

## 1. Disposiciones generales

### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Orden de 16 de junio de 2021, por la que se aprueban las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones.*

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, tiene por objeto garantizar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía. La citada ley insta a las Administraciones Públicas andaluzas a promover actuaciones que tengan por objeto hacer efectivo este derecho y establece que la gestión de recursos económicos, incluidas las ayudas estatales, darán preferencia, en el marco establecido en los planes de vivienda, a los grupos de especial protección con menor índice de renta.

La Orden de 28 de mayo de 2019, de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, aprobó las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas en alquiler o cesión del uso en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones, al amparo del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se reguló el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. Por Orden de 12 de julio de 2019, de la misma Consejería, se convocaron, para el ejercicio 2019, la selección de las referidas actuaciones, y por Orden de 26 de junio de 2020, para el ejercicio 2020.

Con fecha 3 de julio de 2020 se publicó el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, que incluye en sus artículos 25 y 26 el programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler. Puesto que las viviendas resultantes de las actuaciones subvencionadas se califican como viviendas protegidas y se regulan por el plan de vivienda vigente en el momento de la calificación, resulta necesario adaptar determinadas disposiciones de las citadas bases reguladoras a dicho plan de vivienda.

Por otro lado, como consecuencia de la experiencia en la gestión de estas ayudas en anteriores convocatorias, se ha detectado la existencia de circunstancias que dificultan la gestión conjunta de la fiscalización de la resolución de concesión, como puede ser el caso de que se requiera modificación presupuestaria previa a la resolución para adaptar la previsión efectuada por tipo de promotor al resultado de las convocatorias, por lo que resulta aconsejable posibilitar la emisión de resoluciones complementarias. Además, se reduce la documentación que debe presentarse con la solicitud, pasando a solicitarse en un momento posterior, con el fin de agilizar la resolución del procedimiento, al evitar que tengan que aportar documentación, y la misma sea revisada, respecto de solicitudes de actuaciones que finalmente no resulten beneficiarias.

Este programa se encuentra definido también en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, el cual establece que corresponde a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla proponer al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las actuaciones que pudieran inscribirse en el mismo, a fin de obtener la financiación estatal. Corresponde igualmente a estas Comunidades la resolución y el abono de las ayudas previstas en el Plan Estatal. El convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas a que se refiere el artículo 5 del citado Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, se formalizó con fecha 31 de julio de 2018.

Por lo expuesto, en la presente orden se aprueban las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones, estableciéndose que la selección de las actuaciones se llevará a cabo por el procedimiento ordinario iniciado de oficio, en régimen de concurrencia competitiva, ajustándose al Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 282/2010, de 4 de mayo, si bien se han elaborado sin atenerse a las bases tipo aprobadas por la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior, mediante la Orden de 20 de diciembre de 2019, por la que se aprueban las bases reguladoras tipo y los formularios tipo de la Administración de la Junta de Andalucía para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva, dada la conveniencia de aportar parte de la documentación desde el inicio del procedimiento, y la necesidad de acompasar el procedimiento de selección de las actuaciones, firma de Acuerdos de financiación estatal y concesión de las ayudas.

Se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el Reglamento de dicha Ley, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, en el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, así como en la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, por lo que la gestión de estas ayudas se realizará de acuerdo con los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad, no discriminación, eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados por la Administración otorgante y eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.

En aplicación de estos principios, en especial los de concurrencia y objetividad, el artículo 9.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, dispone que con carácter previo al otorgamiento de las subvenciones, deberán aprobarse las normas que establezcan las bases reguladoras de concesión. Por otro lado, en la elaboración de estas bases reguladoras se ha atendido a lo dispuesto en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, referente a la transversalidad del principio de igualdad de género, de tal manera que este ha informado todo el proceso de elaboración y aprobación de esta disposición. También se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

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

Se incorporan los criterios de valoración recogidos en el artículo 15.2 del Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, en sus letras a) y d), por considerar que el resto de los criterios no se ajustan a la naturaleza de estas actuaciones.

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

Es evidente el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia en el interés general de las ayudas que se regulan, siendo la orden que aprueba las bases reguladoras el instrumento normativo que puede garantizar su consecución. Esta norma contiene estrictamente la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos perseguidos, por lo que es acorde con el principio de proporcionalidad. Se cumple también el principio de seguridad jurídica, pues uno de los motivos que la justifican es la publicación de un nuevo Plan de Vivienda autonómico, al que se adecúan sus preceptos.

En cuanto al principio de transparencia, se le dará la ordenada publicidad a través del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y mediante su publicación en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2014, de 24 de junio. Y respecto al principio de eficiencia, la norma sólo impone las cargas administrativas estrictamente necesarias para garantizar la idoneidad de su concesión, que se ven reducidas respecto de las previstas en las bases reguladoras que han venido rigiendo este programa de fomento del parque de viviendas en alquiler.

En el procedimiento de elaboración de esta orden y las bases reguladoras se ha sustanciado consulta previa en los términos ordenados por el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. A su vez, se han solicitado los correspondientes informes preceptivos y cumplimentado el trámite de audiencia, de conformidad con lo establecido en el referido precepto y en el artículo 45.1.c) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 118 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, el artículo 26 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, y los artículos 44 y 46 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, en relación con el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, y en el ejercicio de las competencias atribuidas por la disposición final primera del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030,

#### DISPONGO

Artículo único. Aprobación de las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones.

Se aprueban las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones del programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones, que se insertan a continuación, y que comprenden las actuaciones del programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler, establecido en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 y las del programa de fomento del parque de viviendas en alquiler incluido en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Disposición transitoria única. Régimen transitorio de los procedimientos.

Los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de esta orden se regirán por la normativa conforme a la que se iniciaron dichos procedimientos, sin perjuicio de la posibilidad de aplicación de la forma de justificación prevista en la base reguladora decimoséptima que aprueba la presente orden.

Disposición derogatoria única. Derogación de la Orden de 28 de mayo de 2019.

Se derogan las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o cesión del uso en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones aprobadas por Orden de 28 de mayo de 2019.

Disposición final primera. Desarrollo y ejecución.

Se faculta a la persona titular de la Secretaría General de Vivienda para dictar cuantas resoluciones sean necesarias en desarrollo, aplicación, evaluación, control e interpretación de la presente orden.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 16 de junio de 2021

MARÍA FRANCISCA CARAZO VILLALONGA  
Consejera de Fomento, Infraestructuras  
y Ordenación del Territorio

### BASES REGULADORAS PARA LA SELECCIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA, DE ACTUACIONES DE FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER EN ANDALUCÍA Y LA CONCESIÓN DE LAS CORRESPONDIENTES SUBVENCIONES

Primera. Objeto y determinaciones.

1. Las presentes bases tienen por objeto el fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler y su puesta a disposición, mediante actuaciones de nueva construcción, reanudación o rehabilitación, para lo que se regula la selección de actuaciones y el procedimiento para la concesión de las correspondientes subvenciones.

2. Las viviendas resultantes de estas actuaciones serán calificadas como viviendas protegidas del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, regulado en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, en régimen especial o general en alquiler, y se acogen al programa establecido en su artículo 25.

3. La renta de alquiler máxima anual de las viviendas se determina de conformidad con el citado Plan. Este importe no podrá superar el precio máximo regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, o plan estatal que lo sustituya.

La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta, el coste real de los servicios de que disfrute la persona inquilina y se satisfaga por la arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

4. La adscripción a este programa supondrá la obligación de mantener el régimen de alquiler en las condiciones establecidas durante al menos 25 años desde la fecha de la calificación definitiva, sin perjuicio de que el plan de financiación establezca un plazo superior, lo que se especificará en la convocatoria.

Las viviendas podrán ser también calificadas en cesión del uso que contemple una contraprestación anual o mensual, de conformidad con lo que establezca el correspondiente plan de vivienda.

5. Lo establecido en estas bases será igualmente de aplicación a los alojamientos protegidos con las especificidades reguladas.

Segunda. Régimen jurídico.

1. La selección de actuaciones y concesión de ayudas que correspondan, se regirán por lo previsto en las presentes bases reguladoras.

Resulta igualmente de aplicación lo establecido en:

a) Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

b) Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o plan estatal que lo sustituya, con las limitaciones establecidas en la presente Orden.

c) Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

d) Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía, suscrito el 31 de julio de 2018, para la ejecución de dicho Plan Estatal de Vivienda, publicado por Resolución de 1 de agosto de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, en el BOE núm. 198, de 16 de agosto de 2018, o convenio que lo sustituya.

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

2. Además, resultan de aplicación las siguientes normas:

a) Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de acuerdo con lo establecido en su disposición final primera.

b) Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, de acuerdo con lo establecido en su disposición final primera, así como las demás normas básicas que desarrollen la Ley.

c) Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo.

d) Ley del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía vigente en el ejercicio que corresponda.

e) Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 282/2010, de 4 de mayo.

f) Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo establecido en su disposición final primera.

g) Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, de acuerdo con lo establecido en su disposición final primera.

h) Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

i) Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

j) Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

k) Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, de acuerdo con lo establecido en su disposición final octava.

l) Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

ll) Orden de 6 de abril de 2018, por la que se regula el procedimiento de gestión presupuestaria del gasto público derivado de las subvenciones otorgadas por la Administración de la Junta de Andalucía y sus agencias administrativas y de régimen especial.

Tercera. Persona beneficiaria.

1. Podrán solicitar la inclusión en el programa de fomento del parque de viviendas en alquiler y ser beneficiarias de las ayudas derivadas de este, las personas físicas y las entidades con personalidad jurídica propia, promotoras de vivienda protegida en alquiler que sean:

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

b) Fundaciones, empresas de economía social, organizaciones no gubernamentales y las declaradas de utilidad pública.

c) Entidades de derecho privado, empresas privadas y público-privadas y personas físicas mayores de edad.

2. Las personas beneficiarias no podrán estar incurso en algunas de las circunstancias establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, en el artículo 116.2.º del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, y en los apartados 2.a) y 3.a) del artículo 80 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre.

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

#### Cuarta. Requisitos de las actuaciones.

1. Las actuaciones a las que se refiere la base primera para ser seleccionadas y destinatarias de las correspondientes ayudas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Se tratará de actuaciones de nueva construcción, procedentes de actuaciones de rehabilitación de edificios, o promociones reanudadas. Podrán incluirse también aquellas que se encuentren en fase de construcción, cuando la calificación definitiva sea posterior a la resolución de la convocatoria.

b) Deberán disponer de calificación provisional de vivienda protegida en el correspondiente régimen especial o general en alquiler, así como de licencia de obras, o documento que habilite la construcción, o bien, haber solicitado dicha calificación, y obtener los documentos señalados en el periodo de alegaciones o en el plazo regulado en la base decimotercera.

c) Las viviendas no superarán los 90 m<sup>2</sup> útiles. Este límite puede incrementarse hasta un 20% cuando se trate de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida y figuren como tal en la calificación definitiva.

Para la determinación de la superficie útil se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 6 del Reglamento de Vivienda Protegida y en la Orden de 21 de julio de 2008. En el caso en el que existan estancias comunes, el citado límite se aplicará una vez sumada la superficie que corresponda proporcionalmente a la vivienda.

d) En caso de tratarse de una promoción ya iniciada y las viviendas hayan sido adjudicadas, las personas destinatarias cumplirán los requisitos establecidos en la presente orden.

e) Sin perjuicio del plazo máximo para la obtención de calificación definitiva señalado en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establecido en 30 meses desde la calificación provisional, y en su caso prórroga, la ejecución de las obras se atenderá también a lo establecido en el artículo 31 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, o plan que lo sustituya.

f) Las entidades solicitantes deberán fundamentar la viabilidad económica de la actuación.

g) La promoción deberá iniciarse antes de que transcurran 6 meses desde la resolución de concesión sin perjuicio de la posibilidad de ampliar este plazo de conformidad con lo señalado en el artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

h) Las viviendas habrán de obtener una calificación energética mínima B, al menos en el índice global de emisiones anuales de dióxido de carbono, de acuerdo con lo regulado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

i) Será necesaria la formalización de Acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma de Andalucía y el ayuntamiento del municipio en que se ubique la actuación.

2. Las actuaciones de régimen especial que se acojan a la ayuda establecida en el apartado 2 de la base quinta deberán cumplir, además de lo señalado en el apartado anterior, los siguientes requisitos específicos:

a) Al menos el 50 por ciento de las viviendas se destinarán a unidades familiares o de convivencia cuyos ingresos no superarán 1,2 veces el IPREM, y se adjudicarán siguiendo los criterios específicos para las viviendas del parque público, en caso de regularse estos por los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida. Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo podrán modificar este porcentaje, siempre que hayan sido informados de conformidad por la Consejería competente en materia de vivienda. El resto de las viviendas cumplirán para su adjudicación los requisitos generales de la vivienda protegida de régimen especial.

En caso de tratarse de promociones de alojamientos sobre suelos dotacionales el total de las unidades habitacionales se destinará a atender necesidades transitorias de personas de especial protección recogidos en el art. 5 del Decreto 91/2020, que regula el Plan Vive en Andalucía, y al menos el 50% de las personas destinatarias, o unidades familiares en su caso, no superarán 1,2 veces el IPREM.

b) La renta máxima correspondiente a las viviendas que conforme a la letra anterior se destinen a unidades familiares o de convivencia cuyos ingresos no superen 1,2 veces el IPREM, se reducirá en un 30 por ciento respecto a la señalada con carácter general en la base primera. Estos importes no podrán superar el importe máximo regulado en la letra a) del artículo 29.1 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, o plan estatal que lo sustituya en su caso.

Quinta. Cuantía de la ayuda y coste subvencionable.

1. Las personas promotoras de las actuaciones de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en los programas recogidos en estas bases, cuando se trate de viviendas calificadas en régimen especial, podrán obtener 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, no pudiendo superar su importe final el 50 por ciento del coste subvencionable, con un límite de 36.750 euros por vivienda.

Cuando se trate de viviendas calificadas en régimen general, el importe de la ayuda será de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, no pudiendo superar su importe final el 40 por ciento del coste subvencionable, con un límite de 31.500 euros por vivienda.

Las ayudas contempladas en este apartado se corresponden a las reguladas en los apartados 1.a) y 1.b) del artículo 28 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, si bien podrán aplicarse fondos autonómicos a este concepto y por los mismos importes en caso de disponibilidad presupuestaria.

2. Las personas promotoras señaladas en el apartado 1.a) y b) de la base tercera que cumplan los requisitos establecidos en el apartado 2 de la base cuarta tendrán derecho además de la ayuda regulada en el primer párrafo del apartado anterior, y en función de las disponibilidades presupuestarias, a una ayuda con cargo a fondos autonómicos por importe de 15.000 euros por vivienda.

3. A los efectos señalados en estas bases, el coste subvencionable de la actuación estará formado por los gastos inherentes a la promoción, excluidos impuestos, tasas y tributos. Podrá incluirse el coste del suelo, de la edificación con gastos generales y beneficio industrial, los documentos e informes preceptivos, y cualquier otro necesario, siempre y cuando queden suficientemente acreditados. Los importes deberán haber sido abonados con posterioridad al 1 de enero de 2018, pudiendo las convocatorias prever una fecha posterior.

En caso de actuaciones de rehabilitación, no incluirá el coste del suelo.

En caso de promociones ya iniciadas, no se incluirá el coste del suelo ni las partidas ejecutadas con anterioridad a la reanudación de las obras.

4. La financiación específica, las fórmulas concretas de gestión, seguimiento, control y evaluación serán fijados mediante el Acuerdo a que se refiere el apartado 1.i) de la base cuarta.

Sexta. Régimen de compatibilidad de las ayudas.

Las ayudas definidas en la base quinta serán compatibles con cualquier otra ayuda, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administración o ente público o privado, nacional, de la Unión Europea o de organismos internacionales, sin que la suma total pueda superar la inversión de la actuación.

Dichas ayudas no resultan compatibles con las subvenciones para la promoción o rehabilitación contempladas en otros programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, o plan que lo sustituya.

Séptima. Procedimiento de selección de actuaciones y concesión de subvenciones, y órganos competentes.

1. El procedimiento de selección de las actuaciones y concesión de las subvenciones se iniciará de oficio, mediante convocatoria en régimen de concurrencia competitiva, de la Consejería competente en materia de vivienda, siendo su ámbito territorial y funcional de competitividad Andalucía.

2. Las actuaciones serán evaluadas y seleccionadas en ámbito autonómico por una Comisión de Evaluación, en la que se tendrá en cuenta la representación equilibrada de mujeres y hombres en los términos previstos en los artículos 18 y 19 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, incluyendo en la misma la persona que forma parte de Comisión en función del cargo que desempeña, y con la siguiente composición:

Presidencia: Persona titular de la Jefatura del Servicio competente en materia de vivienda protegida o, en caso de puesto vacante, persona designada, con rango de jefe de servicio, por la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda.

En caso de suplencia, la persona titular de la presidencia será sustituida por el miembro de la Comisión de Evaluación que tenga mayor jerarquía, antigüedad en la Administración y edad, por este orden, de entre sus componentes.

Vocalías: Dos vocalías, designadas por la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda entre personal funcionario, de esa Secretaría y una vocalía por cada una de las provincias en las que existan solicitudes, designada por la persona titular de la Delegación Territorial competente en materia de vivienda, entre el personal funcionario, con titulación en materias relacionadas con la actividad objeto del programa, pertenecientes a los grupos A1 o A2.

Secretaría: La persona que ejerza las funciones de Secretaría de la Comisión de Evaluación deberá ser designada por la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda entre el personal funcionario con formación jurídica de esa Secretaría, y podrá participar en las deliberaciones de la Comisión, sin derecho a voto.

El funcionamiento de la Comisión de Evaluación y las funciones de sus miembros se ajustarán en todo momento a las previsiones contenidas sobre órganos colegiados en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, así como en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, siendo atendida con los medios personales, técnicos, materiales y presupuestarios con los que cuenta el órgano administrativo en el que se encuentra integrada.

3. El órgano competente para la instrucción, emisión de la propuesta provisional y definitiva de resolución, que incluirá las actuaciones seleccionadas y las ayudas que correspondan, será la persona titular de la Jefatura de Servicio competente en materia de vivienda protegida o, en caso de puesto vacante, persona designada con rango de Jefe de Servicio, por la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda, a la que corresponde la resolución de concesión de ayudas derivadas de este programa por delegación de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. Seleccionadas las actuaciones para la obtención de financiación estatal, será necesaria la formalización de un Acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma y el ayuntamiento del municipio en que se ubique la actuación, en el que se establecerán los compromisos y condiciones asumidas por las partes.

Dicho Acuerdo conllevará la adscripción a este programa, y supondrá título suficiente para que el ayuntamiento del correspondiente municipio incluya en la calificación provisional las condiciones y requisitos derivados del mismo.

Octava. Solicitudes.

1. Las solicitudes se presentarán ajustándose al formulario, que se publicará junto con la convocatoria, e irán dirigidas a la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda.

2. Tanto las solicitudes como los demás documentos se presentarán exclusivamente en la Oficina Virtual de la Consejería competente en materia de vivienda, en la dirección electrónica que se indique en la convocatoria.

3. Las solicitudes incluirán los siguientes extremos:

a) Datos identificativos de la entidad promotora y su representante. Se incluirá la dirección de correo electrónico a efectos de practicar notificaciones personales que, en su caso, procediera efectuar.

b) Datos identificativos de la promoción y programa específico y régimen al que se adscribe.

c) Coste subvencionable y superficie útil total subvencionable

d) Declaración responsable de que se cumplen los requisitos exigidos en estas bases reguladoras, y sobre la veracidad de todos los datos reflejados en la solicitud, y compromiso de presentar la documentación que lo acredite en el trámite de audiencia.

e) Existencia de Plan Municipal de Vivienda, en su caso.

f) En los apartados correspondientes de la solicitud, la información necesaria para aplicar los criterios de valoración.

g) En caso de presentar varias solicitudes, se indicará la priorización de las mismas.

h) Declaración responsable sobre la percepción de otras ayudas para la misma finalidad.

i) Declaración responsable de no estar incurso en algunas de las circunstancias establecidas en el artículo 13.2 y 3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, así como en el artículo 116.2 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, ni haber sido objeto de sentencias firmes condenatorias previstas en los apartados 2.a) y 3.a) del artículo 80 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, ni sancionadas por resolución administrativa firme por atentar, alentar o tolerar prácticas en contra de los derechos de las personas LGTBI conforme a lo establecido en el artículo 45.4 de la Ley 8/2017, de 28 de diciembre, para garantizar los derechos, la igualdad de trato y no discriminación de las personas LGTBI y sus familiares en Andalucía.

j) En caso de disponer de ella, fecha de licencia de obras y de calificación provisional, o de su solicitud.

k) En su caso, compromiso de incrementar el porcentaje de reserva a personas con discapacidad.

l) En su caso, la oposición al órgano gestor para que recabe, de otras Consejerías o de otras Administraciones públicas, toda la información o documentación acreditativa exigida en la normativa de aplicación que estuviera en poder de aquellas, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4.

4. La presentación de la solicitud por parte de la persona o entidad interesada conllevará la autorización al órgano gestor para recabar las certificaciones a emitir por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la Tesorería General de la Seguridad Social y por la Consejería competente en materia de hacienda de la Junta de Andalucía, que las bases reguladoras requieran aportar.

5. El plazo de presentación de solicitudes será el establecido en la convocatoria correspondiente.

Novena. Documentación que acompaña la solicitud.

1. Junto con la solicitud, se deberá presentar, sin perjuicio de lo señalado en el apartado 5.l) de la base anterior:

a) Memoria descriptiva de la actuación, que incluirá cuadro de superficie útil subvencionable por vivienda y planos de emplazamiento del edificio y descriptivos de sus plantas y alzados.

b) Memoria económica que incluya el coste subvencionable previsto de la actuación, conforme a lo establecido en el apartado 3 de la base quinta, y estudio de la viabilidad económica.

c) Documentación que deba ser tenida en cuenta para la baremación, de acuerdo con los criterios establecidos la base decimoprimer, en sus apartados 1 c), e), g) e i).

2. En los casos en los que no se trate de documentos originales con firma electrónica, sino de copias escaneadas, la persona solicitante acreditará que se corresponden con los documentos originales, que conservará a disposición del órgano instructor.

Décima. Verificación y subsanación de las solicitudes.

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

2. Si no se hubieran cumplimentado los extremos contenidos en la solicitud, o no hubieran podido completarse, se requerirá a las personas interesadas para que, en el plazo de diez días, procedan a su subsanación, con la indicación de que si así no lo hicieran se les tendrá por desistidas en su solicitud.

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

4. Completadas y verificadas las solicitudes presentadas, en el plazo de treinta días desde la finalización del plazo de presentación de solicitudes establecido en la convocatoria, el órgano instructor remitirá a la Comisión de Evaluación una relación de las solicitudes que cumplen los requisitos establecidos, así como un informe sobre las actuaciones, en las que se pronuncie sobre el cumplimiento de requisitos, datos sobre la demanda de vivienda protegida en los Registros Municipales de Demandantes y sobre los Planes Municipales de Vivienda y Suelo que consten en la propia Consejería, así como el importe subvencionable que pueda corresponder, acompañado de la documentación presentada.

Se remitirá igualmente una relación de solicitudes que no cumplen los requisitos exigidos y la causa del incumplimiento.

Decimoprimer. Criterios para la selección de actuaciones y concesión de ayudas.

1. La Comisión de Evaluación, a la vista de los informes del órgano instructor, la documentación presentada y el importe establecido en la convocatoria, propondrá las actuaciones seleccionadas al órgano instructor, previa valoración de las mismas, según los siguientes criterios:

a) Existencia de demanda contrastada en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida: Hasta 20 puntos, que se otorgarán teniendo en cuenta la relación directa existente entre la demanda contrastada por la Secretaría General competente en materia de vivienda y las viviendas que resulten de la actuación.

b) Tener aprobado, al menos inicialmente, un Plan Municipal de Vivienda y Suelo adaptado a la Ley 1/2010, de 19 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en el que se justifique la necesidad de la actuación en relación con la demanda constatada: 15 puntos.

c) Cuando se garantice la disponibilidad económica inmediata por disponerse de los fondos propios o tener formalizado préstamo hipotecario, se otorgarán 15 puntos. En el caso en el que se justifique la disponibilidad económica con financiación externa, se acreditará la misma mediante certificado de la entidad financiera o escritura de préstamo hipotecario, que se presentará junto con la solicitud.

d) Incremento sobre el porcentaje de reserva a personas con discapacidad: 2,5 puntos por cada punto porcentual que se incrementa, con un máximo de 10 puntos.

e) En el caso de haber obtenido con anterioridad a la presentación de la solicitud calificación provisional de viviendas protegidas en alquiler en el régimen que corresponda, se otorgarán 10 puntos. Se presentará dicha calificación junto con la solicitud.

f) En caso de que una misma persona solicitante presente varias solicitudes, se otorgarán 10 puntos a la primera de las actuaciones propuestas, conforme a la priorización realizada en la solicitud, y 5 a la segunda. En caso de presentar una única propuesta se otorgarán 10 puntos.

g) Promociones que incluyan propuestas de uso innovadoras por favorecer la convivencia de las personas usuarias, o se distingan por su calidad arquitectónica, o diversidad tipológica, especialmente cuando el proyecto técnico haya sido seleccionado por concurso público: 10 puntos. En este caso, se presentará memoria justificativa junto con la solicitud.

h) Tratarse de una actuación de régimen especial: 5 puntos.

i) Actuaciones que contribuyan a la regeneración urbana, actuando sobre zonas degradadas, o en cualquier caso respondan al modelo de ciudad compacta y eficiente, contribuyendo a la colmatación de los cascos urbanos, o aquellas que se destinen a realojo de zonas chabolistas o estén identificadas en el mapa que ha elaborado la «Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas» (ERACIS): 5 puntos. En este caso, se presentará memoria justificativa junto con la solicitud.

j) Actuaciones que acrediten su compromiso medioambiental mediante certificación energética mínima B en el índice global de consumo anual de energía primaria no renovable: 5 puntos.

2. Valoradas las solicitudes por la Comisión de Evaluación, el órgano instructor las ordenará de mayor a menor puntuación, y según dicha ordenación, les adjudicará el crédito que se determine en la correspondiente convocatoria, conforme al importe de las ayudas que les correspondan y hasta agotar el referido crédito, resultando seleccionadas aquellas actuaciones a las que se haya adjudicado crédito.

En caso de empate en la puntuación, se ordenará por mayor porcentaje de reserva a personas con discapacidad que se contemple, y de mantenerse el empate, por la mayor puntuación siguiendo el orden de los criterios establecidos en el apartado anterior.

3. El saldo de crédito resultante una vez asignadas las ayudas completas para las promociones que hubieran obtenido mayor puntuación, podrá aplicarse a la siguiente promoción, aunque resulte un importe inferior de ayudas al máximo establecido. Si asignado el crédito a ayudas completas se produce empate en varias actuaciones, el crédito disponible se distribuirá entre estas.

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

1. El órgano instructor, tras haber dictado la propuesta provisional de resolución sobre las actuaciones seleccionadas y el importe de subvención que les corresponda, concederá un plazo de diez días para que las personas solicitantes puedan:

a) Alegar lo que estimen pertinente en los términos de lo previsto en la normativa básica sobre procedimiento administrativo común.

b) Aceptar expresamente la subvención cuando el importe propuesto sea inferior al solicitado, entendiéndose desistido en otro caso. El desistimiento permitiría redistribuir los créditos liberados de conformidad con lo establecido en la base anterior.

c) Aportar la documentación siguiente, en caso de haber sido señalado como beneficiario provisional, y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre:

1) Escritura de constitución de la entidad y acreditación de la representación, mediante poder, excepto en el caso de que la entidad solicitante sea una administración pública.

2) Certificado o nota simple registral que acredite la propiedad del suelo o edificación, o el derecho real sobre los mismos que le faculte para ejecutar la promoción. Dichos documentos habrán sido emitidos con una antigüedad máxima de tres meses antes de su presentación.

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

3) Licencia de obras o documento que habilite para la construcción de las mismas o, en caso de no disponer de dicho documento, presentará informe urbanístico municipal sobre adecuación urbanística. La licencia deberá presentarse en todo caso en el plazo establecido en la base decimotercera.

4) Calificación provisional de la promoción. De no haberse obtenido, podrá presentarse en el plazo establecido en la base decimotercera.

2. Comprobadas y verificadas las alegaciones y la documentación presentada en el trámite de audiencia, y una vez evaluadas por la Comisión de Evaluación cuando existan alegaciones a la baremación realizada, por el órgano instructor se dictará propuesta definitiva de resolución.

3. Las propuestas definitivas de resolución serán elevadas a la Secretaría General competente en materia de vivienda para su remisión al Ministerio competente en materia de vivienda, con la finalidad de suscribir los Acuerdos en el seno de las Comisiones Bilaterales a que se refiere el artículo 27 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

#### Decimotercera. Resolución.

1. Formalizados los acuerdos de financiación entre Ministerio competente en materia de vivienda, la Junta de Andalucía y el ayuntamiento del municipio en el que se ubique la actuación, procede la inclusión de la actuación en el programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler, lo que se hará constar mediante diligencia en la calificación provisional, que recogerá las nuevas condiciones derivadas del programa.

Una vez comprometidos los créditos, la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda, por delegación de la persona titular de la Consejería con dicha competencia, dictará resolución de concesión de las subvenciones que correspondan a las actuaciones seleccionadas, así como la desestimación o desistimiento del resto de las solicitudes presentadas, en su caso.

Podrán emitirse resoluciones complementarias de concesión de la subvención que incluya solicitudes que, aun cumpliendo todos los requisitos, no hayan sido beneficiarias por agotamiento de las partidas presupuestarias establecidas en la convocatoria, una vez que haya sido posible su dotación.

El plazo para resolver y publicar la resolución será de 6 meses desde la finalización del plazo de presentación de las solicitudes. El transcurso de dicho plazo sin haberse publicado la resolución legitima a las personas para entender desestimada su solicitud por silencio administrativo.

2. La resolución de concesión de la ayuda contendrá los siguientes extremos:

a) Indicación de la persona beneficiaria e identificación de la promoción objeto de la actuación, y del plazo de ejecución, con expresión del inicio del cómputo del mismo.

b) La cuantía de la subvención, desglosando la cuantía estatal y la autonómica; las partidas presupuestarias a las que se imputa el gasto y su distribución plurianual. Además, el importe de la inversión aceptado y el porcentaje que supone la ayuda respecto a este.

c) Las condiciones que se imponen a la persona beneficiaria, en especial, las rentas máximas que puede percibir el arrendador en el caso previsto en la base cuarta, apartado 2.b).

d) Forma y secuencia del pago.

e) El plazo y la forma de justificación por parte de las personas beneficiarias del cumplimiento de la finalidad para la que se concede la subvención y de la aplicación de los fondos recibidos, de conformidad con lo establecido en la base decimoséptima.

f) La indicación, en su caso, de que han sido desestimadas el resto de solicitudes.

3. En el caso en que no se hubiera presentado previamente el título de propiedad por tratarse de una opción de compra, la licencia de obras o la calificación provisional en el programa de régimen especial en alquiler, la resolución se emitirá condicionada a su presentación en el plazo de dos meses desde que sea publicada la resolución de concesión.

4. De acuerdo con el artículo 115.3 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, la resolución ha de ser motivada, razonándose el otorgamiento en función del mejor cumplimiento de la finalidad que lo justifique.

5. La resolución pondrá fin al procedimiento y agotará la vía administrativa, pudiendo interponerse contra ella recurso contencioso-administrativo, en la forma y los plazos establecidos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o, potestativamente, en el plazo de un mes desde la publicación, recurso de reposición en los términos establecidos en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

6. No se prevé la posibilidad de reformulación de solicitudes, de terminación convencional, ni se requiere aceptación expresa de la resolución, salvo lo establecido en el apartado 1.b) de la base decimosegunda.

#### Decimocuarta. Publicación y notificación.

1. Los actos que deban notificarse de forma conjunta a todas las personas interesadas, en particular, los requerimientos de subsanación, el trámite de audiencia y el de resolución del procedimiento se publicarán en la dirección web que se señale en la convocatoria. En todo caso, esta publicación sustituye a la notificación personal y surtirá sus mismos efectos.

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

#### Decimoquinta. Obligaciones de las personas beneficiarias.

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

a) Promover la inscripción del programa en la calificación provisional y obtener calificación definitiva en los plazos previstos.

b) Destinar la ayuda recibida a la financiación de la promoción y justificar su aplicación conforme a lo establecido en el apartado 3 de la base decimoséptima.

c) Comunicar cualquier alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la ayuda al órgano competente para la resolución de la ayuda, especialmente la modificación del proyecto de obras que diese lugar a modificación de las superficies de vivienda previstas, en el plazo de 15 días desde que esta haya tenido lugar.

d) Someterse a las actuaciones de comprobación a efectuar por el órgano concedente, así como cualesquiera otras de comprobación y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

e) El sometimiento a las actuaciones de comprobación y control financiero que corresponden a la Intervención General de la Junta de Andalucía, en relación con las subvenciones y ayudas concedidas, y a las previstas en la legislación del Tribunal de Cuentas y de la Cámara de Cuentas de Andalucía, facilitando cuanta información le sea requerida por dichos órganos.

f) Comunicar al órgano concedente la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien las actividades subvencionadas, de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales o internacionales. Esta comunicación deberá efectuarse tan pronto como se conozca y, en todo caso, con anterioridad a la justificación de la aplicación dada a los fondos percibidos.

g) Hacer constar en toda información o publicidad que se efectúe de la actividad u objeto de la subvención que la misma está subvencionada por la Administración de la Junta de Andalucía, indicando la Consejería que la ha concedido, utilizando un lenguaje no sexista. Así mismo, a hacer pública la participación del Estado en los términos establecidos en la cláusula decimosexta del convenio de colaboración suscrito con el Ministerio de Fomento, actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

h) Comunicar al órgano concedente el cambio en la dirección de correo electrónico señalada en la solicitud, durante el período en el que la subvención es susceptible de control.

i) Solicitar autorización al órgano concedente para cualquier cambio en la titularidad de las viviendas por subrogación en la posición de la persona promotora durante el período en el que la subvención es susceptible de control, y sin perjuicio de la modificación en la calificación definitiva que esta subrogación requiera.

j) Colocar durante la ejecución de las obras, cartel informativo de la actuación, según modelo que se publicará junto con la convocatoria.

k) Facilitar información gráfica complementaria que le sea solicitada con la finalidad de la difusión del programa.

Decimosexta. Limitaciones presupuestarias y control, estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

1. La concesión de las ayudas estará condicionada por las disponibilidades presupuestarias existentes en el ejercicio en el que se realiza la convocatoria, que determinará la cuantía máxima. El abono de las ayudas estatales se condiciona a la recepción previa de dichos fondos.

2. El régimen de control de las ayudas será la fiscalización previa.

3. La convocatoria podrá prever que eventuales incrementos del crédito posibiliten nuevas resoluciones de solicitudes que cumpliendo los requisitos, no hayan sido beneficiarias por agotamiento del mismo, incluyendo la posibilidad de realizar resoluciones complementarias en el caso de incremento del crédito.

4. De conformidad con lo previsto en la vigente Ley de Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en orden al cumplimiento de la normativa reguladora y de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, los órganos competentes para conceder estas subvenciones, podrán dejar sin efecto las convocatorias que no hayan sido objeto de resolución de concesión, así como suspender o no realizar las convocatorias futuras. La resolución que lo acuerde deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Decimoséptima. Abono y justificación del pago. Medidas de garantía.

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

a) Un primer 50 por ciento del importe total de la subvención, que podrá incluir hasta el 100 por ciento de la financiación autonómica cuando corresponda, se abonará una vez presentada por parte de la persona beneficiaria:

1.º La licencia de obras. En caso de promoción municipal se podrá sustituir por la aprobación por el Ayuntamiento del proyecto de ejecución.

2.º La calificación provisional en la que conste la adscripción al programa de Fomento del Parque en Alquiler y régimen especial o general.

3.º El certificado de inicio de obra.

4.º Fotografía de cartel de obras en el que figure la adscripción al correspondiente plan, programa y la financiación obtenida.

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

b) Una vez justificada la aplicación del primer pago de la subvención, de conformidad con lo establecido en el apartado 3, el 30 por ciento podrá abonarse en sucesivos libramientos de conformidad con justificaciones de gasto presentadas. Cada nuevo pago requerirá la justificación previa del anterior.

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

1.º Acreditación del coste final de la inversión.

2.º Calificación definitiva inscrita en el Registro de la Propiedad, recogiendo explícitamente el destino al alquiler de las viviendas objeto de la actuación durante el plazo establecido.

3.º Solicitud de visado de los contratos de arrendamiento de al menos el 20 por ciento de las viviendas.

4.º Calificación energética de las viviendas debidamente inscrita en el Registro de Certificados Energéticos Andaluces.

2. La acreditación del coste de la inversión que se justifique se realizará mediante cuenta justificativa, que contendrá, de acuerdo con lo previsto en el artículo 75.3 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, memoria justificativa que incluya el desglose de cada uno de los gastos incurridos, acreditados mediante facturas y demás documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa, así como la acreditación de su pago, todo ello mediante copias auténticas o copias digitalizadas conforme lo regulado en el artículo 124.5 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda pública de la Junta de Andalucía.

La justificación deberá comprender el gasto total de la actividad subvencionada, aunque la cuantía de la subvención sea inferior, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.4 del Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía. Se atenderá al gasto total de la actividad, sin que sea necesario ajustarse al desglose inicialmente previsto.

En su caso, en la memoria se hará referencia a la percepción de otras ayudas o subvenciones.

Las corporaciones locales podrán sustituir lo expresado en el párrafo primero por una memoria justificativa de la intervención de la entidad correspondiente, que se exprese sobre el total del coste subvencionable, se certifiquen los costes incurridos, y acredite el empleo de las cantidades a la finalidad para la que fueron concedidas.

3. El plazo para la justificación final de la actuación podrá ser prorrogado a solicitud, debidamente justificada, de la persona beneficiaria, sin que pueda exceder de lo establecido en el apartado 1.e) de la base cuarta.

4. En el caso de que la inversión final en la actuación sea inferior a la aceptada para el cálculo de la subvención, o cuando la superficie contemplada en la calificación definitiva sea inferior a la contemplada en la provisional, corresponderá modificar el importe final de la subvención, en el mismo porcentaje que haya disminuido dicha inversión o en su caso haya disminuido la superficie, deduciéndose del último pago pendiente o procediendo en su caso el reintegro de lo percibido en exceso.

5. En atención a la naturaleza de las ayudas que regulan estas bases, no se requieren medidas de garantía a favor de los intereses públicos.

Decimoctava. Modificación de la resolución.

1. Cuando se produjera una modificación en el proyecto de obras que suponga la disminución de la superficie de las viviendas, procederá modificar la resolución de concesión, disminuyendo el importe de la ayuda en la misma proporción. El promotor de la actuación instará la modificación de la calificación provisional emitida y su comunicación al órgano instructor.

2. Procederá igualmente la modificación de la resolución a instancia del beneficiario cuando por cualquier causa, como puede ser un menor coste de ejecución, se prevea un importe final de la subvención inferior al concedido. La resolución que modifique la inicialmente concedida será emitida en el plazo de dos meses desde que se acuerde el inicio del procedimiento.

Decimonovena. Reintegro.

1. Además de los casos de nulidad y anulabilidad de la resolución de concesión previstos en el artículo 36 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, procederá también el reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora correspondiente desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro, en los siguientes casos:

a) Obtención de la subvención falseando las condiciones requeridas para ello u ocultando aquéllas que lo hubieran impedido.

b) Incumplimiento total o parcial del objetivo, o la no adopción del comportamiento que fundamenta la concesión de la subvención, en especial, no obtener calificación definitiva en los plazos señalados o no mantener las viviendas bajo el régimen derivado del programa de financiación.

c) Incumplimiento de la obligación de justificación o la justificación insuficiente.

d) Resistencia, excusa, obstrucción o negativa a las actuaciones de comprobación y control financiero previstas en los artículos 14 y 15 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, así como el incumplimiento de las obligaciones contables, registrales o de conservación de documentos cuando de ello se derive la imposibilidad de verificar el empleo dado a los fondos percibidos, el cumplimiento del objetivo, la realidad y regularidad de las actividades subvencionadas, o la concurrencia de subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

e) Incumplimiento de las obligaciones impuestas por el órgano concedente a las personas beneficiarias, o de los compromisos por éstas asumidos, con motivo de la concesión de la subvención, siempre que afecten o se refieran al modo en que se han de conseguir los objetivos, realizar la actividad, ejecutar el proyecto, adoptar el comportamiento que fundamenta la concesión de la subvención, así como cuando de ello se derive la imposibilidad de verificar el empleo dado a los fondos percibidos, o la concurrencia de subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

2. En caso de incumplimiento parcial en la obligación de justificación, no se establecen criterios de graduación ni la posibilidad de prorrateo, salvo lo que se refiere en el apartado 4 de la base decimoséptima. No obstante no procederá reintegro de las ayudas autonómicas por incumplimiento del plazo previsto en la base cuarta, apartado 1.e), cuando la calificación definitiva se obtenga en los plazos establecidos en el Reglamento de Vivienda Protegida.

3. Las cantidades a reintegrar tendrán la consideración de ingresos de derecho público. El interés de demora aplicable en materia de subvenciones será el interés legal del dinero incrementado en un 25 por ciento, salvo que la Ley de Presupuestos Generales del Estado o la normativa autonómica aplicable establezcan otro diferente.

4. La incoación y la resolución del procedimiento de reintegro corresponde a la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda, por delegación de la persona titular de la Consejería que ostenta dicha competencia.

La instrucción del procedimiento corresponderá al Servicio con competencias en vivienda protegida de dicha Secretaría General.

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