

INSTRUCCIÓN 01/2024 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA SOBRE DETERMINADOS CRITERIOS INTERPRETATIVOS EN LA TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE SOLICITUD DE AYUDAS DENTRO DE LOS PROGRAMAS DE AYUDAS DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (PRTR), FINANCIADO CON LOS FONDOS EUROPEOS DEL MRR (NEXT GENERATION).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Con fecha 4 de abril de 2022 fue publicada en el DOGV N° 9312 la RESOLUCIÓN de 23 de marzo de 2022, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio y del Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas del Plan de recuperación, transformación y resiliencia y se convocan las ayudas para el ejercicio 2022 (en adelante, Resolución de bases 2022).

Con fecha 25 de abril de 2023, se publicó en el DOGV N° 9582, la RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2023, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se establecen las bases para la concesión de subvenciones de los programas de actuaciones del Plan de recuperación, transformación y resiliencia y su convocatoria para el ejercicio 2023 (en adelante, Resolución de bases 2023).

SEGUNDO. Durante la tramitación de los expedientes de las subvenciones de estos programas surgieron dudas que hacen necesaria la aplicación de instrucciones y criterios interpretativos para facilitar a los interesados la solicitud las ayudas previstas y agilizar el proceso de tramitación. Asimismo, existen determinados ámbitos en los que el marco jurídico aplicable exige desarrollar los requisitos establecidos en las bases.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Es competente para dictar la presente instrucción la directora general de Vivienda, de acuerdo con lo establecido del Resuelto tercero de la Resolución de bases 2022 y 2023, que establecen:

“Instrucciones e interpretaciones.

La persona titular de la dirección general competente en materia de rehabilitación queda facultada para dictar cuantas instrucciones y resoluciones resulten necesarias para la correcta interpretación, desarrollo y aplicación de la presente resolución.”

II. Además de las Resoluciones de bases, las solicitudes deben cumplir el conjunto del ordenamiento jurídico vigente aplicable en este ámbito y, muy especialmente, las normas enumeradas en la base cuadragésima cuarta de la Resolución de bases 2023,

así como las normas contenidas en del Código Técnico de Edificación y las reguladoras del Certificado de Eficiencia Energética.

Así pues, las cuestiones sobre las que resulta necesario facilitar instrucciones o criterios interpretativos son:

1. Beneficiarios de las ayudas:
 - 1.1. Viviendas arrendadas.
 - 1.2. Obligaciones del causahabiente en caso de fallecimiento de la persona interesada
2. Acreditación adicional de la representación para determinadas actuaciones.
3. Cuantías máximas de las subvenciones.
4. Obligación de destino de las obras de rehabilitación de la vivienda al fin concreto para el que se concedió la subvención.
5. Requisitos de contratos y ofertas.
 - 5.1. Contenido.
 - 5.2. Fechas.
6. Documentación adicional AFE-EVT.
7. Requisitos de firma y registro de los CEE.
8. Requisitos de las actas de las comunidades de propietarios o certificaciones del secretario/administrador.
9. Cesión de cobro.
10. Técnico competente.
11. Modificaciones en las actuaciones.
 - 11.1. Concepto de modificación.
 - 11.2. Procedimiento.

1. Beneficiarios de las ayudas.

1.1. Viviendas arrendadas.

La base séptima de la Resolución de bases 2023 establece que podrán ser beneficiarios de las ayudas de rehabilitación a nivel de edificio (códigos AFE-EDIF, AFE-EDIF-COMP-01, AFE-EDIF-COMP-02, AFE-EDIF-COMP-03) *“quienes asuman la ejecución la responsabilidad de la ejecución de la actuación”*. A continuación, se lleva a cabo una enumeración particular de los beneficiarios sin mencionar específicamente a los arrendatarios o inquilinos.

Sin embargo; los arrendatarios o inquilinos pueden tener la condición de beneficiarios si asumen la responsabilidad de la actuación, de conformidad con la base séptima, la base trigésima primera, apartado 3 de la Resolución de bases 2023 y los artículos 20 y 23 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU). En todo caso, el propietario o arrendador deberá dar su consentimiento mediante un documento escrito que deberá aportarse con la solicitud.

1.2. Obligaciones del causahabiente en caso de fallecimiento de la persona interesada.

La base trigésima primera apartado 6 a) de la Resolución de bases 2023 establece las reglas en caso de fallecimiento de la persona beneficiaria. No obstante, no

se concretan los requisitos que debe cumplir el causahabiente para subrogarse en la posición del solicitante fallecido, cuestión que conviene aclarar.

En aplicación del art. 4.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPAC), en caso de **fallecimiento** de la persona beneficiaria, el causahabiente sucederá a la persona fallecida como interesado cualquiera que sea el estado del procedimiento. Cuando el fallecimiento se produzca antes de la resolución de concesión, el causahabiente se coloca en la posición del solicitante y, por tanto, deberá cumplir todos los requisitos legales exigidos por las bases de la convocatoria. Si el fallecimiento se produce tras la resolución de concesión, la persona que suceda al beneficiario recibirá la ayuda siempre y cuando justifique, conforme a los requisitos exigidos por las bases, las actuaciones que motivaron la concesión de la ayuda.

La comunicación de estas circunstancias y la personación en el expediente solicitando la condición de beneficiario deberá realizarse siguiendo los términos establecidos en la base trigésima primera, apartado 6 de la Resolución de bases 2023.

2. Acreditación adicional de la representación para determinadas actuaciones.

Se plantea el alcance de la representación del agente/gestor de la rehabilitación para la tramitación de determinadas actuaciones como renuncia, desistimiento o presentación de recursos.

El art. 5.3 de la LPACAP exige que para presentar la renuncia o el desistimiento voluntario de la solicitud y para presentar recurso administrativo se acredite específicamente la condición de representante en estos ámbitos.

La representación podrá realizarse por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna de su existencia. A estos efectos, se entenderá acreditada la representación realizada mediante apoderamiento *apud acta* efectuado por comparecencia personal o comparecencia electrónica en la correspondiente sede electrónica, o a través de la acreditación de su inscripción en el registro electrónico de apoderamientos.

3. Cuantías máximas de las subvenciones.

Existe la duda sobre la posibilidad de recibir varias subvenciones dentro del programa MRR para una misma vivienda o edificio en diferentes convocatorias.

Las cuantías máximas fijadas para cada ayuda por las bases reguladoras, en consonancia con lo establecido en el RD 853/21 de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (en adelante RD 853/21) se establecen para el total de las convocatorias de los Fondos MRR, y siempre en relación con las actuaciones realizadas y el ahorro energético efectivamente logrado.

Las cuantías máximas son las establecidas para cada ayuda en el RD 853/2021, en los siguientes artículos:

- El artículo 34 (Edificios en el Programa 3).
- El artículo 44 (Viviendas en el programa 4).
- El artículo 53 (proyectos y Libro edificio en el Programa 5).

Estas cuantías máximas se establecen por edificio, vivienda o proyecto/libro edificio, de manera que una misma vivienda, edificio o proyecto/ libro de edificio no podrá superar el importe máximo de las cuantías establecidas en las bases y el RD 853/2021, independientemente del número de solicitudes presentadas en una o varias convocatorias.

4. Obligación de destino de las obras de rehabilitación de la vivienda al fin concreto para el que se concedió la subvención.

En las bases se establece una obligación de destino de 10 años para los edificios unifamiliares, con la prohibición expresa de destinar en ese tiempo la vivienda unifamiliar a actividades turísticas.

En los edificios plurifamiliares o viviendas incluidas en ellos deberá entenderse que esta obligación de destino con prohibición expresa de uso turístico opera durante cinco años, que es el plazo general establecido por el artículo 31 de la Ley 38/2003 General de Subvenciones (LGS).

Según las recomendaciones de la Dirección General de Vivienda y Suelo de la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana contenidas en la Comunicación de 10/06/2022, *“cuando todo el edificio se encuentre destinado al alquiler turístico, se considera que habrá que tener en cuenta la normativa de aplicación en cada comunidad autónoma, analizar cada caso en concreto y, adoptar el criterio en base a la calificación urbanística y el uso/tipología edificatoria según la base de datos catastral del inmueble.”*

Se entenderá que un edificio está destinado a alquiler turístico cuando concurra, al menos, una de estas circunstancias:

- que los datos catastrales del inmueble aparecen con la calificación de edificio o inmueble de calificación urbanística “Ocio y Hostelería” o equivalente.
- que el inmueble aparece inscrito en el Listado público de empresas turísticas de la GVA.

En el caso de que no se dieran las circunstancias expuestas pero durante la tramitación del expediente existiera la duda de que el edificio objeto de las actuaciones subvencionables pudiera estar destinado al uso turístico, el órgano tramitador en virtud de la base cuadragésima segunda, apartado seis podrá solicitar a la persona beneficiaria declaración responsable de no estar destinado el edificio a dicho uso con el compromiso de no hacerlo durante el plazo de 5 o 10 años, según tipo de inmueble unifamiliar o plurifamiliar.

Debe añadirse que la enajenación o el gravamen del bien también supone incumplimiento de la obligación de destino, según lo dispuesto en el artículo 31 LGS.

El incumplimiento de la obligación de destino será causa de reintegro de la subvención abonada, más los intereses legales devengados (art. 31 LGS).

5. Requisitos de contratos y ofertas.

La persona o entidad beneficiaria deberá solicitar como mínimo tres ofertas de diferentes personas o entidades proveedoras cuando el importe del gasto subvencionable supere las cuantías establecidas en la legislación sobre Contratos del Sector Público para el contrato menor, según se establece en el artículo 31.3LGS.

Los umbrales establecidos en la actual Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) son:

- Contratos de obras 40.000 euros (IVA excluido)
- Contratos de suministro o prestación de servicios 15.000 euros (IVA excluido)

5.1. Contenido:

Durante la tramitación de las ayudas surge la duda de los datos que deben contener las tres ofertas presentadas y, en concreto, si deben contener el presupuesto fijado por partidas, mediciones y precios unitarios.

Hay que distinguir entre el contenido de los contratos y el de las ofertas. El contenido de los **contratos** viene fijado claramente en las bases de la convocatoria y es, además de los requisitos de validez de todo contrato, los siguientes:

- Presupuesto debe estar fijado por partidas, mediciones, precios unitarios y totales, con el IVA desglosado correspondiente.
- En la hoja resumen por capítulos deberá constar la firma y sello de la empresa, su NIF y la fecha.

Cuando, en lugar de contrato, se presente una de las tres ofertas firmada por ambas partes (proveedor de servicios y parte solicitante de la ayuda), esta oferta deberá presentar el mismo contenido y requisitos de los contratos.

Las **ofertas**, por su parte, deberán ser comparables entre sí de manera que quede justificada la elección basada en los criterios de eficiencia y economía y contendrán al menos los siguientes puntos:

- Actuaciones presupuestadas.
- Identificación clara del nombre y NIF de la empresa o profesional proveedor de la obra o servicio
- Precio total con el IVA desglosado correspondiente.
- La fecha deberá ser anterior a la del contrato finalmente firmado.

5.2. Fechas:

El siguiente tema sobre el que se plantea duda es la fecha en la cual deben estar firmadas las ofertas y el contrato. A este respecto hay que tener en cuenta que las bases indican *“el beneficiario deberá solicitar como mínimo tres ofertas de diferentes proveedores, **con carácter previo** a la contratación del compromiso para la obra, la prestación del servicio o la entrega del bien, salvo que por sus especiales características no exista en el mercado suficiente número de entidades que los realicen, presten o*

suministren, o salvo que el gasto se hubiere realizado con anterioridad a la solicitud de la subvención.” (base vigésima sexta, apartado 1 Resolución de bases 2023).

Por tanto, las ofertas deben recabarse y estar fechadas con anterioridad al contrato firmado por las partes.

Las especificaciones contenidas en este punto de las instrucciones no operarán cuando el contrato o los contratos hayan sido firmados con anterioridad a la publicación de las bases de la convocatoria o que, por sus especiales características no exista en el mercado suficiente número de entidades que los realicen, presten o suministren, o salvo que el gasto se hubiere realizado con anterioridad a la solicitud de la subvención, tal y como se recoge en las bases.

6. Documentación adicional AFE-EVT.

Resulta necesario adecuar la documentación a aportar en la solicitud de las ayudas AFE-EVT a lo estipulado en el artículo 42 del RD 853/2021, el artículo 5 de la LPAC el art. 23 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De manera que, adicionalmente a la documentación exigida en las bases para las ayudas AFE-EVT, son también preceptivos los siguientes documentos:

- Copia del contrato con el agente de la rehabilitación o el gestor de la rehabilitación, en su caso.
- Certificado de empadronamiento o autorización para la obtención de los datos relativos al empadronamiento de la persona residente en la vivienda.
- Acreditación de la vinculación jurídica existente con la vivienda, según el supuesto que corresponda de la siguiente enumeración:
 - Acreditación, en su caso, de la condición de persona propietaria mediante nota simple del registro de la propiedad o escritura de la vivienda.
 - Acreditación, en su caso, de la condición de persona usufructuaria mediante nota simple del registro de la propiedad, escritura de la vivienda, o certificación del derecho de usufructo emitido por el propietario.
 - Acreditación, en el caso de que el solicitante de la ayuda sea la persona arrendataria, de que ha obtenido autorización para realizar las obras y cobrar la subvención que corresponda, bien de la persona propietaria, bien de la asamblea de la cooperativa, por el que se aprueba la ejecución de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.

7. Requisitos de firma y registro de los CEE.

En aplicación del RD 853/2021 y las bases de la convocatoria los certificados de eficiencia energética (CEE) deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Debe presentarse un CEE del edificio existente en su estado actual, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, firmado por técnico competente y registrado en el Registro Autonómico de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.

b) CEE una vez realizadas las actuaciones, realizado con el mismo programa reconocido de certificación que el utilizado para el Certificado previo a la intervención, suscrito por técnico competente, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de la ayuda, y registrado en el Registro Autonómico de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios

Para la inscripción en el Registro Autonómico de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de los CEE, la norma reguladora del mismo exige que el técnico certificador cumpla estos dos requisitos:

- Estar en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesiones habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación o para la realización de proyectos de sus instalaciones térmicas, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y
- Estar dados de alta previamente como usuarios del sistema.

8. Requisitos de las actas de las comunidades de propietarios o certificaciones del secretario/administrador.

También se han suscitado diversas dudas en torno al contenido exigible de las Actas de la Comunidad de Propietarios y/o las certificaciones del secretario/administrador, así como relativas a las mayorías necesarias para tomar los acuerdos relacionados con estas ayudas.

En primer lugar, cabe decir, de conformidad con el artículo 18 Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante, LPH), que los acuerdos reflejados en el Acta o en el certificado del secretario/administrador deben presumirse válidos y producirán efectos plenos mientras no hayan sido sean suspendidos judicialmente en el marco de un procedimiento de impugnación de acuerdos iniciado por la o las personas propietarias disconformes con los acuerdos tomados por la Junta de Propietarios.

En segundo lugar, las bases establecen que las Actas de la Comunidad de Propietarios y/o certificaciones del administrador/secretario de la Comunidad de Propietarios deben contener los acuerdos tomados relativos a:

- 1º.- Persona autorizada para solicitar la subvención en nombre de la comunidad de propietarios, de las comunidades de propietarios debidamente agrupadas o de la asamblea de la cooperativa.
- 2º.- Elección de agente o gestor de rehabilitación. En el caso de que no se opte por la opción de agente de rehabilitación modelo "llave en mano", deberá constar también la elección de la empresa encargada de la ejecución de las obras y del personal técnico encargado de elaborar el proyecto y dirigir la obra.
- 3º.- Que se han valorado tres ofertas, con indicación de nombre de la empresa o profesional ofertante y cuantía del presupuesto, solo en el caso de que las cuantías de los presupuestos superen los 40.000€, para contratos de obra y los

15.000€ para los de servicio. Este requisito no será necesario cuando el contrato se haya suscrito con anterioridad a la fecha de publicación de las bases de la convocatoria, se haya realizado el gasto con anterioridad a la solicitud o no existan en el mercado suficientes empresas con capacidad para ejecutar los encargos (base vigésima sexta).

En los **edificios de viviendas sin obligación de formalizar título constitutivo de propiedad horizontal** deberá presentarse un documento donde conste el **acuerdo unánime** de todos los propietarios con el mismo contenido señalado en los puntos anteriores.

9. Cesión de cobro.

Nuestras bases reguladoras solo contemplan la cesión de cobro a favor del agente rehabilitador y no del gestor.

Sin embargo, la transmisión de los derechos de crédito es admitida por la doctrina en el ámbito subvencional siempre que la transmisión se haga con arreglo a las normas de derecho privado sobre transmisión de créditos, pues ninguna norma jurídico-pública lo impide; de hecho, el artículo 8 del RD 853/21 permite también la cesión del cobro al gestor de la rehabilitación.

Además, el artículo 83 del Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, reconoce indirectamente la posibilidad de cesión de los derechos de cobro de una subvención cuando dice, en el apartado 1: *“Se considerará efectivamente pagado el gasto, a efectos de su consideración como subvencionable, con la cesión del derecho de cobro de la subvención a favor de los acreedores por razón del gasto realizado o con la entrega a los mismos de un efecto mercantil, garantizado por una entidad financiera o compañía de seguros.”*

Igualmente, debe acudirse al artículo 1.112 del Código Civil, el cual dispone con carácter general que *“todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario.”*

De manera que debe entenderse válida la cesión de cobro hecha a favor del gestor. Del mismo modo, en las ayudas personales por situación de vulnerabilidad, será admisible la cesión del derecho de cobro en favor de la Comunidad de Propietarios, debiéndose destinar la ayuda al pago de los gastos producidos por las actuaciones en la cuantía que determine la cuota de participación del beneficiario de la ayuda personal por vulnerabilidad.

10. Técnico competente.

En la tramitación de los expedientes se ha trasladado la consulta sobre la habilitación profesional requerida para la redacción y firma del documento de “memoria justificativa” cuando la actuación no requiera proyecto.

La competencia profesional en el sector de la edificación se recoge en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE).

Esta ley delimita la competencia del proyectista en función del uso del edificio. De conformidad con el artículo 10.2 y el artículo 2.1.a), para realizar **proyectos** que tengan por objeto la **construcción** de edificios para el uso residencial la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto. En el marco de esta ley, y en función del nivel de intervención en edificios existentes y del uso residencial, ámbito en el que se implantan estas ayudas, pueden actuar otros profesionales. De conformidad con la base trigésima tercera, cuando las actuaciones requieran proyecto este deberá estar visado por el colegio profesional correspondiente, garantizándose con ello la aptitud competencial.

Si bien la LOE no entra en valorar las competencias para elaborar memorias justificativas para actuaciones que no requieran proyecto, las bases de la convocatoria 2023 exigen la presentación de una declaración del técnico competente manifestando su competencia para las actuaciones a realizar, en su caso (base octava en Ayudas Edificio – Código AFE-EDIF, base décima octava en Ayudas de eficiencia energética de vivienda-código AFE-VIV y base vigésima en Ayudas de envolvente térmica-código AFE-EVT). Se entiende que esta tiene la naturaleza jurídico-administrativa de **declaración responsable**.

La base trigésima sexta, sobre conceptos jurídicos e interpretaciones de aplicación, incluye la siguiente definición:

“15. Técnico competente: para la preparación y firma de diferente documentación técnica, se requiere que sea realizada por un «técnico competente», entendiéndose como tal aquel habilitado legalmente por la normativa sectorial específica para cada tipo de actuación.”

Además, todas las actuaciones subvencionadas con estas ayudas son objeto de licencia o autorización administrativa equivalente, cuyo procedimiento se regula por la administración local y determina la documentación técnica exigible. Según la base cuadragésima tercera, el pago de la ayuda está condicionado a la aportación de licencias o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de las obras de rehabilitación.

Por ello, en el caso de denegar una ayuda por considerar que la memoria que consta en el expediente no está suscrita por un técnico competente, habría que motivarla en que el título universitario de ingeniero no ampara tener un nivel de conocimientos técnicos suficientes para realizar este tipo de memoria.

La legislación aplicable y la jurisprudencia, sin embargo, no parece ir en este sentido:

“La jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo establece la prevalencia del principio de libertad de acceso con idoneidad sobre el de exclusividad y monopolio competencial: Tales pronunciamientos confirman que las orientaciones actuales huyen de consagrar monopolios profesionales en razón exclusiva del título ostentado y mantienen la necesidad de dejar abierta la entrada a todo título facultativo oficial que ampare un nivel de conocimientos técnicos suficiente”

La interpretación de la normativa por parte de las autoridades competentes a la hora de considerar los profesionales que son “técnicos competentes” para prestar servicios profesionales de ingeniería o arquitectura, debe realizarse de forma necesaria y proporcionada conforme a los artículos 5 y 17 de la LGUM, incluyendo a todos los profesionales capacitados para ello, según sus conocimientos técnicos y experiencia, así como las características intrínsecas del servicio de que se trate.”

A la vista de todo lo expuesto, se entiende que el conjunto de la documentación requerida por las bases es suficiente para considerar que la memoria técnica presentada para actuaciones que no requieren proyecto es válida desde el punto de vista competencial.

11. Modificaciones en las actuaciones.

11.1 Concepto de modificación.

Las bases de la convocatoria recogen entre las obligaciones de los destinatarios últimos la de comunicar al órgano competente cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. Sin embargo, no se precisan las consecuencias de la alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención.

Como norma general y teniendo en cuenta que la concesión de estas ayudas es en régimen de concurrencia competitiva, se entiende que no es posible admitir un cambio del objeto de la ayuda que suponga un incumplimiento de las obligaciones o compromisos asumidos con motivo de la concesión (artículo 37 LGS).

En coherencia también con el régimen de concurrencia, en el caso de que no haya recaído resolución de concesión, el cambio de objeto requerirá desistimiento de la ayuda inicial y solicitud de una nueva ayuda con el objeto final.

No obstante, atendiendo a diversas incidencias que pueden surgir inherentes al proceso de desarrollo de proyecto y ejecución de la obra, especialmente en el ámbito de la rehabilitación, se considera necesaria la posibilidad de aceptar ajustes menores en la actuación objeto de subvención, siempre que estén justificados por causa objetiva sobrevenida que no pudiera preverse en el momento de presentar la solicitud.

Se consideran **ajustes menores** las modificaciones que no alteren el objeto de la ayuda, es decir, que se refieren a los mismos elementos constructivos afectados por la actuación. A modo de ejemplo:

- Si se ha concedido una ayuda para sustituir la cubierta del edificio, no se puede autorizar una modificación que plantee el cambio de actuación en la cubierta por una mejora de la envolvente de la fachada. Sin embargo, sí es posible admitir que en lugar de realizar la sustitución de la cubierta se realice su reparación, siempre que se cumplan los umbrales energéticos de la subvención, dado que no se altera el objeto de la subvención, que es la adecuación de la cubierta.

- En el caso de las instalaciones, si se concede la ayuda para implantar una instalación de clima de aerotermia, no es posible sustituir esta actuación por la instalación de placas fotovoltaicas, pero sí sería aceptable la modificación de una máquina por otra con las mismas o mejores prestaciones energéticas.
- En el supuesto de que la modificación proponga la inclusión de nuevas actuaciones respecto a las previstas en la solicitud, estas no incrementarán el presupuesto de la subvención. Tampoco se compensarán actuaciones adicionales a las previstas con otras actuaciones que se minoren o eliminen.

Las modificaciones que se produzcan podrán dar lugar a una minoración de la ayuda concedida o a la revocación de la misma con devolución de los anticipos e intereses de demora devengados, pero, en ningún caso, supondrán un incremento de la ayuda inicialmente concedida.

11.2. Procedimiento.

De acuerdo con las resoluciones de bases de las ayudas (base segunda, apartado 4 de la convocatoria 2022 y trigésima primera, apartado 2 de la convocatoria 2023) los destinatarios últimos de las ayudas estarán obligados a **comunicar en un plazo máximo de veinte días naturales** al órgano competente de la tramitación cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado la concesión de la ayuda. Igualmente, los beneficiarios quedan obligados a actualizar la documentación presentada que hubiese sufrido alguna modificación o cuya vigencia hubiese finalizado con anterioridad a la liquidación de las subvenciones (base decimotercera apartado 1 de la convocatoria 2022 y la trigésima segunda de la convocatoria 2023).

El incumplimiento de esta obligación de comunicación conlleva la incoación de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

Recibida la comunicación por la parte beneficiaria, el órgano gestor dará respuesta a la misma de la siguiente manera:

a) En el caso que la modificación no afecte a la resolución de concesión, se dará por recibida la comunicación y la documentación justificativa.

b) En caso de que la modificación suponga una minoración de la ayuda inicialmente concedida o conlleve la revocación de la concesión con la pérdida del derecho de cobro, se emitirá la correspondiente resolución de la directora general de Vivienda.

En ningún caso, la comunicación de las modificaciones del proyecto o memoria inicial suspenderán el plazo para ejecutar las obras objeto de las ayudas.

III.- Publicidad. Se procederá a publicar la presente Instrucción en la Sede Electrónica de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, en atención a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 40/2015, la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y

Ley 1/2022, de 13 de abril, de Transparencia y Buen Gobierno de la Comunitat Valenciana.

En atención a lo expuesto,

RESUELVO dictar las siguientes Instrucciones que deberán publicarse en la Sede Electrónica de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda.

En Valencia a fecha de firma electrónica
La directora general de Vivienda

INSTRUCCIONES

1. BENEFICIARIOS DE LAS AYUDAS

1.1. Viviendas arrendadas.

¿Puede el arrendatario o inquilino ser beneficiario?

- El arrendatario o inquilino podrá ser beneficiario de estas ayudas cuando en el contrato de arrendamiento o por pacto entre las partes debidamente acreditado se haya acordado que sea el arrendatario quien se haga cargo de los gastos generales de la Comunidad de Propietarios.

- Se requerirá consentimiento escrito del arrendador al arrendatario para la ejecución de las actuaciones objeto de la subvención, así como autorización para presentar la solicitud y recibir, en su caso, la subvención.

1.2. Obligaciones del causahabiente en caso de fallecimiento de la persona interesada

El causahabiente/s deberá comunicar el fallecimiento de la persona solicitante, aportando el certificado de defunción, el certificado del Registro de Actos de Última Voluntad, copia autorizada del último testamento o copia autorizada de adjudicación de la herencia.

El causahabiente sucederá a la persona fallecida como interesado cualquiera que sea el estado del procedimiento. En caso de que la subrogación se produzca antes de la resolución de concesión, el causahabiente deberá cumplir todas las obligaciones que le imponen las bases de la convocatoria y el resto del marco jurídico aplicable. Si se produjera tras la resolución de concesión, la persona que suceda al beneficiario deberá justificar las actuaciones que motivaron la concesión de la ayuda conforme a los requisitos exigidos por las bases.

2. ACREDITACIÓN ADICIONAL DE LA REPRESENTACIÓN PARA DETERMINADAS ACTUACIONES.

Para presentar la **solicitud, renuncia o el desistimiento voluntario** de la solicitud, así como para presentar **recurso administrativo** deberá acreditarse la representación salvo que, existiendo agente o gestor de la rehabilitación, el contrato incluyera una cláusula habilitándole a estos efectos.

3. CUANTÍAS MÁXIMAS DE LAS SUBVENCIONES.

Cuando se hubiere alcanzado las cuantías máximas establecidas para las subvenciones en la Resolución de bases, no podrá admitirse a trámite ni concederse nueva subvención en una convocatoria posterior, ni en la misma, para las mismas referencias catastrales.

A modo de ejemplo, si dentro del programa 4 (AFE-VIV), se concede a un beneficiario una ayuda de 3.000€ por una determinada vivienda identificada por su referencia catastral, no se podrá recibir ninguna otra ayuda en el marco del programa 4 en convocatorias posteriores, ni en la misma, para esa misma referencia catastral, aunque sea por diferentes actuaciones que supongan también un ahorro energético.

4. OBLIGACIÓN DE DESTINO DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA AL FIN CONCRETO PARA EL QUE SE CONCEDIÓ LA SUBVENCIÓN.

En el caso de **edificios unifamiliares de propietario único**, la solicitud de ayuda comporta la renuncia expresa de realizar actividades económicas de tipo turístico por un periodo de **diez años**.

En el resto de los casos, la obligación de destino será de **cinco años**, por lo tanto, el beneficiario deberá destinar los bienes al fin concreto para el que se concedió la subvención, que será, al menos, de **cinco años**. La obligación de destino se entenderá incumplida también con la enajenación o el gravamen del bien.

Se entenderá que un edificio está destinado a alquiler turístico cuando concurra, al menos, una de estas circunstancias:

- que los datos catastrales del inmueble aparecen con la calificación de edificio o inmueble de calificación urbanística "Ocio y Hostelería" o equivalente.
- que el inmueble aparece inscrito en el Listado público de empresas turísticas de la GVA.

En el caso de que no se dieran las circunstancias expuestas, pero durante la tramitación del expediente existiera la duda de que el edificio pudiera estar destinado al uso turístico, el órgano tramitador podrá solicitar a la persona beneficiaria declaración responsable de no estar destinado el edificio a dicho uso con el compromiso de no hacerlo durante el plazo de 5 o 10 años, según el caso.

Los plazos indicados empezarán a contar desde que se notifique la resolución de concesión.

El incumplimiento de la obligación de destino será causa de reintegro con los intereses de demora devengados.

Cuando existan dudas del uso dado al inmueble, el órgano tramitador podrá solicitar a la persona beneficiaria, declaración responsable de que la vivienda o edificio no está destinado al uso turístico.

5. REQUISITOS DE CONTRATOS Y OFERTAS.

5.1. Contenido:

Las **ofertas** que se aporten, que deberán ser comparables y contendrán, al menos:

- Actuaciones presupuestadas.
- Identificación clara del nombre y NIF de la empresa o profesional proveedor de la obra o servicio
- Precio total con el IVA desglosado correspondiente.
- La fecha deberá ser anterior a la fecha del contrato.

5.2. Fechas:

- Los **contratos** serán de fecha posterior a las ofertas y al acuerdo tomado por la Comunidad de Propietarios por la que se opta por una de las ofertas (a no ser que el contrato se hubiera formalizado con anterioridad a la publicación de la Resolución de bases de la convocatoria en curso), y previo a la solicitud de la subvención.
 - Las ofertas que se aporten cuando sean exigibles por superar 40.000€, para contratos de obra y 15.000€ para los de servicio, deben tener fecha **anterior a la toma de la decisión de contratar**.

6. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL AFE-EVT.

Además de las condiciones y documentación necesaria establecidas en las bases se deberán aportar:

- a) Copia del contrato con el agente o gestor de la rehabilitación, si se hubiese contratado para realizar las actuaciones.
- b) Justificación de que la vivienda para las que se solicite financiación constituye **domicilio habitual y permanente** de sus propietarios, usufructuarios o arrendatarios en el momento de solicitar la ayuda. Que se podrá acreditar mediante certificación o volante de **empadronamiento**.
- c) Acreditación de la vinculación jurídica existente con la vivienda, según el supuesto que corresponda de la siguiente enumeración:

- Acreditación, en su caso, de la condición de persona propietaria mediante nota simple del registro de la propiedad o escritura de la vivienda.
- Acreditación, en su caso, de la condición de persona usufructuaria mediante nota simple del registro de la propiedad, escritura de la vivienda, o certificación del derecho de usufructo emitido por el propietario.
- Acreditación, en el caso de que el solicitante de la ayuda sea la persona arrendataria, de que ha obtenido autorización para realizar las obras y cobrar la subvención que corresponda, bien de la persona propietaria, bien de la asamblea de la cooperativa, por el que se aprueba la ejecución de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas

7. REQUISITOS DE FIRMA Y REGISTRO DE LOS CEE.

Según el proceso establecido para el registro de los CEE en la Comunidad Valenciana, se hace imprescindible que este registro se realice por el técnico competente que realiza el CEE, el cual a su vez ha debido inscribirse en un listado habilitado a tal efecto. Por lo tanto, en el caso de los CEE registrados en la Comunidad Valenciana pueden ser aceptados con el registro oficial de éstos, ya que este registro implica que han sido realizados por el técnico competente que los presenta.

8. REQUISITOS DE LAS ACTAS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS O DE LAS CERTIFICACIONES DEL ADMINISTRADOR.

Las Actas de la Comunidad de Propietarios y/o las certificaciones del secretario/administrador deberán contener los acuerdos tomados relativos a:

1º.- Persona autorizada para solicitar la subvención en nombre de la comunidad de propietarios, de las comunidades de propietarios debidamente agrupadas o de la asamblea de la cooperativa

2º.- Elección de agente o gestor de rehabilitación. En el caso de que no se opte por la opción de agente de rehabilitación modelo "llave en mano", deberá constar también la elección de la empresa encargada de la ejecución de las obras y del personal técnico encargado de elaborar el proyecto y dirigir la obra, con indicación de que se cumplen los criterios de eficiencia y economía.

3º.- Que se han valorado tres ofertas, con indicación de nombre de la empresa o profesional ofertante y cuantía del presupuesto, solo en el caso de que ~~los~~ los 40.000€, para contratos de obra y los 15.000~~los~~. Este requisito no será necesario cuando el contrato se haya suscrito con anterioridad a la fecha de publicación de las bases de la convocatoria.

Se considerará válido el acuerdo de la comunidad de propietarios mientras no haya constancia de su impugnación y suspensión judicial.

En los edificios de viviendas sin obligación de constituir título constitutivo de propiedad horizontal deberá presentarse un documento donde conste el **acuerdo unánime** o **autorización** de todos los propietarios para acometer la obra.

9. CESIÓN DE COBRO.

Podrá hacerse a favor del agente o del gestor de la rehabilitación.

En las ayudas personales por razón de vulnerabilidad, el beneficiario podrá ceder el derecho de cobro a la Comunidad de Propietarios, debiéndose destinar la ayuda al pago de los gastos producidos por las actuaciones, en la cuantía que determine la cuota de participación del beneficiario de la ayuda personal por vulnerabilidad

10. TÉCNICO COMPETENTE.

El conjunto de la documentación requerida por las bases, que incluye declaración responsable del técnico competente manifestando su competencia para las actuaciones a realizar y licencia o autorización administrativa equivalente para la ejecución de las obras, es suficiente para considerar que la memoria técnica presentada para actuaciones que no requieren proyecto es válida desde el punto de vista competencial.

En el caso de actuaciones que requieren proyecto, el visado del colegio profesional garantiza la aptitud competencial.

11. MODIFICACIONES DE LAS ACTUACIONES.

No es posible admitir un cambio del objeto de la intervención subvencionada pero sí ajustes menores en la actuación objeto de ayuda, siempre que esté justificada su necesidad por causa objetiva y sobrevenida.

Estos ajustes menores se referirán a los mismos elementos constructivos afectados por la actuación.

La comunicación de la modificación deberá acompañarse de una memoria explicativa que justifique la necesidad de la modificación:

- Si el ajuste a realizar no afecta al cálculo de la mejora energética, es suficiente con indicarlo en la referida memoria.
- Si el ajuste afecta a la mejora energética lograda tras la ejecución, y la actuación requiere proyecto, será necesaria una modificación del mismo donde se justifiquen de manera detallada los motivos del cambio y sus efectos respecto a lo previsto para otorgar la ayuda.

Si el ahorro energético deja de cumplir el mínimo que da derecho a la ayuda, no será subvencionable la modificación de la actuación comunicada y se producirá la revocación de la ayuda con el reintegro de las cantidades percibidas más los intereses de demora devengados.

Recibida la comunicación por la parte beneficiaria, el órgano gestor dará respuesta a la misma de la siguiente manera:

a) En el caso que la modificación no afecte a la resolución de concesión, se dará por recibida la comunicación y la documentación justificativa.

b) En caso de que la modificación suponga una minoración de la ayuda inicialmente concedida o conlleve la revocación de la concesión con la pérdida del

derecho de cobro, se emitirá la correspondiente resolución por la directora general de Vivienda.

En ningún caso, la comunicación de las modificaciones del proyecto o memoria inicial suspenderán el plazo para ejecutar las obras objeto de las ayudas.

El incumplimiento de esta obligación de comunicación conlleva la incoación de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.