

SUBVENCIONES A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

REAL DECRETO 853/2021, DE 5 DE OCTUBRE

ORDEN DE 9 DE JUNIO DE 2022

En el presente documento se incluyen las respuestas a las consultas realizadas por los diferentes colegios andaluces que el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos (CACOA) eleva a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.

La Oficina de Apoyo a la Rehabilitación del COA de Córdoba gestiona las consultas de los colegiados a través de la siguiente dirección: rehabilitacion@coacordoba.net

01. ¿Cuándo es necesario aportar la ITE/IEE? En muchos casos, los edificios no tienen la antigüedad exigida por las ordenanzas municipales para presentar obligatoriamente la ITE/IEE.

La ITE/IEE no es requerida en esta tramitación. Su regulación y su exigencia es de otro ámbito, municipal. Solo hay que señalar si se dispone o no de ITE para completar algunos apartados del Libro del Edificio Existente, para el cálculo de la cuantía de la subvención correspondiente a su elaboración.

En el apartado 2 a) 3. del cuadro resumen de la Línea 5. 1, se especifica con respecto a la tenencia o no de ITE de un edificio, lo siguiente:

"3. Cuando, en el municipio en que se sitúa el edificio objeto del libro, exista normativa que desarrolle un modelo propio de Inspección Técnica de Edificios, de Informe de Evaluación del Edificio o un instrumento análogo, que incluya todos los aspectos que forman parte del anexo I del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, se admitirá dicho modelo en sustitución de éste, siempre que esté suscrito por técnico competente, se haya cumplimentado y tramitado de acuerdo con lo establecido en la normativa que le sea de aplicación y esté actualizado de conformidad con la misma. En los casos en que la información que aporten sólo responda parcialmente al anexo I, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto."

02. ¿Puede concretarse el contenido de los planos a presentar? Los técnicos temen que, si la documentación es insuficiente, la subsanación les haga perder puestos en la concesión de ayudas. Si solo se interviene en la envolvente, ¿es suficiente con aportar planos de fachada?

Sobre solicitarnos concreción en el contenido de los planos, entendemos que no corresponde pronunciarnos en el ámbito de estas bases reguladora, son más bien aspectos generales del ámbito profesional técnico que corresponde a este tipo de actuaciones. En cualquier caso, los planos deberán aportar la información suficiente para identificar con detalle la actuación propuesta.

Actualización: 31/10/2022

03. Cuando no se aporta proyecto inicialmente, sino una memoria justificativa de la actuación. ¿Puede precisarse con más detalle cuál es el contenido mínimo? Los técnicos temen que, si la documentación es insuficiente, la subsanación les haga perder puestos en la concesión de ayudas. En el RD solo aparece descripción, presupuesto desglosado por ámbitos de actuación, planos, ahorro de consumo de EPNR estimado con respecto a la situación inicial, inversión subvencionable y cuantía de la ayuda solicitada.

Con el contenido mínimo regulado, la información no es insuficiente, es la mínima necesaria para conocer en su conjunto los aspectos determinantes de la actuación que se pretende subvencionar.

En el punto 2.f) del apartado 14 del cuadro resumen de la línea 3, publicado en la Orden de 9 de junio por la que se aprueban las bases reguladoras de estas subvenciones, efectivamente se especifica en cuanto a contenido de la memoria:

*"f) Proyecto de la actuación a realizar o en su defecto memoria justificativa de la actuación, suscritos por técnico competente, que deberán contar con la conformidad de la persona o entidad solicitante. En el caso de que sea una memoria, la documentación mínima será: descripción, presupuesto desglosado por ámbitos de actuación y planos. Asimismo, en la documentación del proyecto de actuación o en la memoria justificativa de la actuación, según corresponda, **se incluirá el ahorro de consumo de energía primaria no renovable estimado con respecto a la situación inicial y, en su caso, la reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración, la inversión subvencionable y la cuantía de la subvención solicitada.**"*

Para la línea 4, en el punto 2.h) del apartado 14 de su cuadro resumen:

*"Proyecto de la actuación a realizar o memoria justificativa de la actuación, suscritos por técnico competente, que deberán contar con la conformidad de la persona o entidad solicitante. **En el caso de que sea una memoria, la documentación mínima será: descripción, presupuesto desglosado y planos. Incluirá, asimismo, la cuantía de la subvención solicitada.**"*

La subsanación está contemplada para completar el contenido de la solicitud, Anexo I. Posteriormente no procede ese trámite. La memoria se aporta con el resto de documentación en la fase de presentación de Anexo II, de alegaciones, aceptación y presentación de documentación. Si hiciera falta alguna aclaración sobre el contenido de los documentos, el órgano instructor realizará la petición que se considere.

Actualización: 31/10/2022

04. En la solicitud de la Línea 5.1, en el apartado 6.2 Resumen de presupuesto (Orden de 26 de septiembre de 2022), el campo correspondiente a *Inversión total*, ¿se refiere a los honorarios de redacción del LEE?

La inversión total se refiere a los costes relativos a los **honorarios profesionales y tramitación correspondiente** a la emisión del libro del edificio existente para la rehabilitación. Los costes subvencionables se acreditarán documentalmente junto al Anexo II.

05. En la solicitud de la Línea 5.1, en el apartado 6.2 Resumen de presupuesto (Orden de 26 de septiembre de 2022), el campo correspondiente a honorarios profesionales, ¿se refiere a los honorarios totales, incluso si superan la cantidad máxima, incluyendo la redacción de ITE/IEE en caso de no disponer de ella?

La redacción de ITE /IEE no es objeto de esta subvención.

06. En la solicitud de la Línea 5.2 (Orden de 26 de septiembre de 2022), ¿los datos del certificado de eficiencia energética son imprescindibles o se pueden aportar más adelante? ¿Qué datos deben incluirse en las casillas *Inversión total* y *Honorarios profesionales*, en el apartado 6.2 Resumen de presupuesto?

Los datos de eficiencia energética son imprescindibles.

07. ¿Pueden las actuaciones de cambio de uso de local a vivienda, siempre que contemplen actuaciones de mejora energética que superen las exigencias, solicitar subvenciones? ¿O deben ser ya viviendas en el momento de solicitar las ayudas?

No se pueden solicitar ayudas si es necesario realizar un cambio de uso a vivienda.

El objeto de estas subvenciones, definido en el apartado 1 del cuadro resumen correspondiente regula que se financian obras o actuaciones en edificios de uso predominantemente residencial o actuaciones en viviendas.

Actualización: 31/10/2022

08. Cuando el articulado de la Orden 9 indica que “No se podrán realizar reformulaciones de solicitudes”, ¿a qué se refiere dicha “reformulación”? ¿A qué no puede subsanarse la documentación mediante la cual se solicita la subvención?

La reformulación no se refiere a no poder subsanar, se refiere a que no existe posibilidad, por parte del beneficiario, de modificar los compromisos y condiciones a la subvención otorgable (como puede ser el presupuesto y el ahorro energético), de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

09. Existe la posibilidad de incluir, en la fase de presentación de documentación para la solicitud/aceptación de la subvención de las diferentes líneas de ayuda, declaración responsable para justificar el cumplimiento de no causar un perjuicio significativo al medio ambiente (DNSH), así como para justificar el cumplimiento de los principios transversales del PRTR. De cara a la justificación final de documentos y a la liberación del pago de la ayuda ¿se debe presentar algún documento expreso de cara a justificar ambas declaraciones? ¿o por el contrario es suficiente con la presentación de dichas declaraciones responsables, no solicitándose ningún documento más?

Sí es suficiente, pero se ha de tener en cuenta que en cualquier caso entre las obligaciones y condiciones específicas que regulan los apartados 22.b).3º. 7, del cuadro resumen se encuentra la siguiente:

*"Garantizar durante el desarrollo de las actuaciones el cumplimiento del principio de «no causar un perjuicio significativo al medio ambiente» (DNSH) y el etiquetado climático y digital, de acuerdo con lo previsto en el PRTR y por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, en cuyo anexo VI se incluye el campo de intervención al que corresponden las actuaciones subvencionables de esta línea de subvenciones, según se especifica en el punto 3 del apartado 5.b.1.º de este cuadro resumen, así como con lo requerido en la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España (CID), de 16 de junio de 2021. **En caso de incumplimiento del principio DNSH, del etiquetado climático o de las condiciones recogidas en el anexo a la CID y en los apartados 3, 6 y 8 del componente 2 del PRTR, se deberán reintegrar las cuantías percibidas.**"*

Actualización: 31/10/2022

10. La rehabilitación integral de un edificio residencial en el que se van a crear nuevas viviendas tras la reforma planteada ¿podría acogerse a la línea 3 de ayudas de la Orden? Nota aclaratoria: indicar que las viviendas creadas NO van a ser destinadas a viviendas en alquiler social.

Si se pueden incluir, pero no financiar, es decir la subvención se calcula en función del número de viviendas registradas en catastro en el momento de la solicitud.

11. Para la justificación de que se ha reciclado el 70% en peso de los residuos generados en obra (a excepción de residuos peligrosos) ¿qué documento justificativo se debe presentar para dicha justificación? ¿valdría presentar el justificante de la empresa final de gestión donde se depositan los residuos?

El documento será el que el técnico firmante de la memoria justificativa considere oportuno para proceder por su parte a dicha certificación en la memoria.

12. Para la certificación energética de un edificio que se quiera acoger a las ayudas ¿existe alguna limitación en el uso de herramientas informáticas? ¿pueden emplearse herramientas informáticas en su versión simplificada (CE3X, CERMA,...)?

No existe restricción con el programa elegido, eso está condicionado por la normativa de elaboración de CEE y su Registro en el registro de certificados de eficiencia energética andaluces. Lo que sí es importante que sea el mismo para el certificado registrado inicial, el previsto y el registrado final.

13. En el caso de una edificación residencial en la que coexistan otros usos (bajo comercial, por ejemplo), a la hora de realizar la certificación ¿cómo se modela ese edificio si las herramientas informáticas de cálculo sólo permiten incluir un uso? ¿hay que incluir dicho uso no residencial o sólo se modela la parte correspondiente al uso residencial?

Las herramientas modelan en base al uso principal, en nuestro caso, residencial.

14. ¿Podría acogerse a la línea de ayuda 3 la rehabilitación de una edificación de uso distinto al residencial para convertirla en uso residencial?

No. En el momento de la presentación de la solicitud, el edificio debe ser de uso predominantemente residencial.

Actualización: 31/10/2022

Documento elaborado por la Oficina de Apoyo a la Rehabilitación y el Departamento de Asesoramiento y Visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. Cualquier reproducción total o parcial, o cesión a un tercero, requerirá autorización previa por escrito debiendo hacer mención expresa a la autoría en cualquier difusión realizada, independientemente del medio utilizado.

15. En una vivienda unifamiliar se pretende hacer un proyecto de rehabilitación y ampliación. La vivienda cuenta en la actualidad con una planta y se amplía en altura una planta más. El proyecto engloba SATE y ventanas nuevas en la planta baja que se rehabilita y la introducción de energía solar térmica para ACS. ¿Puede acogerse a las subvenciones? Entendemos que para la parte que rehabilita sí. En caso afirmativo, ¿tendría el colegiado que hacer una memoria técnica complementaria al proyecto desglosando las partidas que estarían dentro de la rehabilitación separadas de la ampliación para estimar los costes subvencionables, además de realizar una separación en sus honorarios? ¿Cómo se justificaría el CEE del estado posterior si ya incluye la ampliación?

La parte de rehabilitación sí podría acogerse a las subvenciones. Efectivamente, el técnico tendría que elaborar una memoria técnica complementaria al proyecto diferenciando los costes subvenciones de la rehabilitación y lo que no lo son correspondientes a la ampliación, y diferenciando sus honorarios en el mismo sentido. Se debe realizar el CEE sobre la actuación subvencionable, para poder proceder a su comparación con el inicial y verificación de la consecución de los objetivos de eficiencia energética que corresponden a la línea de ayuda solicitada. Independientemente y para otros objetivos, se podrá realizar el CEE del conjunto de la edificación final, como decimos, en otro contexto distinto a estas subvenciones.

16. Nos ha resultado imposible realizar la presentación de una solicitud a través de la página web de la Consejería. ¿A quién podemos dirigirnos para intentar resolver el error?

Las incidencias en la presentación de solicitudes deben dirigirse a la siguiente dirección de correo electrónico: ciudadania.ceis@juntadeandalucia.es

17. En única comunidad de propietarios, hay siete edificios exentos exactamente iguales de 2 plantas + baja (la planta baja solo contiene usos comunitarios) y 12 viviendas cada uno y cada un tienen su propia referencia catastral y se quiere solicitar la Línea 3. Aunque los edificios son iguales en morfología, cada uno presenta unas características diferentes en cuanto a instalaciones de refrigeración y calefacción, así como de ventanas y mecanismos de protección solar, debido a modificaciones que cada propietario ha hecho con el tiempo. La urbanización tiene espacios libres ajardinados y dos piscinas. Desde 2020 se han instalado dos ascensores (accesibilidad) y se han reformado pavimentos (conservación). Los edificios tienen un gran potencial de mejora en eficiencia energética (más del 60%). a) A la hora de presentar la certificación y justificar el consumo de EPNR y la demanda, ¿cómo se haría? b) ¿Podrían incluirse las reformas llevadas a cabo como subvencionables, aunque no sean de eficiencia energética?; c) ¿La iluminación led y solar de espacios libres sería subvencionable? .

Actualización: 31/10/2022

- a) Según Certificado de Eficiencia Energética de dicha situación actual, registrado en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética.
- b) NO. Las actuaciones de accesibilidad o conservación cuyos costes se pueden considerar subvencionables, son «complementarias» a las de mejora de la eficiencia energética.
- c) Se podrían subvencionar siempre que se consiga en el conjunto de la actuación la reducción del consumo de energía primaria no renovable y la demanda de calefacción y refrigeración que corresponda según la zona climática y demás requisitos de esta línea de subvención.

18. Las subvenciones para la redacción de proyectos de rehabilitación recogidas en la Línea 5.2, tienen por objeto financiar gastos de honorarios profesionales para la redacción de los proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios. a) ¿Se pueden incluir los honorarios correspondientes a la Dirección de Obra? b) Si la actuación propuesta no requiere proyecto técnico, ¿son subvencionables los honorarios profesionales para la redacción de Memoria Técnica?

- a) NO, dichos honorarios no son de proyecto, se producirán o no en función de la ejecución o no de la obra proyectada.
- b) No.

19. Para las actuaciones terminadas con anterioridad a la solicitud de subvención, a) ¿es necesario que el CEE inicial estuviese registrado con anterioridad a la ejecución de las obras? b) ¿O se puede proceder a su registro en el momento de formalizar la solicitud, aunque las obras de rehabilitación o mejora ya estén finalizadas?

- a) Es imprescindible dicho registro anterior a las obras.
- b) No se puede certificar en un CEE registrado una situación que no sea la actual.

20. Cuando una vivienda tiene 2 propietarios, ¿puede solicitar la subvención sólo uno de ellos o tienen que solicitarla los dos?

Puede solicitarla uno de ellos.

21. Se plantea un caso de dos edificios plurifamiliares funcionalmente independientes (tienen acceso desde la calle por portales independientes y existen dos comunidades de propietarios, una por escalera), pero solo existe una única referencia catastral conjunta. Lo lógico parece ser que se podría justificar la elaboración de dos LEE y dos CEE, uno por cada edificio/comunidad de propietarios, ya que ambos funcionan independientemente (instalaciones, ascensores, etc.). Sin embargo, al ser una única referencia catastral, ¿habría que elaborar un único LEE y CEE del conjunto?

Si como indica son dos edificios con constitución de comunidades de propietarios diferenciadas (CIF de comunidad de propietarios distintos), podrían elaborarse dos LEE y CEE.

Actualización: 31/10/2022

22. Si en la solicitud de la línea 3 se incluye como gasto la elaboración del LEE y la redacción del proyecto de rehabilitación, sin solicitar ayudas de las líneas 5.1 y 5.2, ¿en caso de que se concediera la ayuda y la comunidad decidiera finalmente no ejecutar las acciones, ¿podría recibirse la parte de subvención correspondiente a la redacción de ambos documentos?

No. La solicitud de la línea 3 no es para sufragar los gastos de honorarios, aunque pueden incluirse en los costes subvencionables del conjunto de la actuación de rehabilitación del edificio, siempre que se justifique una reducción de al menos el 30% de energía primaria no renovable y la correspondiente reducción, en su caso, de la demanda. que es el objeto concreto de la ayuda. Para financiar LEE y Proyecto, de manera independiente de la realización de la obra de rehabilitación, se han de solicitar las ayudas según las líneas que se convocan para precisamente, la elaboración de esos documentos técnicos.