

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejo de Gobierno

2846 Decreto n.º 58/2024, de 23 de mayo, por el que se establecen las normas especiales reguladoras de la concesión directa de una subvención a la empresa construcciones y Promociones Pabegom S.L., para la promoción de 24 viviendas en el municipio de Lorca, destinadas al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal, como actuaciones incluidas en el programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares del Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025.

El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la Vivienda 2022-2025, con la finalidad de propiciar de forma estructural y a medio plazo el incremento del parque de vivienda en alquiler asequible o social tanto en entornos urbanos como en entornos rurales, marca como objetivo incrementar la oferta de alojamientos y viviendas en alquiler, impulsando la promoción de alojamientos temporales, de modalidades residenciales tipo cohousing (término de origen inglés, que hace referencia a un modelo de convivencia en el que sus integrantes comparten espacios comunes pero tienen al mismo tiempo alojamientos o viviendas totalmente independientes en los que es posible tener una privacidad total), de viviendas intergeneracionales y otras similares en las que, en todo caso, se reduce la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incrementa la superficie de interrelación en comparación con las soluciones habitacionales habituales de viviendas, que vayan a ser destinados al alquiler, la cesión en uso o a cualquier régimen temporal similar admitido en derecho.

Este objetivo de fomento de alojamientos y viviendas en alquiler se concreta en la regulación del programa 8 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

El artículo 21 de dicha norma, establece la necesidad de que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (en adelante MITMA, actualmente Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, MIVAU) y las Comunidades Autónomas suscriban convenios para llevar a cabo la ejecución del Plan de Vivienda. En cumplimiento del citado artículo, se firmó el 2 de noviembre de 2022, el Convenio entre el MITMA y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Este convenio, conforme a lo previsto en el artículo 21.3 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, recoge la distribución de los recursos financieros a aportar en cada anualidad por el MITMA y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, habiendo sido modificado, de conformidad con el artículo 22.2 e) del Real Decreto citado y la cláusula octava del propio convenio, mediante Acuerdo de la Comisión de Seguimiento de 13 de septiembre de 2023 en relación a

la distribución de la financiación por anualidades del programa 7 y 8 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

En cuanto al procedimiento de concesión de la subvención correspondiente al programa 8, el artículo 87 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, establece que la ayuda podrá concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo, que deberán ser justificadas en cada caso y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

A este respecto, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, dentro de su estrategia para posibilitar el acceso y disfrute de una vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales, modelo cohousing, alojamientos temporales u otras modalidades similares, pretendiendo con ello contribuir a la creación de un mercado del alquiler asequible más amplio que el actual, ya que el acceso al alquiler está llegando a ser un problema por la escasez de inmuebles (el porcentaje del stock de viviendas en alquiler cada vez es menor) y buscando conseguir una mayor efectividad de las ayudas, concederá de manera directa estas subvenciones por la singularidad de las actuaciones o proyectos que serán objeto de financiación, al tratarse de nuevas modalidades de viviendas o alojamientos en comparación con las soluciones habitacionales habituales y por concurrir razones de interés social y económico, ya que la escasez de suelo, la subida de los precios y de los tipos de interés para hacer frente a una escalada inflacionista, el endurecimiento de la financiación y la pérdida de poder adquisitivo de las familias, dificultan o imposibilitan, en especial para los ciudadanos más vulnerables, el acceso a una vivienda en propiedad, siendo la única opción viable conseguir una vivienda en régimen de alquiler asequible.

En este contexto, y con la finalidad de dar publicidad y transparencia a la concesión de estas subvenciones, con fecha 17 de mayo de 2023, se dicta Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se aprueban las condiciones de selección de propuestas de actuaciones en los programas de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad y de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares, PEAV 2022-2025 (BORM n.º 117 de 23 de mayo de 2023).

Mediante Resolución del Director General de Vivienda, de fecha 21 de septiembre de 2023, de selección de actuaciones en los programas anteriores (BORM n.º 222, de 25 de septiembre de 2023) se reconoce la condición de subvencionable a la propuesta de actuación de la empresa Construcciones y Promociones PABEGOM S.L., por el importe que se indica, condicionando la eficacia de dicha Resolución a su aprobación por parte de la Comisión Bilateral de Seguimiento, mediante la suscripción del correspondiente acuerdo.

En dicho sentido se pronuncia el artículo 84 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, al establecer que la financiación del programa 8 exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de las Comisiones de Seguimiento entre el MITMA, las Comunidades Autónomas y el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo ser suscrito únicamente por el Ministerio y las Comunidades Autónomas siempre y cuando estas últimas asuman la responsabilidad de la conformidad del Ayuntamiento correspondiente, salvo que dicho Ayuntamiento participe

en la financiación de la actuación, en cuyo caso el acuerdo será suscrito obligatoriamente también por este último.

En cumplimiento de lo anterior, con fecha 25 de octubre de 2023 se suscribió Acuerdo de la Comisión de Seguimiento (en adelante ACS) relativo al fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares en las calles Abellaneda, Juan López y Pedro Alcántara en Lorca, quedando previsto en el punto segundo de este acuerdo, como promotora de la actuación y beneficiaria de las ayudas, la empresa Construcciones y Promociones PABEGOM S.L.

Dicho Acuerdo fue suscrito por el MITMA y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, previa declaración expresa de conformidad del Ayuntamiento de Lorca, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 del Real Decreto 42/2022 de 18 de enero.

Este ACS tiene por objeto establecer el marco de colaboración entre el MITMA y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia dirigido a la promoción de 24 viviendas en Lorca, destinadas al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal, siendo la limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso la establecida en el artículo 86 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, debiendo cumplir, en todo caso, la citada actuación, los requisitos y las características establecidos en el Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares del mencionado Real Decreto.

Con carácter previo a la adopción del ACS, la Comunidad Autónoma presentó al MITMA la previsión de la actuación acompañada de la memoria-programa a que se refiere el artículo 84 del Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, en la que se define la actuación en todos sus extremos y se justifica la viabilidad económica de la misma.

Según esta memoria-programa, la actuación o proyecto presentado por la empresa Construcciones y Promociones PABEGOM S.L., se realiza en una zona donde existe una gran demanda de viviendas en alquiler. El edificio a proyectar consta de una planta semisótano, una planta baja destinadas a garajes, y 4 plantas de viviendas. En la planta 2.ª y 3.ª se proyectan 7 viviendas por planta y en la planta ático, 4 viviendas. En la planta 1.ª, se proyectan 6 viviendas y los espacios comunes de interrelación social que constituyen tres espacios destinados a sala de lavandería, acceso y espera, sala de TV y sala de lectura, formando todo ello un conjunto unitario con un único acceso común y fachada a la Calle Pedro Alcántara.

Consecuentemente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22.2 c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en el artículo 23.2 de la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia; en el marco de la financiación y actuaciones aprobadas en el ACS de 25 de octubre de 2023, ya citado, se elabora el presente proyecto de Decreto cuyo objeto es regular las normas especiales de concesión directa de una subvención a la empresa Construcciones y Promociones PABEGOM S.L para la promoción de 24 viviendas en el municipio de Lorca, destinadas al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal, como actuaciones incluidas en el programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares del Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

La Comunidad Autónoma tiene la competencia exclusiva en materia vivienda, de acuerdo con el artículo 10 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, aprobado por Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, correspondiendo a la Consejería de Fomento e Infraestructuras la propuesta, desarrollo y ejecución de las directrices generales del Consejo de Gobierno en materia de vivienda, de conformidad con el artículo 10 del Decreto del Presidente nº 31/2023, de 14 de septiembre, de Reorganización de la Administración Regional.

A la vista de lo anterior, a propuesta del Consejero de Fomento e Infraestructuras, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 23 de mayo de 2024, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.12 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno, en el artículo 16.2.c) de la Ley 7/2004, de 28 de diciembre, de Organización y Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y en el artículo 23.2 de la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia,

Dispongo:

Artículo 1. Objeto de la subvención y razones de interés social y económico que concurren en su concesión.

1. El presente Decreto establece las normas especiales reguladoras de la concesión directa de una subvención a la empresa Construcciones y Promociones PABEGOM S.L para la promoción de 24 viviendas destinadas al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en el municipio de Lorca, cuya cuantía, requisitos y límites vienen determinados por lo dispuesto en los artículos 81 a 90, ambos incluidos del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, así como por lo establecido en el presente Decreto y en la correspondiente Orden de concesión.

2. La finalidad que se persigue con este Decreto es ejecutar el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento celebrada el 25 de octubre de 2023, dentro del ámbito del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, para financiar la promoción de 24 viviendas destinadas al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en el municipio de Lorca, para conseguir dotar el parque inmobiliario municipal de una oferta de vivienda en alquiler o cedida en uso a precios limitados, que garantice el acceso a la vivienda a colectivos con recursos limitados, durante un plazo mínimo de 20 años, por lo que se acredita la existencia de razones de interés económico y social que justifican la concesión directa de la subvención.

Artículo 2. Régimen Jurídico

La ayuda regulada en este Decreto tiene naturaleza de subvención y se regirá, además de por lo establecido en el mismo y en la correspondiente Orden de concesión, por lo dispuesto en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, en el Convenio de 2 de noviembre de 2022 entre el MITMA y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento de 13 de septiembre de 2023, relativo a la distribución de la financiación por anualidades y programas del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en la Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de 17 de mayo de 2023, por la que se aprueban las condiciones de selección de propuestas de actuaciones

en los programas de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad y de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares (BORM n.º 117, de 23 de mayo de 2023), y la consiguiente Resolución del Director General de Vivienda de 21 de septiembre de 2023, de selección de dichas actuaciones (BORM n.º 222, de 25 de septiembre de 2023), en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento de 25 de octubre de 2023, relativo al fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de vivienda intergeneracionales y modalidades similares, en las calles Abellaneda, Juan López y Pedro Alcántara de Lorca, en la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y su normativa de desarrollo; en la Ley 7/2005, de 18 de noviembre de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y demás normativa que pudiera resultar aplicable.

Artículo 3. Beneficiarios.

Será beneficiaria de la subvención la empresa Construcciones y Promociones PABEGOM S.L., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 del Real Decreto 42/2022 de 18 de enero, en la Resolución de la Consejería de Fomento e Infraestructuras la fecha 21 de septiembre de 2023 y el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento de 25 de octubre de 2023, citados en el artículo anterior.

Artículo 4. Crédito presupuestario

La ayuda se tramita mediante expediente de gasto plurianual, teniendo un gasto autorizado total para su concesión y pago de 630.561,00 euros, de conformidad con el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento de 25 de octubre de 2023, relativo al fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, viviendas intergeneracionales y modalidades similares, en las calles Abellaneda, Juan López y Pedro Alcántara de Lorca, financiados íntegramente con fondos procedentes de la Administración General del Estado, afectados para la ejecución de estas ayudas, con cargo a la partida presupuestaria 14.02.00.431A.776.60, «Promoción de viviendas en alquiler» en el proyecto de gastos 51762 y subproyecto 051762230001, conforme a la siguiente distribución del gasto por anualidades:

Beneficiario / CIF	Partida presupuestaria	Proyecto / subproyecto	Anualidades €				Total € gasto plurianual
			2024 (50%)	2025	2026	2027 (50%)	
Construcciones y Promociones Pabegom, S.L. / B73402075	14.02.00.431A.776.60	51762 / 051762230001	315.280,50	0,00	0,00	315.280,50	630.561,00

2. Este gasto plurianual está contenido en el máximo de financiación que el MITMA se ha comprometido a aportar para la ejecución de las actuaciones que corresponden al Programa 8 «Fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, viviendas intergeneracionales y modalidades similares» del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, conforme al Acuerdo de la Comisión de Seguimiento de fecha 13 de septiembre de 2023, relativo a la redistribución de los importes del Programa 7 (Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad) y del citado Programa 8, que modifica para la anualidad 2023, la financiación establecida en el Convenio de colaboración, de 2 de noviembre de 2022, suscrito entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el MITMA, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Artículo 5. Obligaciones de los beneficiarios.

1. Los beneficiarios quedarán sujetos a las condiciones y compromisos que se determinen en la correspondiente Orden de concesión.

2. En todo caso, estarán sujetos a las obligaciones impuestas por el artículo 11 de la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y a las previstas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en los términos en los que resulte de aplicación, así como a las demás que resulten concordantes a la vista del régimen jurídico aplicable a la subvención.

3. Asimismo, los beneficiarios de esta subvención estarán obligados a:

a) Cumplir el objetivo, ejecutar el proyecto, realizar la actividad y adoptar el comportamiento que fundamenta la concesión de la subvención.

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

c) Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos percibidos, incluidos los documentos electrónicos, en tanto puedan ser objeto de las actuaciones de comprobación y control.

d) Comunicar al órgano concedente la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien las actividades subvencionadas, que deberá realizarse tan pronto como se conozca y, en todo caso, con anterioridad a la justificación de la aplicación dada a los fondos percibidos.

e) Comunicar al órgano concedente la modificación de cualquier circunstancia tanto objetiva como subjetiva que afectase a alguno de los requisitos exigidos para la concesión de la subvención.

f) Justificar ante el órgano concedente el cumplimiento de los requisitos y condiciones, así como la realización de la actividad y el cumplimiento de la finalidad que determinen la concesión y disfrute de la subvención, de acuerdo con lo dispuesto en este Decreto y en la Orden de concesión.

g) Destinar las promociones de alojamientos o viviendas objeto de subvención a arrendamiento o cesión de uso durante un plazo de 20 años, desde la fecha de la obtención de licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística, emitido por la Administración Local, conforme a los establecido en el artículo 262 y concordantes de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, debiendo constar, este destino, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

h) Ajustar el precio del alquiler o de la cesión de uso de los alojamientos o viviendas objeto de subvención, a los límites establecidos en el artículo 7 de este Decreto.

i) Arrendar o ceder en uso los alojamientos o viviendas financiadas con cargo a esta ayuda, a las personas arrendatarias y cesionarias determinadas en el artículo 8 de este Decreto.

j) Solicitar el visado de todos los contratos de arrendamiento o cesión en uso de los alojamientos o viviendas acogidas a la presente subvención, conforme al procedimiento que se determine en la Orden de concesión, con la finalidad de verificar la adecuación de los mismos a las limitaciones de precio y condiciones de los arrendatarios o cesionarios.

k) Mientras dure el plazo anterior de los veinte años, el beneficiario deberá presentar ante la Dirección General competente en materia de vivienda, las renovaciones y prórrogas de los contratos de alquiler o cesión, a efectos del correspondiente visado, de conformidad con lo dispuesto en la Orden de concesión.

l) Hacer constar, de conformidad con lo establecido en la cláusula decimotercera del Convenio entre el MITMA y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, y el en Acuerdo de la Comisión de seguimiento de fecha 25 de octubre de 2023, la participación en la actuación objeto de subvención, de las distintas instituciones en cuanta información pública se edite por cualquier

medio de difusión, incluidos los medios electrónicos. La promoción, publicidad e información de la actuación deberá incluir en todo caso la imagen institucional del Gobierno de España-Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. En particular, la referida información constará en los carteles exteriores descriptivos de las obras, en los que figurará además el importe de la subvención aportada por el citado Ministerio, con una tipografía, y tamaño igual a los empleados para referirse a la participación de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. En el caso de instalación de placas o identificativos de carácter permanente en el exterior de las viviendas, deberá incluirse en aquéllos la referencia la financiación con cargo al Plan Estatal para el acceso a la vivienda.

m) Asumir el compromiso de cumplimiento del apartado VI del Código de conducta en materia de subvenciones y ayudas públicas de la Región de Murcia, aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 29 de diciembre de 2021, que se adjunta en el siguiente enlace:

<https://borm.es/services/anuncio/ano/2022/numero/380/pdf?id=799390>

Artículo 6. Cuantía de las ayudas y gastos subvencionables

1. Las personas o entidades promotoras de las actuaciones objeto de este programa y beneficiarias de la subvención podrán obtener una ayuda proporcional a la superficie útil, tanto privativa del alojamiento o vivienda, como de espacios comunes y de interrelación, de hasta un máximo de 420 euros por metro cuadrado de superficie útil.

La cuantía máxima de esta subvención, en conjunto, no podrá superar el 50% de la inversión subvencionable, con un límite máximo de 50.000 euros por alojamiento o vivienda.

Si la ayuda se solicita solamente para una parte de las viviendas o alojamientos de una promoción, el importe máximo de 420 euros por metro cuadrado de superficie útil se aplicará a la superficie privativa de las viviendas o alojamientos objeto de la ayuda y a la parte proporcional de la superficie útil de espacios comunes y de interrelación.

2. La inversión de la actuación a los efectos de la determinación de la ayuda, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate incluidos 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 exclusivamente de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.

Artículo 7. Limitación del precio de alquiler o la cesión en uso

El precio del alquiler o de la cesión en uso de los alojamientos o viviendas será proporcional a su superficie útil incluida la parte proporcional de superficie de los espacios comunes y de interrelación. El reparto de esta parte proporcional se realizará en función de la superficie privativa de cada alojamiento o vivienda.

Dicho precio no podrá superar el importe de 8 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de alojamiento o vivienda, incluida la parte proporcional de superficie de los espacios comunes y de interrelación.

Este precio umbral del precio de alquiler o de la cesión en uso habrá de figurar en la resolución de concesión de ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

El umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso señalado en los dos párrafos anteriores será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización del precio que se acuerde de conformidad con la legislación específica de aplicación.

La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute la arrendataria y se satisfagan por la arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

La persona cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute la cesionaria y se satisfagan por la cedente, así como los gastos de comunidad y tributos, también satisfechos por la persona cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

El régimen de alquiler o cesión en uso de los alojamientos y las viviendas, deberá ser por un plazo de 20 años a computar desde la fecha de obtención de licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística, emitido por la Administración local, conforme a lo establecido en el artículo 262 y concordantes de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

El destino por un plazo de 20 años al arrendamiento o cesión de uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Artículo 8. Personas arrendatarias y cesionarias

Los alojamientos o viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyas rentas anuales, incluyendo, en su caso, las de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en vigor, en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión de que se trate.

Artículo 9. Procedimiento de concesión y pago de las ayudas

1. La ayuda para la financiación de la actuación, se concederá de forma directa conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2 c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en el artículo 23.2 de la Ley 7/2002, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, por concurrir razones de interés económico y social.

2. La concesión de la citada ayuda se instrumentará mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, en la que se especificarán los correspondientes compromisos y condiciones a los que estará sometida la concesión, de conformidad con lo dispuesto en este Decreto y en el régimen jurídico por el que se rige la subvención.

3. El pago de las ayudas reconocidas se efectuará del siguiente modo:

a) Primer pago. Con carácter de pago anticipado se abonará el importe correspondiente al 50% del total de la ayuda prevista en el artículo 6.

Con la solicitud de abono del pago anticipado se presentará:

1.º) Documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo, o en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo, o en su caso, de titularidad del edificio a rehabilitar.

2.º) Licencia municipal de obras que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación.

3.º) Certificado de inicio de obra realizado por el técnico director de obra.

b) Segundo Pago. El resto de la ayuda, correspondiente al 50% del total de la ayuda prevista, se abonará una vez se haya procedido a la justificación de las actuaciones tal y como prevé el artículo 10 del presente Decreto.

No se podrá abonar dicho importe a la persona o entidad beneficiaria hasta que los alojamientos o viviendas resultantes cumplan los tres requisitos siguientes, lo que se acreditará aportando la siguiente documentación, junto con la solicitud de abono del segundo pago:

1.º) Estar finalizados, mediante la aportación del correspondiente certificado final de obra visado.

2.º) Un mínimo del 20% de los alojamientos o viviendas de la promoción que obtengan subvención, hayan sido ya ocupados en régimen de arrendamiento o cesión de uso, mediante los correspondientes visados de los contratos.

3.º) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal de afección al destino de arrendamiento o cesión en uso por un plazo de 20 años.

4. Los beneficiarios podrán optar por el abono total de la ayuda reconocida mediante un pago único, una vez se haya procedido a la justificación de las actuaciones tal como prevé el artículo 10 del presente Decreto. La solicitud de pago único deberá acompañarse de toda la documentación recogida en las letras a) y b) del epígrafe anterior.

5. Por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda, se realizará visita de inspección para la comprobación material de la finalización de las obras con carácter previo al pago total de la subvención.

6. En caso de que no se justifique la totalidad de la inversión prevista según el presupuesto protegido, la subvención se recalculará de acuerdo con el presupuesto justificado. En el caso de que los pagos anticipados sobrepasen la cuantía total de la ayuda final, procederá el reintegro de la cuantía abonada indebidamente junto a los intereses de demora aplicables.

7. En cualquier caso, para percibir la ayuda, las personas o entidades promotoras de la actuación y beneficiarias de la subvención, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) La domiciliación del pago de la ayuda en alguna entidad financiera o de crédito.

b) No estar incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

c) No haber estado sujetas a una revocación, por el órgano competente de alguna de las ayudas contempladas en éste o en el anterior Plan Estatal para el acceso a la vivienda, por incumplimiento o causa imputable al solicitante.

d) Estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y por reintegro de subvenciones.

e) Acreditar, en los términos establecidos en el artículo 13.3 bis de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cumplir los plazos de pago que se recogen en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

f) Ejecutar y justificar, en tiempo y forma, de acuerdo a lo previsto en los artículos 10 y 11 de este Decreto, las actuaciones que determinan la concesión de la ayuda así como la efectiva aplicación de los fondos a la finalidad para la que fueron aprobados.

Artículo 10. Régimen de justificación.

1. En el marco previsto en el artículo 30 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y concordantes y en el artículo 25 de la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, las personas o entidades beneficiarias están obligadas a justificar, ante el órgano concedente, el cumplimiento de la finalidad y la aplicación material de los fondos percibidos que sirvió de fundamento a la concesión de la subvención, en los términos que se relacionan en el epígrafe segundo de este artículo y de acuerdo con lo establecido en la Orden de concesión de estas ayudas, sin perjuicio del sometimiento a la verificación contable que resulte pertinente.

2. Para la justificación de la ayuda, las personas o entidades beneficiarias presentarán la correspondiente cuenta justificativa que contendrá la siguiente documentación:

a) Una memoria de actuación justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas en la concesión de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y de los resultados obtenidos, en particular se dejará constancia:

1.º) De los extremos que se recogen en el artículo 9.3 b) de este Decreto.

2.º) De que las edificaciones de la promoción de nueva construcción o procedente de la rehabilitación que se acojan a estas ayudas, son accesibles y están en condiciones de ser habitadas y que tienen una calificación energética mínima A, tanto en emisiones de CO₂, como en consumo de energía primaria no renovable.

b) Una memoria económica justificativa del cumplimiento de la inversión en las actividades realizadas, que contendrá:

1.º) Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actividad, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago. En caso de que la subvención se otorgue con arreglo a un presupuesto, se indicarán las desviaciones acaecidas.

2.º) Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior y, en su caso, la documentación acreditativa del pago.

3.º) Indicación, en su caso, de los criterios de reparto de los costes generales y/o indirectos incorporados en la relación a que se hace referencia en el apartado 1.º).

4.º) En el caso en que proceda:

i) Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionada, con indicación del importe y su procedencia.

ii) Los tres presupuestos que, en aplicación del artículo 31.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, deba de haber solicitado la entidad o persona beneficiaria.

iii) En su caso, la carta de pago de reintegro en el supuesto de remanentes no aplicados así como de los intereses derivados de los mismos.

Artículo 11. Plazo de ejecución y de justificación de las actuaciones.

1. De conformidad con el artículo 88 del Real Decreto 42/2023 de 18 de enero, el plazo de ejecución será de treinta y seis meses desde la fecha de notificación de la concesión de la ayuda.

En los supuestos en que la concesión de la licencia municipal o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de doce meses desde su solicitud, el plazo anterior podrá incrementarse en el plazo de la demora y hasta doce meses como máximo.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas, que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier causa de fuerza mayor debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

2. El plazo máximo de justificación será de dos meses desde la finalización del plazo máximo de ejecución.

Artículo 12. Transmisión de la edificación.

La transmisión de la edificación que haya obtenido estas ayudas solo se podrá realizar una vez finalizadas las obras.

La transmisión de la edificación conllevará de forma automática para el adquirente la asunción de las obligaciones correspondientes a este programa de ayuda, debiendo el título de la transmisión, recoger de forma expresa la asunción por éste de las mismas.

Así mismo, el título de la transmisión habrá de recoger también de forma expresa las consecuencias derivadas del incumplimiento de dichas obligaciones, incluyendo la devolución de las subvenciones recibidas por razón de la edificación cualquiera que hubiera sido el preceptor, así como en su caso, intereses, recargos y multas o sanciones que procedan.

Artículo 13. Compatibilidad de las ayudas

Esta subvención es compatible con cualquier otra subvención concedida por otras Administraciones para el mismo objeto, siempre que el importe de todas las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones y la regulación de las otras ayudas lo permita.

No es compatible con las subvenciones que para otros programas existan en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

Artículo 14. Responsabilidades y régimen sancionador.

Las personas o entidades beneficiarias quedan sometidos a las responsabilidades y régimen sancionador que sobre infracciones y sanciones establece la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 15. Reintegro de la subvención.

Se exigirá el reintegro de la subvención con el interés de demora correspondiente, en los casos y en los términos previstos en la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, en cuanto a la retención de pagos, así como en los supuestos de incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9.6 de este Decreto.

Artículo 16. Publicidad y transparencia.

Al presente Decreto le es de aplicación el artículo 18.4 y 5 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, de Transparencia y Participación Ciudadana de la Región de Murcia.

Disposición final única. Eficacia y publicidad.

El presente Decreto producirá sus efectos desde la fecha de su aprobación, sin perjuicio de lo cual, se publicará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Dado en Murcia, a 23 de mayo de 2024.—El Presidente, Fernando López Miras.—El Consejero de Fomento e Infraestructuras, José Manuel Pancorbo de la Torre.