilitación.

El artículo 9.1.31 del Estatuto de Autonomía de Extremadura atribuye la competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de "Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional."

Asimismo, corresponde a la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales el ejercicio de las competencias en las materias de vivienda y arquitectura, con especial incidencia en medidas de intermediación bancaria, programas y prestaciones en materia de vivienda, con especial dedicación al cumplimiento del derecho constitucional en relación con la vivienda digna y políticas de consumo, en virtud del artículo 5 del Decreto 265/2015, de 7 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en el artículo 90.2 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a propuesta de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día ----- de 2016,

DISPONGO:

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

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

Uno. El apartado 1 del artículo 2, queda redactado de la siguiente forma:

“1. La concesión de las subvenciones reguladas en el presente decreto se regirá en todo caso por lo dispuesto en el mismo, en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, en el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Dos. El apartado 3 del artículo 6, queda redactado de la siguiente forma:

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

Tres. Se suprime el artículo 12.

Cuatro. La letra a del artículo 19.1, queda redactado de la siguiente forma:

“a). Que los beneficiarios, o alguno de ellos, sean arrendatarios en virtud de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual y permanente formalizado de conformidad con el Título II de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbano, y que estuviera en vigor el 1 de enero de 2017. Si la vivienda es de protección oficial el contrato de arrendamiento deberá estar visado por el órgano competente en materia de vivienda a la fecha de presentación de la solicitud.”

Cinco. La letra b del artículo 20.1, queda redactado de la siguiente forma:

“b) Fotocopia del contrato de arrendamiento de vivienda habitual y permanente en vigor.

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

b.2) Localización e identificación con expresa referencia catastral de la vivienda. En caso de que la vivienda carezca de dicha referencia deberá aportar documento acreditativo de dicha circunstancia.

b.3) Superficie útil de la vivienda y del garaje y trastero, según los casos. En su defecto, se tomará como referencia el 80% de los metros construidos que figuran en el catastro.

b.4) Duración del contrato. Si el contrato venciera dentro del período subvencionable, presentara cláusulas interpretativas y dudosas sobre su duración real o ya estuviera vencido a fecha de presentación de la solicitud, se deberá aportar además prórroga expresa del mismo suscrita por ambas partes con expresa indicación de la duración del contrato de arrendamiento.

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

Seis. Se añade un apartado 3 del artículo 20, con el siguiente contenido:

“3. El cambio de domicilio comunicado durante el plazo de presentación de solicitudes será tramitado a todos los efectos como una nueva solicitud de ayuda, entendiéndose que el interesado desiste de su anterior solicitud. Un vez expirado dicho plazo no se admitirán a trámite comunicaciones de cambio de domicilio, salvo que fueran posteriores a la concesión de la ayuda. Asimismo, de conformidad el artículo 19.1, letra a) no podrá estimarse ninguna solicitud de subvención si la vigencia del contrato presentado fuera posterior al 1 de enero de 2017.”

Siete. El artículo 22, queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 22. Cuantía de la subvención y duración.

1. De conformidad con el artículo 12 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, el importe de la subvención será el 40% de la renta anual que deban satisfacer los beneficiarios, con un límite máximo anual de 2.400 euros y su importe permanecerá invariable en el periodo subvencionable, salvo que se produzca una disminución en el importe de la renta del alquiler por acuerdo de las partes o por cambio de domicilio.

2. El período de alquiler subvencionable abarcará desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2017. “

Ocho. La letra c) del artículo 23, queda redactado de la siguiente forma:

“c) Comunicar, justificar y acreditar documentalmente cualquier modificación de los requisitos y condiciones que motivaron el reconocimiento de la subvención, en el plazo de 15 días naturales a contar desde el día siguiente a aquél en que se produzca. En particular, cuando las partes que hayan suscrito el contrato de alquiler acuerden una disminución en el importe de la renta del alquiler, se procederá a dictar resolución recalculando el importe de la subvención. Un incremento en el importe de la renta no supondrá, en ningún caso, una modificación de la ayuda concedida.

Se entenderá que no se modifica la cuantía de la renta de alquiler y permanecerá invariable la ayuda concedida si la disminución de la renta de alquiler minora la ayuda concedida en cantidad igual o inferior a 3 euros.”

Nueve. El artículo 24, queda redactado de la siguiente forma:

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

1. Para la primera justificación de la subvención, los beneficiarios deberán presentar, en el plazo de los 15 días naturales siguientes a aquel en que se notifique la resolución de concesión de la ayuda, la siguiente documentación:

a) Justificantes de la transferencia o domiciliación bancaria del abono del alquiler correspondiente a las mensualidades de renta subvencionada desde enero de 2017 hasta el mes de notificación de la resolución de la ayuda, en el que conste como mínimo:

1º Identificación completa de la persona que realiza el pago y del que lo recibe. En todo caso el beneficiario de la ayuda deberá coincidir con la persona que realiza el pago y quien recibe el pago con el arrendador.

2º Concepto por el que se realiza el pago: mes de la renta y vivienda objeto del contrato.

3º Desglose de las cantidades abonadas por los diferentes conceptos (alquiler, gastos de comunidad, suministros, garaje, trastero, otros y muebles, en su caso) debiendo en este caso acompañar documento original que acredite el desglose de las cantidades abonadas por los diferentes conceptos si los hubiese, salvo que esté establecido dicho desglose en el contrato de arrendamiento.

b) Certificados que acrediten que los beneficiarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social, salvo que no hubiesen perdido su validez los aportados al expediente administrativo de reconocimiento de la subvención. No será precisa la presentación de tales certificados si el interesado hubiera autorizado su aportación de oficio de conformidad con el artículo 13.2.

2. Para la segunda justificación y sucesivas de la subvención, los beneficiarios deberán presentar entre los días naturales 1 y 10 de cada mes natural el justificante o recibo del pago de la última mensualidad de alquiler vencida con el contenido mínimo exigido en el apartado 1 a) anterior, así como los certificados a que refiere la letra b) del apartado anterior.

3. La falta de justificación de la ayuda en los términos anteriormente establecidos será causa de pérdida de la subvención reconocida, si bien dicha pérdida no alcanzará a las mensualidades justificadas en debida forma.

La justificación parcial de la mensualidad de renta no dará derecho al cobro del importe proporcional de la subvención correspondiente a dicha justificación.

4. El primer pago de la ayuda se corresponderá con las mensualidades de renta subvencionadas y justificadas adecuadamente comprendidas entre el 1 de enero de 2017, y el mes de notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

El resto de la subvención se abonará mensualmente a las personas beneficiarias que hayan presentado hasta el día 10 natural de cada mes la justificación documental de haber satisfecho la renta de alquiler. “

Diez. La letra b) del artículo 26, queda redactada de la siguiente forma:

“ b) Que antes de finalizar el plazo de presentación de la solicitud de la ayuda indicado en la correspondiente convocatoria se hubiese presentado la solicitud de Informe técnico previo de la rehabilitación edificatoria, de conformidad con el artículo 28. En todo caso, dicho informe deberá resultar finalmente favorable para que la subvención sea reconocida.”

Once. El apartado 1 del artículo 28 queda redactado de la siguiente forma:

“1. Con carácter previo a la finalización del plazo de presentación de solicitudes de ayuda del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, los interesados deberán presentar la solicitud de informe técnico acompañándola de la documentación que seguidamente se relaciona:

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

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

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

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

d) En caso de actuaciones protegidas en materia de calidad y sostenibilidad, Informe justificativo de las emisiones de CO2 cumplimentado en el modelo, y conforme a las pautas del Anexo Técnico II del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia, que acredite un consumo energético inicial anual de calefacción y refrigeración y el ahorro, en al menos un 30%, derivado de dichas actuaciones.

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

f) Fotocopia de la resolución o del certificado acreditativo del grado de discapacidad emitido por el Centro de Atención a la Discapacidad de Extremadura (CADEX) y otros órganos competentes, en su caso.”

Doce. Se añade un apartado 7 al artículo 28 con el siguiente contenido:

“7. Los interesados no podrán iniciar las obras de rehabilitación cuya protección pretendan antes la emisión del informe técnico previo de rehabilitación edificatoria, salvo que la misma obra de rehabilitación hubiera sido objeto, con posterioridad al 11 de abril de 2016, de la visita previa regulada en el artículo 36 del Decreto 137/2013, de 30 de julio, y soliciten la incorporación al expediente de la documentación técnica presentada en el procedimiento de ayudas del Programa de rehabilitación de vivienda tramitado al amparo de dicho Decreto. “

Trece. El artículo 34 queda redactado de la siguiente forma:

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

1. La justificación de la subvención y su abono exigirá que en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que finalicen las obras, y siempre antes del 1 de septiembre de 2018, el beneficiario, presente la siguiente documentación:

a) Certificados que acrediten que los beneficiarios se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social. En el caso de comunidades de propietarios o agrupaciones de éstas, estos certificados se presentarán

asimismo respecto de cada uno de sus miembros tenidos en cuenta para el reconocimiento de la ayuda.

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

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

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

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

A tales efectos, en el caso de que el beneficiario acreditara una inversión inferior al 100% de alguno de los presupuestos protegidos, se calculará nuevamente el importe de la subvención teniendo en cuenta los presupuestos protegidos finalmente justificado, que sustituirán a los presupuestos protegidos iniciales tenidos en cuenta para resolver, dando lugar a la modificación de la resolución.

e) En caso de actuaciones protegidas en materia de calidad y sostenibilidad, copia del certificado de eficiencia energética obtenido una vez realizadas las actuaciones, que acredite las mejoras establecidas en el Anexo Técnico II del Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia, acerca del ahorro, en al menos un 30%, derivado de dichas actuaciones.

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

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

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

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

b) Presentación de la solicitud de abono del 25 % de la subvención, según el modelo normalizado disponible, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que finalicen las obras, y siempre antes del 1 de septiembre de 2018. La solicitud deberá acompañarse de la documentación relacionada en el apartado 1, con excepción de la que se hubiere presentado con anterioridad, debiendo aportar en todo caso la referida en las letras a) y c) del mismo”.

Catorce. El artículo 49 queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 49. Beneficiarios y requisitos de acceso.

De conformidad con el artículo 34 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, podrán ser beneficiarios de la subvención las comunidades de propietarios, agrupaciones de éstas o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial, que cumplan los requisitos generales regulados en el artículo 6 y que cuenten con el informe de evaluación a que se refiere el artículo anterior antes de que finalice el año 2017.”

Disposición Transitoria primera. De los Informes técnicos previos de la rehabilitación edificatoria regulados en el Decreto 206/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones contempladas en el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y se modifica el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en la materia.

1. A partir de la entrada en vigor del presente decreto y antes de que finalice el plazo de presentación de solicitudes de las vigentes ayudas estatales del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria que sean convocadas para la anualidad 2017, podrán presentarse solicitudes de Informe técnico previo de la rehabilitación edificatoria contemplados en el Decreto 206/2014, de

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

2. No se admitirán a tramite solicitudes de Informe técnico previo de la rehabilitación edificatoria contemplados en el Decreto 206/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones contempladas en el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y se modifica el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en la materia, que se presenten fuera del plazo previsto en el apartado anterior.

Disposición Transitoria segunda. Régimen transitorio de las medidas adoptadas en la presente norma.

Las modificaciones contenidas en el presente decreto serán de aplicación a las subvenciones contempladas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, que se convoquen en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura a partir de su entrada en vigor.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Sin perjuicio de su aplicación a las situaciones jurídicas creadas a su amparo, queda derogada expresamente la Disposición Adicional única del Decreto 30/2016, de 8 de marzo, por el que se modifica el Decreto 206/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones contempladas en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura; y se modifica el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en la materia.

Disposición final primera. Habilitación normativa.

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar las instrucciones necesarias para el desarrollo y ejecución de cuanto se establece en el presente decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

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