

RESOLUCIÓN de la directora general de Vivienda y Regeneración Urbana por la que se aprueba el Plan de Control aplicable al procedimiento de concesión de subvenciones a las actuaciones de fomento del parque de vivienda en alquiler.

El artículo 165.2.j de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones, determina que las bases reguladoras de la concesión de subvenciones contendrán, entre otros aspectos, un método de comprobación de la realización de la actividad a través del plan de control correspondiente.

Por su parte, el artículo 169.3 de la misma Ley establece que el plan de control deberá elaborarse por cualquier órgano que gestione una línea de ayuda financiada con fondos públicos que tendrá que ser aprobado por el órgano concedente con carácter previo a su ejecución, así como la información que tiene que constar como mínimo en el citado plan de control.

En virtud de los preceptos mencionados, en atención a las competencias atribuidas a esta Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana y, de conformidad con el Decreto 240/2019, de 25 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento orgánico y funcional de la Vicepresidencia segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática,

RESUELVO

PRIMERO. Aprobar el Plan de Control que se incorpora como anexo a esta resolución, elaborado por la Dirección General de Vivienda y regeneración Urbana aplicable durante todo el procedimiento de concesión y comprobación de la justificación de subvenciones otorgadas con cargo a las dotaciones presupuestarias de este centro directivo.

SEGUNDO. Publicar la presente resolución en la página web de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

La directora general de Vivienda y Regeneración Urbana

ANEXO

PLAN DE CONTROL DEL PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE AYUDAS AL FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER

De conformidad con las previsiones establecidas en los artículos 165.2.j y 169 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones, durante el procedimiento de concesión y justificación de subvenciones tienen que adoptarse las medidas necesarias a fin de comprobar y verificar la efectiva realización de las actividades subvencionadas, el cumplimiento de la finalidad o las finalidades que motivan la concesión y la adecuada acreditación del destino dado a las cantidades otorgadas.

De conformidad con la Orden 7/2021, de 18 de junio, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler del Plan estatal de vivienda 2018-2021, y se convoca para el año 2021.

Se establece que, en el procedimiento de concesión de ayudas a las actuaciones de fomento del parque de vivienda en alquiler, se llevará a cabo un plan de control según los siguientes parámetros:

A DESCRIPCIÓN DE LOS PROCESOS OBJETO DE CONTROL

1- CONFORMIDAD INICIAL

A realizar por los Servicios Territoriales. (Base decimotercera de la Orden 7/2021)

Una vez tramitada la solicitud de ayudas y previo al primer pago o anticipo al adjudicatario de la ayuda, se deberá emitir la conformidad inicial por los Servicios Territoriales donde se confirma de manera oficial que la ayuda se ha solicitado aportando la documentación preceptiva y que se cumplen los requisitos para la obtención de la ayuda correspondiente.

Los documentos y requisitos a cumplir se relacionan en el documento 1, informe técnico de comprobaciones iniciales, que acompaña a este plan.

En la conformidad inicial se indica tanto el presupuesto protegido como el cálculo inicial de la ayuda.

2- PRIMER PAGO O ANTICIPO

La Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática anticipará el 15% de la subvención aprobada, en concepto de provisión de fondos para el arranque del plan de actuación. (Base decimoquinta Orden 7/2021)

2.1.- Comprobaciones a realizar para el primer pago o anticipo:

A realizar por la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana

Para proceder al primer pago, una vez se disponga de la conformidad inicial, se deberán comprobar los puntos relacionados en la base decimoquinta de la orden 7/2021 que se encuentran en el documento 1, punto 5.

2.2.- Pago

A realizar por la Dirección General.

Para la tramitación del pago será necesario realizar:

- a) Cálculo de la ayuda e Informe técnico de la propuesta de pago.
- b) Propuesta de pago

3- PAGOS PARCIALES.

En correspondencia con las justificaciones de inversión presentadas, se tramitarán los pagos parciales, al menos una vez al año, siempre y cuando el montante de la subvención certificada para su cobro supere el anticipo abonado, sin llegar a superarse las limitaciones de cada una de las respectivas anualidades concedidas, y sin que supere el 80 % del importe total de la subvención.

El último 20% de la subvención se tramitará en el pago final cuando se disponga de la conformidad final.

3.1. Justificación de la inversión y solicitud de pago

A realizar por el adjudicatario

La justificación del gasto se realizará de acuerdo con los certificados de la inversión realizada, según el modelo normalizado publicado en la web de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, que al menos una vez al año y con anterioridad al 10 de noviembre, deberán ser presentados por el beneficiario ante la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática para su revisión y, en su caso, tramitación de los pagos y libramientos que correspondan.

El modelo de Certificado de justificantes de la inversión se muestra en el documento n.º 5 adjunto.

El certificado de justificación de la inversión se deberá firmar por el máximo representante de la entidad solicitante de las ayudas.

La inversión realizada de la actuación estará constituida por:

- Todos los gastos inherentes a la promoción excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados.
- En el caso de actuaciones de rehabilitación o reanudación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.
- En el caso de las viviendas o promociones reanudadas tampoco se admitirán las partidas ejecutadas con anterioridad a la reanudación.

Las obras promovidas por las administraciones públicas y otras empresas, entidades y organismos sujetas a derecho público deberán realizarse de acuerdo con la legislación vigente en materia de contratación pública y los justificantes de dichas obras haber sido aprobadas municipalmente, en su caso.

3.2. Comprobaciones que realizar para los pagos parciales

3.2.1.- Consultas a la PAI y solicitud de declaración responsable.

A realizar por la Dirección General

Las consultas a la PAI (Plataforma Autonómica de Interoperabilidad) respecto de estar al corriente de las obligaciones tributarias con la Generalitat y la A.E.A.T. así como con la Seguridad Social por parte del beneficiario de las subvenciones, tienen una validez de 6 meses. En caso de que se haya cumplido el plazo de los 6 meses, se deberá volver a realizar las consultas y emitir el certificado correspondiente, además de solicitar la declaración responsable de no incursión en ninguna de las prohibiciones previstas en el artículo 13 de la ley 38/2003, General de Subvenciones.

3.2.2.- Revisión de la justificación:

A realizar por los Servicios Territoriales

Comprobación y chequeo de que los gastos e inversión justificada son subvencionables conforme a la base cuarta de la Orden 7/2021 y de que la justificación se ha tramitado conforme a la base Decimocuarta.

3.2.3.- Visitas intermedias de obra.

A realizar por los Servicios Territoriales

Se podrá realizar visitas de obra donde se comprobará que los justificantes de inversión se corresponden con la obra realizada. De la visita de obra se emitirá un informe técnico.

En caso de realizarse la visita para la comprobación de la inversión, se comprobará, además, el punto 2 de la base undécima de la orden 7/2021 relativo a la retirada de escudos, placas y otros objetos que contengan simbología de sublevación militar, y el punto 3 de la misma base undécima respecto a los carteles de la promoción incluyendo “Gobierno de España”, etc.)

3.3. Pagos

A realizar por la Dirección General

a) Cálculo de la ayuda e Informe técnico de la propuesta de pago.

Según el documento nº6 de cálculo de las ayudas

El modelo de Informe técnico de la propuesta de pago nº2 y siguientes se muestra en el documento nº7 adjunto.

b) Propuesta de pago

La propuesta de pago nº2 y siguientes se realizará siguiendo el modelo del documento nº8 adjunto.

4- ÚLTIMA JUSTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN.

4.1. Presentación de la justificación de inversión.

A realizar por: Adjudicatario

Con anterioridad o simultáneamente a la solicitud de la Conformidad Final, se debe justificar la totalidad de la inversión realizada. En la Conformidad Final se indicará la ayuda definitiva que corresponde a la inversión justificada total.

La justificación del gasto se realizará de igual manera que para los pagos parciales y aportando la misma documentación.

Se utilizará el modelo normalizado de certificado de justificantes de la inversión, indicando que corresponde al último certificado de inversión.

El modelo de Certificado de justificantes de la inversión se muestra en el documento n.º 5 adjunto.

4.2. Revisión de la justificación:

A realizar por los Servicios Territoriales

Comprobación y chequeo de que los gastos e inversión justificada son subvencionables conforme a la base cuarta de la Orden 7/2021 y de que la justificación se ha tramitado conforme a la base Decimocuarta.

5- VISADO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

El pago final relativo al último 20% de la subvención, se tramitará cuando se disponga de conformidad final. Además, no se podrá abonar al beneficiario dicho 20% hasta que las viviendas resultantes estuvieren finalizadas, un mínimo del 20% estén ocupadas en régimen de cesión en uso o de arrendamiento y se haya producido la anotación registral referida en la base segunda.

El promotor de la actuación no podrá superar los límites de precios del alquiler, además deberá controlar que los arrendatarios cumplan los requisitos establecidos en las bases quinta y sexta referentes a los límites de ingresos, sin perjuicio de lo dispuesto en la ley de arrendamientos urbanos.

Para la comprobación del cumplimiento de los requisitos de ingresos de las personas arrendatarias y cesionarias será obligatorio el visado de los contratos de arrendamiento en el correspondiente Servicio Territorial donde se sitúa la vivienda, así como comunicar al mismo departamento las modificaciones de los mismos. A estos efectos, la parte arrendadora/cedente deberá presentar los contratos en triplicado ejemplar, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su fecha de suscripción o modificación. Estos contratos deberán contener las cláusulas relativas a las obligaciones que resulten de la concesión de estas ayudas, además de las derivadas de la sujeción a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

5.1. Solicitud de visado de los contratos de arrendamiento.

A realizar por el adjudicatario.

La solicitud de visado de los contratos se realizará mediante el modelo normalizado, publicado en la web de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, ante el Servicio Territorial correspondiente.

El modelo de Solicitud de visado de los contratos de arrendamiento se muestra en el documento n.º 9 adjunto.

Al modelo de solicitud de visado de los contratos se adjuntará:

- Contrato/s de arrendamiento por triplicado, que deberán contener las cláusulas relativas a las obligaciones que resulten de la concesión de estas ayudas, además de las derivadas de la sujeción a la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- Justificante de depósito de la fianza por arrendamiento de fincas urbanas.
- Modelo de autorización de consultas y declaración responsable de los inquilinos. [El modelo de autorización de consultas y declaración responsable de los inquilinos se muestra en el documento n.º 10 adjunto.

La solicitud de los visados de los contratos de arrendamiento se realizará cuando se reúnan los requisitos relacionados en las bases segunda d) y e), base quinta y base sexta de la Orden 7/2021, relativos a las viviendas, a los arrendatarios y cesionarios, así como los límites del precio de alquiler.

(* Aunque para la obtención de la conformidad final baste con el visado del 20% de los contratos de arrendamiento, se deben realizar el 100% de los visados de los contratos, tanto de las primeras ocupaciones, como las posteriores hasta que se cumpla el plazo comprometido para la obtención de la ayuda. También será obligatorio comunicar al Servicio Territorial, las modificaciones de los contratos.

5.2. Visado de los contratos de arrendamiento

A realizar por: Servicios Territoriales

Recibida la solicitud de visado y documentación anexa, se comprobará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Orden 7/2021 respecto a los contratos:

- Requisitos de los arrendatarios y cesionarios. (Base quinta Orden 7/2021)
- Limitación del precio de alquiler según modalidad. (Base sexta Orden 7/2021)

Una vez realizadas las comprobaciones de manera favorable se emitirá resolución de visado de los contratos de arrendamiento según modelo normalizado y se incluirá en el registro de visados de contratos de arrendamiento de FOMALQ.

Al solicitante del visado se le notificará la resolución acompañada del contrato cuñado.

El modelo de resolución de visado de los contratos de arrendamiento se muestra en el documento nº11 adjunto.

6- CONFORMIDAD FINAL

Una vez realizada la última justificación de la inversión y los visados necesarios de los contratos de arrendamientos, se solicitará la conformidad final indispensable para tramitar el pago final.

Con el fin de que se puedan realizar los trámites administrativos dentro de los plazos establecidos, toda la documentación necesaria para solicitar la conformidad final deberá presentarse antes del 1 de noviembre del ejercicio en curso.

6.1. Solicitud de la conformidad final

A realizar por: Adjudicatario.

La solicitud de la conformidad final se realizará mediante el modelo normalizado publicado en la web de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

[El modelo de Solicitud de la Conformidad Final se muestra en el documento n.º12 del Anexo]

La conformidad final se solicitará cuando:

- Se hayan obtenido los visados de los contratos de arrendamiento de al menos el 20% de las viviendas.
- Se reúnan los requisitos relacionados en la base segunda de la Orden 7/2021, relativos a las viviendas.
- Se disponga y adjunte toda la documentación relacionada en la base decimotercera de la Orden 7/2021.
- Se cumplan los requisitos relacionados en la base decimoquinta_1c de la Orden 7/2021.

6.2. Informe técnico de comprobaciones finales. Incluye inspección final de obra.

A realizar por los Servicios Territoriales

Recibida la solicitud de Conformidad Final aportando la documentación correspondiente, se deberá comprobar que se cumplen los requisitos establecidos en las bases reguladoras y que la documentación presentada está completa reflejando todo ello en el informe técnico de comprobaciones finales.

El listado de comprobaciones e informe técnico de la conformidad final se muestran en el documento nº13 adjunto.

Entre las comprobaciones a realizar se deberá efectuar visita de inspección final de obra para la comprobación de la inversión realizada.

6.3. Conformidad final

A realizar por: Servicios Territoriales

Los Servicios Territoriales realizarán las comprobaciones y la inspección final de obra emitiendo un informe técnico que se remitirá a la Dirección General, en el que se hará constar la inversión justificada final.

Igualmente, emitirán la Conformidad Final, que supone que se ha aportado la documentación preceptiva siendo esta correcta y que se cumplen los requisitos para la obtención total de la ayuda que le corresponda mediante el pago final.

En la conformidad final se indica la inversión justificada final y las ayudas definitivas que le corresponden.

El modelo de Conformidad final se muestra en el documento nº14 adjunto

7. PAGO FINAL

Justificada la inversión final y obtenida la conformidad final, se procederá a tramitar el último pago de oficio sin necesidad de su solicitud por parte del adjudicatario.

En el supuesto de que el coste de la actuación sea inferior al coste inicial previsto en la solicitud de ayudas, se recalculará el importe de la subvención, pudiendo esta ser minorada si de la aplicación de estas bases resultara un importe de ayuda inferior al inicialmente previsto. El importe de la ayuda no se incrementará aun cuando el coste de la actuación supere el inicialmente previsto.

El importe de la subvención total a conceder no podrá ser de una cuantía tal que, aislada o conjuntamente con otras subvenciones públicas que con el mismo objeto puedan recibir las partes beneficiarias de estas ayudas, supere el coste previsto de la actuación. En el caso de que se diera esta circunstancia, se reducirá el importe de la subvención.

7.1. Comprobaciones a realizar para el pago final

7.1.1.- Consultas a la PAI y solicitud de declaración responsable.

A realizar por: Servicios Centrales

Se procederá igual que para los pagos parciales.

7.1.2.- Revisión de la justificación:

A realizar por: Servicios Territoriales

Se procederá igual que para los pagos parciales.

7.2. Pago final

A realizar por: Servicios Centrales

a) Cálculo de la ayuda e Informe técnico de la propuesta de pago final.

En el documento nº6 se adjuntan las hojas de cálculo de las ayudas.

El modelo de Informe técnico de la propuesta de pago final se muestra en el documento nº7 adjunto.

b) Propuesta de pago

Se realizará siguiendo el modelo del documento nº8, propuesta de pago final.

8- LIQUIDACIÓN

A realizar por: Servicios Centrales

Una vez terminada la actuación, realizada la conformidad final y el último pago, se procederá a la liquidación y cierre del expediente.

Para ello se generarán los siguientes documentos:

a) Informe técnico de la liquidación.

En el informe se mostrará el listado de todas las inversiones justificadas a origen, así como las subvenciones tramitadas y, en su caso, la subvención concedida sin agotar. Indicando finalmente el saldo de liquidación.

El modelo de Informe técnico de la liquidación se muestra en el documento n.º 15 adjunto

b) Liquidación.

En base al informe técnico se generará el documento de liquidación para que deberá firmar el adjudicatario primero y luego por la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana de la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, con el que se cerrará el expediente.

El modelo se muestra en el documento n.º 16 adjunto

B. PLAN DE CONTROL

B.1 FRECUENCIA DE LOS CONTROLES

Los controles tendrán una frecuencia anual

B.2 PERSONAL ENCARGADO DE LA REALIZACIÓN DE LOS CONTROLES

El control de los expedientes será realizado por una comisión técnica formada por técnicos del Servicio Territorial de Vivienda acompañados de técnicos de la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana

B.3 SELECCIÓN DE EXPEDIENTES

Se examinarán un número de expedientes cuyas ayudas supongan el **10%** del total comprometido en el servicio territorial en materia de vivienda correspondiente.

El criterio de selección de los expedientes será completamente ALEATORIO, es decir, incluirá tanto expedientes de elevado presupuesto protegido como aquellos referidos a pequeñas intervenciones.

B.4 TIPOS DE CONTROL

El control tendrá un carácter técnico-financiero. Sobre los expedientes seleccionados se realizará el siguiente control:

- Control administrativo: comprobación de que la documentación que integra el expediente es conforme, es decir, se encuentra toda la requerida y esta demuestra que se cumplen los requisitos establecidos para la obtención de las ayudas

- Control financiero: comprobación de que las ayudas adjudicadas se ajustan a los criterios del Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el plan estatal de vivienda, así como al acuerdo de la Comisión Bilateral referido a las actuaciones y a las bases reguladoras.
- Control sobre las obras:
 - comprobación de que las actuaciones realizadas se ajustan a las previstas en la documentación presentada,
 - comprobación de que las actuaciones se encuentran correctamente ejecutadas,
 - comprobación, en su caso, de que las actuaciones señaladas como urgentes en el Informe de Evaluación del Edificio se han ejecutado,
 - comprobación del CEEV.CV.

B.5 PROCEDIMIENTO DE CONTROL

Separados los expedientes a controlar, se realiza el control:

_administrativo

_financiero

_de las obras.