

## ALTRES DISPOSICIONS

### DEPARTAMENT DE DRETS SOCIALS

#### AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

**RESOLUCIÓ DSO/3430/2021, de 16 de novembre, per la qual s'aproven les bases reguladores per a l'accés, en règim de concurrència pública no competitiva, a ajuts en forma de préstecs a comunitats de propietaris per al finançament d'obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges a Catalunya.**

L'article 29 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, disposa que el foment de la conservació, la rehabilitació i la gran rehabilitació del patrimoni immobiliari residencial és objecte de l'actuació prioritària de la Generalitat de Catalunya i els ens locals per garantir el dret a un habitatge digne i adequat.

L'article 3 de la Llei 13/2009, del 22 de juliol, de creació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, disposa que, entre altres funcions, correspon a aquesta entitat gestionar, executar, coordinar i difondre els ajuts destinats a la rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges.

L'article 27.2.c) de la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic, insta el Govern de la Generalitat a impulsar les polítiques actives que fomentin la rehabilitació energètica del parc d'habitatges i el millorament de l'estalvi i l'eficiència energètics.

L'article 3.12.14 del Decret 21/2021, de 25 de maig, de creació, denominació i determinació de l'àmbit de competència dels departaments de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, modificat pel Decret 244/2021, de 19 de juny, disposa que correspon al Departament de Drets Socials l'exercici de les atribucions pròpies de l'Administració de la Generalitat en l'àmbit de l'activitat de foment en matèria d'habitatge, tant de la promoció pública i privada d'habitatges com de la rehabilitació, en l'entorn urbà i en el món rural.

L'article 1.2.b) del Decret 256/2021, de 22 de juny, de reestructuració del Departament de Drets Socials, disposa que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), mitjançant la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, resta adscrita a aquest Departament.

L'article 5.2.h) de la Llei 13/2009, del 22 de juliol, disposa que correspon al president o presidenta de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'aprovació de les bases reguladores i de les convocatòries de subvencions i prestacions que preveuen els plans per al dret a l'habitatge, sens perjudici que es pugui delegar la funció de concedir-les en altres òrgans de l'Agència.

La Resolució GAH/380/2016, de 15 de febrer, de delegació de competències de la persona titular de la presidència de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, disposa que la concessió de subvencions o prestacions en matèria de rehabilitació d'habitatges correspon a la persona titular de la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge o a la persona titular de la Direcció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en funció de l'import.

L'article 14 de l'annex del Decret 157/2010, de 2 de novembre, de reestructuració de la Secretaria d'Habitatge, creació de l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana i aprovació dels Estatuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, regula les funcions de la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, entre les quals destaquen les següents: seguir i controlar la política de rehabilitació d'habitatges; proposar les convocatòries d'ajuts, de subvencions i de prestacions en general, en l'àmbit de les seves competències, i gestionar els plans de rehabilitació de la Generalitat de Catalunya.

El Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici, disposa que la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges té com a objecte determinar l'estat de l'edifici en el moment de la inspecció i orientar la propietat en les actuacions que cal dur a terme per complir el deure de conservació, manteniment i rehabilitació.

El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, regula el programa de foment de la rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges i, concretament, el capítol III en determina l'objecte, les actuacions protegibles, els criteris de legalitat i coherència tècnica, el pressupost protegible de les actuacions

CVE-DOGC-A-21321035-2021

de rehabilitació, els aspectes relatius a l'execució de les obres i els requisits temporals que s'han de complir.

L'article 1.2 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, disposa que els ajuts que s'hi preveuen s'instrumenten mitjançant bases reguladores de subvencions i convocatòries periòdiques d'ajuts, subvencions o prestacions, que desenvolupen els programes que es detallen a l'article 2, entre els quals figura el Programa de foment de la rehabilitació. L'article 5 disposa que els ajuts públics establerts en el Pla es concedeixen d'acord amb les disponibilitats pressupostàries i poden adoptar diverses modalitats, entre les quals hi ha els préstecs protegits per a la promoció, l'adquisició, o la rehabilitació d'habitatges, concedits, si escau, per les entitats de crèdit en l'àmbit de convenis de col·laboració subscrits entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres.

Per mitjà de l'Acord del Govern de 26 de novembre de 2019, s'autoritza a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'atorgament de préstecs, gestionats per l'Institut Català de Finances, amb condicions preferents, i la subscripció d'un acord de finançament entre l'Institut Català del Sòl i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, de fins a cinc milions d'euros, per a obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges de les comunitats de propietaris. L'import total d'aquesta línia de préstecs és de deu milions d'euros. Els primers cinc milions d'euros els ha d'aportar íntegrament l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i, només un cop exhaurits, l'Institut Català de Finances haurà d'aportar fins a un màxim addicional de cinc milions d'euros més.

D'acord amb l'article 33 i el capítol IX del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre, i amb la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern;

A proposta de la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge i de la Direcció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya,

Resolc:

—1 Aprovar les bases reguladores que han de regir la concessió d'ajuts en forma de préstecs a comunitats de propietaris per al finançament d'obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges, que consten a l'annex 1.

—2 Aprovar les especificacions tècniques en les intervencions dels edificis de tipologia residencial que s'estableixen a l'annex 2.

—3 Aquesta Resolució té efectes a partir de l'endemà de la data de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Contra aquesta Resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar, en el termini d'un mes, un recurs potestatiu de reposició davant del mateix òrgan que l'ha dictat, d'acord amb l'article 77 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i amb els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, o un recurs contenciós administratiu, davant de l'òrgan judicial que sigui competent d'acord amb els criteris de distribució competencial que preveu la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la seva publicació.

Barcelona, 16 de novembre de 2021

Carles Sala Roca

President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

## Annex 1

### Bases reguladores

#### 1. Objecte

Aquestes bases tenen per objecte regular les condicions per a l'accés a la línia de préstecs convinguda entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) i l'Institut Català de Finances (ICF) per al finançament d'obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges.

#### 2. Actuacions protegibles

Són susceptibles d'accedir als préstecs per a la rehabilitació d'edificis d'habitatges les actuacions següents, que han de complir les especificacions tècniques de l'annex 2 d'aquestes bases reguladores:

##### 2.1 Obres de rehabilitació referents a l'estat de conservació de l'edifici segons:

a) Les deficiències relatives a l'estat de conservació dels fonaments, l'estructura horitzontal i vertical, incloent-hi els cantells de balcons i voladissos si afecten els seus elements estructurals, i les instal·lacions d'electricitat, de conduccions d'aigua i de sanejament existents a l'edifici.

b) Les deficiències relatives a l'estat de conservació de les cobertes, els terrats, les façanes, els patis i les mitgeres, que comportin una modificació de la secció constructiva del tancament original de l'element per rehabilitar que forma l'envolupant de l'edifici amb actuacions de millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic amb la finalitat de garantir l'estanquitat, l'aïllament i la seva estabilitat en compliment dels requisits bàsics de seguretat i habitabilitat, inclosos els treballs d'eliminació d'amiant, les instal·lacions de plom i fustes tractades amb creosota. Aquestes actuacions a l'envolupant (part massissa i/o obertures) es poden fer amb intervencions parcials o totals.

Les obres d'aquestes actuacions a) i b) han de ser les que derivin del resultat de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici (IITE) amb deficiències qualificades com a lleus, importants, greus o molt greus, d'acord amb l'article 9 del Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici, i les que hi mantinguin coherència tècnica.

##### 2.2 Obres per millorar l'eficiència energètica i la sostenibilitat

Obres per millorar l'eficiència energètica i la sostenibilitat, entenent com a tals, entre altres, les que afecten l'envolupant de l'edifici, tant en la part massissa com a les obertures, i que comportin actuacions d'aïllament tèrmic i/o acústic que han d'aconseguir una reducció de la demanda energètica anual global de calefacció i refrigeració o bé alternativament una reducció del consum d'energia primària no renovable, referida a la certificació energètica sobre la situació prèvia a l'actuació, les instal·lacions d'energies renovables i les d'adequació funcional i tecnològica, així com les actuacions de mitigació del radó.

En relació amb aquestes actuacions, el resultat de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici (IITE) pot ser amb deficiències o sense.

2.3 Obres per millorar la seguretat de la utilització i de l'accessibilitat, que consisteixen a adequar els edificis i els accessos als habitatges i locals de l'edifici a la normativa vigent per complir els paràmetres d'accessibilitat.

En relació amb aquestes actuacions, el resultat de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici (IITE) pot ser amb deficiències o sense.

#### 3. Beneficiaris

Amb caràcter general, són beneficiàries d'aquesta línia de préstecs les comunitats de propietaris solvents, amb un índex de morositat igual o inferior al 5%, tot i que excepcionalment, a proposta de la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, es podran valorar operacions per a comunitats de propietaris amb un índex de morositat de fins al 8%, sempre que aquestes aportin garanties que responguin al criteri de solvència que s'exigeix per retornar el préstec.

#### 4. Requisits tècnics

##### 4.1 Requisit dels edificis de tipologia residencial

En el cas dels edificis de tipologia residencial col·lectiva, com a mínim el 50% de la superfície construïda sobre rasant de l'edifici ha d'estar destinada a habitatge en el moment de sol·licitar l'ajut. La superfície en planta baixa no computa si és d'ús diferent del d'habitatge.

##### 4.2 Requisit d'inspecció tècnica prèvia

Amb caràcter obligatori i prèviament a la sol·licitud del préstec, els edificis han de disposar de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici (IITE) amb data de la inspecció tècnica anterior a l'inici de les obres de rehabilitació i el certificat d'eficiència energètica (CEE) amb l'etiqueta de qualificació energètica (EE), d'acord amb la normativa vigent, que acrediti la necessitat de l'actuació de rehabilitació.

Els informes de la inspecció tècnica dels edificis (IITE) elaborats a l'empara del Decret 67/2015, de 5 de maig, perquè siguin considerats vàlids s'han d'haver presentat a l'AHC en el termini màxim de quatre mesos des que s'hagin emès i sempre amb anterioritat a la presentació de la sol·licitud del préstec.

##### 4.3 Requisits de les actuacions

D'acord amb l'article 31.2 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, per sol·licitar els préstecs és necessari que, prèviament, l'edifici tingui seguretat estructural o l'aconsegueixi mitjançant el procés de rehabilitació.

Així mateix, en aplicació de l'article 36 del Decret esmentat, no seran protegides les obres que impliquin el buidatge estructural o l'enderrocament de façanes, l'augment de volums, les ampliacions o subdivisions d'edificis o habitatges i les definides com a gran rehabilitació a l'article 3.h) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, a més de les actuacions de rehabilitació que s'efectuïn conjuntament amb aquestes, llevat que un programa específic ho prevegi.

Tampoc seran protegides les obres de rehabilitació que posin en evidència, de manera clara i manifesta en els informes previs a la sol·licitud d'ajuts, que s'han de dur a terme perquè no s'ha exercit degudament el deure de conservació i manteniment dels habitatges, que és de compliment obligatori per als propietaris, llevat del cas que les obres de conservació s'executin simultàniament amb altres actuacions prioritàries.

#### 5. Pressupost protegible

5.1 A l'efecte del càlcul del préstec, el pressupost protegible de les obres de rehabilitació està constituït pels elements següents:

a) El pressupost d'execució material que resta subjecte al que disposa la base 11.1.g), més les despeses generals i el benefici industrial de l'oferta de l'empresa que s'ha escollit per dur a terme les obres de rehabilitació.

El pressupost d'execució material de l'actuació s'ha d'ajustar al de la llicència municipal de les obres.

b) Els honoraris dels professionals que intervenen en el procés d'execució de l'obra.

c) Les despeses derivades de la tramitació administrativa i altres despeses generals similars de gestió, sempre que totes aquestes despeses estiguin justificades degudament.

d) L'impost sobre el valor afegit (IVA) que afecti les obres o els honoraris professionals.

5.2 Resten exclosos del pressupost protegible els conceptes corresponents a l'impost sobre construccions d'obres i serveis (ICIO), les taxes de la llicència municipal, les taxes de l'etiqueta de qualificació energètica (EE) i altres taxes de tramitació administrativa, així com les despeses per obtenir l'IITE i el CEE conjuntament amb l'etiqueta de qualificació energètica (EE), el cost de la redacció dels projectes, els informes tècnics i els estudis de diagnòsi necessaris, que constitueixen despeses necessàries prèvies a la sol·licitud del préstec.

5.3 L'AHC pot adequar el pressupost protegible, a l'efecte del càlcul del préstec, als preus dels barems de la construcció reconeguts oficialment en el *Boletín Económico de la Construcción* o en el butlletí d'informació de l'Institut Tecnològic de la Construcció de Catalunya (ITEC), corresponents a l'any de la convocatòria.

## 6. Terminis d'inici de les obres i pròrroga

6.1 Es pot sol·licitar el préstec per a obres no iniciades i per a obres ja iniciades i no finalitzades.

6.2 Quan es tracti d'obres no iniciades, s'hauran de començar després de la data de publicació de la convocatòria que correspongui.

6.3 Les obres que no s'hagin començat en la data de la sol·licitud s'han d'iniciar en un termini màxim de vuit mesos, comptats a partir de l'endemà de la data de notificació de la concessió del préstec.

Aquest termini es pot prorrogar com a màxim quatre mesos més, en cas que no s'hagi resolt la concessió de la llicència municipal o quan la persona interessada aporti la documentació que justifica els motius que impedeixin iniciar les obres per causes alienes a la seva voluntat.

La pròrroga s'ha de sol·licitar a l'òrgan instructor, que valorarà la sol·licitud i elevarà la proposta que correspongui a l'òrgan competent per resoldre. Si en el termini d'un mes a comptar a partir de la presentació de la sol·licitud de pròrroga no se n'ha dictat la resolució, s'entendrà denegada.

La comunitat de propietaris ha de comunicar a l'AHC l'inici de les obres en un termini màxim d'un mes des que comencen, mitjançant la presentació de la llicència municipal definitiva de les obres i del comunicat d'inici de les obres de rehabilitació segons el model normalitzat, que es pot obtenir al portal Tràmits de la Generalitat de Catalunya (<http://tramits.gencat.cat>).

6.4 Quan es tracti d'obres ja iniciades, es pot sol·licitar el préstec únicament per la part de l'obra pendent d'executar. En aquest cas, les obres no poden haver finalitzat abans de la data de publicació de la convocatòria corresponent i caldrà aportar la certificació del tècnica facultatiu de les obres en què s'acreditin la part d'obra executada i la que està pendent d'executar i per la qual es sol·licita el finançament.

6.5 El termini per executar les obres de rehabilitació no pot excedir els dos anys, comptats a partir de la data de notificació de la concessió del préstec.

Aquest termini es pot prorrogar com a màxim un any més i s'ha de sol·licitar a l'òrgan instructor, que valorarà la sol·licitud i elevarà la proposta que correspongui a l'òrgan competent per resoldre. Si en el termini d'un mes a comptar de la presentació de la sol·licitud de pròrroga no se n'ha dictat la resolució, s'entendrà denegada. En casos d'excepcionalitat, aquesta pròrroga d'un any es pot atorgar per un termini superior sempre que hi hagi causes objectives de força major degudament acreditades.

## 7. Sol·licituds de préstec i documentació que cal aportar en les diferents fases del procediment

7.1 Les sol·licituds s'han de presentar i formalitzar telemàticament per mitjà del formulari que hi ha al web [www.icf.cat](http://www.icf.cat), en què la persona sol·licitant hi ha de fer constar el consentiment a la transmissió de dades entre l'AHC i l'ICF als efectes de valorar i, si s'escau, atorgar el finançament i l'ajut corresponent.

En el cas de sol·licituds corresponents a municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, el document també ha d'incorporar l'autorització per a la transmissió de dades entre els consorcis en matèria d'habitatge i l'ICF.

7.2 Els impresos normalitzats de la documentació que cal aportar es poden obtenir a les dependències que s'indiquen a la resolució de la convocatòria i al portal Tràmits de la Generalitat de Catalunya (<http://tramits.gencat.cat>).

7.3 Les sol·licituds han d'estar degudament emplenades amb totes les dades i s'han d'acompanyar de la documentació que s'indiqui a la convocatòria corresponent, sens perjudici que l'AHC i l'ICF requereixin la que considerin necessària per estudiar l'operació.

7.4 La presentació de les sol·licituds implica la plena acceptació de les bases reguladores de la convocatòria i faculta l'AHC per comprovar la conformitat de les dades que contenen o s'hi declaren.

## 8. Inadmissió i desistiment de la sol·licitud

8.1 La presentació de la sol·licitud fora del termini que estableix la convocatòria i l'incompliment dels requisits no esmenables comporten la inadmissió de la sol·licitud, sens perjudici que aquest incompliment pugui ser causa de revocació si es coneix amb posterioritat a la concessió.

8.2 Si la sol·licitud no compleix els requisits que assenyalen aquestes bases, s'ha d'instar la persona interessada perquè rectifiqui els requisits esmenables o presenti els documents que detallen aquestes bases en

CVE-DOGC-A-21321035-2021

un termini de deu dies hàbils a comptar de l'endemà de la notificació, amb la indicació que, si no ho fa, s'entendrà que desisteix de la sol·licitud presentada mitjançant la resolució de l'òrgan instructor.

8.3 Qualsevol persona sol·licitant pot desistir per escrit de la seva sol·licitud abans de la concessió de l'ajut i l'òrgan instructor ho ha d'acceptar.

8.4 Amb caràcter previ a la proposta de resolució de concessió de l'ajut, l'òrgan instructor ha de resoldre la inadmissió o el desistiment de les sol·licituds i ho ha de notificar a les persones interessades.

## 9. Procediment de concessió del préstec

9.1 L'òrgan competent de l'AHC per instruir el procediment és el Servei de Rehabilitació d'Habitatges o, si escau, els serveis territorials d'Habitatge de Girona, Lleida, Tarragona i les Terres de l'Ebre, sens perjudici de la col·laboració de les oficines locals d'Habitatge o els consorcis en matèria d'habitatge.

9.2 Per delegació de la persona titular de la presidència de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, d'acord amb la Resolució GAH/380/2016, de 15 de febrer, l'òrgan competent per resoldre les sol·licituds d'ajuts fins a un import de 100.000 euros és la persona titular de la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge.

9.3 L'AHC, per mitjà la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, ha d'emetre un informe d'elegibilitat en què constarà el beneficiari. Aquest informe se sotmetrà a l'aprovació de l'ICF, d'acord amb la seva anàlisi economicofinancera. En el supòsit de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, aquest informe d'elegibilitat podrà ser emès a proposta prèvia del consorci corresponent.

9.4 Un cop el beneficiari hagi rebut aquest informe i la corresponent sol·licitud de finançament, l'ICF l'estudiarà i en farà l'anàlisi de la viabilitat econòmica, en el marc del compliment de tota la normativa aplicable del sector creditici i de prevenció de blanqueig de capitals i finançament del terrorisme, farà un estudi de risc de l'operació, en dictaminarà l'aprovació o la denegació i n'establirà les condicions financeres. L'ICF ha d'informar del resultat a l'AHC, tant si aprova com si denega la sol·licitud.

9.5 En cas que la sol·licitud compleixi les condicions establertes, la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge o l'òrgan competent en funció de la quantia han d'emetre una resolució per finançar les obres de rehabilitació, tot considerant per a aquest efecte l'elegibilitat i la viabilitat tècnica de l'operació. En la resolució esmentada s'hi ha de concretar la documentació que el beneficiari ha d'aportar a l'ICF per formalitzar el préstec concedit. Quan la resolució d'ajuts sigui favorable, l'AHC informarà del resultat a l'ICF perquè pugui formalitzar la corresponent operació de préstec.

En la notificació de la resolució s'hi ha de fer constar que aquesta exhaureix la via administrativa i que es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant la persona titular de la presidència de l'AHC en el termini d'un mes, comptat a partir de l'endemà de la notificació, d'acord amb l'article 77 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, i els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, o un recurs contenciós administratiu, d'acord amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, en el termini de dos mesos comptats a partir de l'endemà de la notificació.

9.6 L'ICF, amb la documentació rebuda, s'ha d'encarregar d'instrumentar l'operació de préstec i de gestionar-lo durant tota la vida del finançament (la formalització i el desemborsament, que s'ha de fer contra el fons). La recuperació del préstec correspondrà a l'AHC un cop hagin transcorregut 90 dies des de l'impagament. Les recuperacions que faci l'AHC s'han de transferir al fons del finançament.

9.7 Correspon a l'AHC comprovar la justificació de la inversió i comunicar al beneficiari l'obligació d'amortització anticipada que correspongui. En cas que el beneficiari no faci el retorn dels fons pertinents, l'AHC ha de comunicar a l'ICF la decisió de revocar l'operació.

9.8. En el supòsit que la comunitat de propietaris també sol·liciti una subvenció per a les mateixes obres de rehabilitació, amb l'autorització prèvia de la comunitat de propietaris beneficiària, caldrà fer-ne el pagament a l'ICF per amortitzar la part del préstec que correspongui.

## 10. Import, condicions i formalització del préstec

10.1 Els préstecs d'aquesta línia s'han d'ajustar a les condicions essencials següents:

a) Objecte del finançament: es financen les obres que milloren l'eficiència energètica i la sostenibilitat, així com la seguretat en l'ús, l'accessibilitat i l'estat de conservació dels edificis d'habitatges en règim de comunitat de

propietaris.

b) Tipus d'interès dels préstecs: 2% fix.

c) Import: l'import de cada préstec és com a màxim el que s'indiqui en la resolució d'atorgament d'ajuts en forma de préstec de l'AHC, que no podrà ser superior a l'import sol·licitat inicialment per la comunitat de propietaris. D'altra banda, l'import de cada operació ha de ser, amb caràcter general, d'un mínim de 30.000 euros per comunitat de propietaris i d'un màxim de 20.000 euros per habitatge de la comunitat. Excepcionalment, es podran valorar operacions per a comunitats de propietaris que ultrapassin aquests límits. La Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge de l'AHC haurà d'autoritzar-ne expressament l'elegibilitat.

d) Comissió d'obertura màxima: 0,25% del tipus d'interès nominal del préstec, amb un mínim de 150 euros.

e) Termini màxim d'amortització: amb caràcter general, s'estableix un màxim de 15 anys sense possibilitat de carència.

f) Comissió per cancel·lació anticipada total o parcial: 0,25% més els costos de ruptura associats a la cancel·lació del *swap*.

g) Garanties: penyora de diners per un import mínim equivalent a sis mesos de quotes del préstec, així com totes aquelles altres que l'ICF estimi adients i suficients. En el cas que aquest saldo s'apliqui en algun moment per regularitzar quotes del préstec, la comunitat haurà de restablir, en un termini màxim de tres mesos des que disposa d'aquests recursos, l'import corresponent amb les derrames extraordinàries que escaiguin per a aquest efecte.

Així mateix, les comunitats prestatàries hauran d'adquirir el compromís ferm i irrevocable d'empenyorar els possibles drets de crèdit futurs provinents de possibles subvencions per a les obres que es financen, amb la finalitat d'aplicar l'import de la subvenció a l'amortització anticipada del préstec.

h) Desemborsament: s'ha de dur a terme en un termini de fins a 18 mesos i sempre amb la presentació prèvia del justificant. El desemborsament es farà efectiu, amb caràcter general, amb la presentació prèvia de la documentació que regula la convocatòria i estarà subjecte a la disposició de fons.

En qualsevol cas, el primer desemborsament es destinarà a cobrir les comissions associades al préstec i a constituir en penyora el dipòsit inicial com a garantia del préstec.

Així mateix, un cop rebudes l'acta d'inici d'obres i la llicència d'obres, si escau, l'ICF farà els desemborsaments sense necessitat de tenir l'autorització de l'AHC i posarà les factures a disposició d'aquest ens.

i) Amortització: el préstec s'ha d'amortitzar amb un sistema francès per mesos vençuts.

j) Despeses: les despeses que derivin de la intervenció que fa el fedatari públic en aquestes operacions aniran a càrrec del prestatari.

10.2 A petició del prestatari, ateses les dificultats que pugui tenir per atendre les obligacions del préstec dins del termini i en la forma escaient, a fi de donar-li viabilitat, l'ICF podrà aprovar la modificació de les condicions d'una operació formalitzada en l'àmbit d'aquesta línia d'acord amb els seus criteris economicofinancers, encara que la modificació comporti condicions més beneficioses o oneroses que les que s'estableixen per conveni i impliqui el vistiplau explícit de l'AHC.

### 10.3 Tramitació i formalització del préstec

10.3.1 L'import que consti en la resolució d'atorgament d'ajuts en forma de préstec a l'ICF no serà objecte de variacions posteriors a l'alça, però sí a la baixa, amb un import mínim de 30.000 euros per comunitat de propietaris.

10.3.2 La validesa de l'operació del préstec a l'ICF és de 90 dies a partir de la data en què l'AHC notifiqui la resolució d'atorgament a la comunitat de propietaris.

Un cop transcorregut aquest termini sense que la comunitat de propietaris hagi formalitzat el préstec, la sol·licitud caducarà i caldrà formalitzar-ne una de nova.

La comunitat de propietaris disposarà d'un termini de deu dies a partir de l'endemà de la notificació de la resolució d'atorgament per demanar la reducció de l'import inicialment sol·licitat.

10.3.3. L'operació de préstec s'haurà d'instrumentar en document públic en un termini aproximat de 15 dies, una vegada s'hagi presentat tota la documentació.

CVE-DOGC-A-21321035-2021

Amb aquesta finalitat, el prestatari presentarà a l'ICF la resolució d'atorgament d'ajuts en forma de préstec de l'AHC i la resta de la documentació necessària per formalitzar el préstec que s'indiqui en la convocatòria que correspongui.

Les despeses notariales aniran a càrrec de la comunitat de propietaris.

## 11. Obligacions de les comunitats de propietaris beneficiàries

11.1 Les comunitats de propietaris beneficiàries han de complir les obligacions següents:

a) Dur a terme les actuacions objecte de l'ajut d'acord amb el projecte de rehabilitació presentat i aprovat pels òrgans competents de l'AHC.

b) Comunicar a l'AHC qualsevol modificació de la persona representant de la comunitat; de l'adreça de les notificacions; de les dades bancàries i de les actuacions; del projecte i/o de la planificació i l'estudi econòmic presentat i de la reassignació dels conceptes de despesa que preveuen els pressupostos inicialment adreçats a l'òrgan instructor, amb anterioritat a la finalització del termini d'execució, sense que en cap cas pugui existir una modificació de l'import total del pressupost inicial.

L'òrgan instructor corresponent ha d'autoritzar de manera expressa les modificacions, degudament motivades. Si en el termini d'un mes a comptar de la presentació de la sol·licitud de modificació no se n'ha dictat la resolució, s'entendrà denegada.

Els canvis no comunicats o que no hagin estat acceptats de manera expressa poden donar lloc a la revocació total o parcial de l'ajut.

c) Proporcionar sempre la informació que se'ls demani respecte de l'ajut concedit i sotmetre's a les actuacions de comprovació i control de l'òrgan instructor, de la Intervenció General de la Generalitat de Catalunya, de la Sindicatura de Comptes i d'altres òrgans competents d'acord amb la normativa aplicable.

d) Comunicar l'inici de les obres en el termini que preveu la sol·licitud i, si escau, la justificació motivada de la causa que n'impedeixi l'inici. L'incompliment de l'obligació de comunicar l'inici de les obres comporta que no s'autoritzi cap pròrroga del termini d'execució.

e) Informar l'AHC sobre l'import d'ajuts per a la mateixa finalitat, procedents de qualsevol administració o entitat pública o privada, nacional o comunitària, a més de les que ja consigna la sol·licitud de l'ajut.

f) Les que regula l'article 90.bis del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre.

g) Quan el pressupost de l'actuació de rehabilitació sigui igual o superior a 40.000 euros, IVA exclòs, d'acord amb el que estableix l'article 31.3 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, en concordança amb l'article 118 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, caldrà aportar tres ofertes de diferents empreses, amb caràcter previ a la contractació del compromís per executar l'obra, prestar el servei o lliurar el bé, excepte en el cas que per les seves característiques especials no hi hagi en el mercat prou entitats que la facin, el prestin o el subministrin.

L'elecció entre les ofertes presentades, que s'han d'aportar en la justificació, s'ha de fer d'acord amb els criteris d'eficiència i economia, i s'ha de justificar expressament en una memòria quan no recaigui en la proposta econòmica més avantatjosa.

h) Les comunitats de propietaris beneficiàries han de fer constar en qualsevol tipus de rètol, document o publicitat relacionats amb l'actuació finançada l'expressió: "Amb el suport de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i de l'Institut Català de Finances". També cal incloure-hi els logotips de l'AHC i de l'ICF amb les característiques i el disseny que es facilitaran als beneficiaris.

i) Conservar els documents que justifiquen l'aplicació del préstec rebut, incloent-hi els documents electrònics, mentre puguin ser objecte de les actuacions de comprovació i control.

j) Complir les obligacions que disposa l'article 3.4 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, que li siguin aplicables.

k) Complir les altres obligacions que preveuen la normativa vigent en matèria d'ajuts públics i les bases reguladores.

l) Les comunitats de propietaris han d'adquirir el compromís ferm i irrevocable de cedir els possibles drets de crèdit provinents de qualsevol subvenció compatible per a les despeses que es financen, amb la finalitat



d'aplicar l'import de la subvenció a l'amortització anticipada del préstec.

#### 11.2 Obligacions relacionades amb els principis ètics i les regles de conducta

Les persones beneficiàries d'ajuts públics han d'adoptar una conducta èticament exemplar, abstenir-se de fer, fomentar, proposar o promoure qualsevol mena de pràctica corrupta i posar en coneixement dels òrgans competents qualsevol manifestació d'aquestes pràctiques que, a parer seu, afectin o puguin afectar el procediment. Particularment, s'han d'abstenir de fer qualsevol acció que pugui vulnerar els principis d'igualtat d'oportunitats i de lliure concurrència.

Amb caràcter general, les persones beneficiàries d'ajuts públics assumeixen les obligacions següents en l'exercici de la seva activitat:

- a) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis o les professions corresponents a l'activitat objecte de subvenció o ajut públic.
- b) No fer accions que posin en risc l'interès públic.
- c) Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en les convocatòries de subvencions o ajuts o en els processos derivats d'aquestes convocatòries.

En particular, les persones beneficiàries de subvencions o ajuts públics assumeixen les obligacions següents:

- a) Comunicar immediatament a l'òrgan competent les possibles situacions de conflicte d'interessos.
- b) No sol·licitar, directament o indirectament, que un càrrec o empleat públic influeixi en l'adjudicació de la subvenció o ajut.
- c) No oferir ni facilitar a càrrecs o empleats públics avantatges personals o materials, ni per a ells mateixos ni per a terceres persones, amb la voluntat d'incidir en un procediment d'adjudicació de subvenció o ajut.
- d) Col·laborar amb l'òrgan competent en les actuacions que dugui a terme per al seguiment i/o l'avaluació del compliment de les obligacions que estableixen les bases de la convocatòria, i particularment facilitar la informació que se'ls sol·liciti per a aquestes finalitats relacionades amb la percepció de fons públics.
- e) Facilitar la informació que la legislació de transparència imposa als adjudicataris amb relació a l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertocin de manera directa per previsió legal, en els supòsits de l'article 3.4 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre.

#### 12. Seguiment i control

12.1 L'AHC efectuarà les actuacions de seguiment i de control necessàries per garantir que les persones beneficiàries donen una destinació correcta al finançament obtingut i per comprovar el compliment de les condicions i els requisits que van donar lloc a l'atorgament de l'ajut.

12.2 Les persones beneficiàries de l'ajut han de facilitar tota la informació que requereixin la Intervenció General de la Generalitat de Catalunya, la Sindicatura de Comptes o altres òrgans competents.

12.3 Les persones beneficiàries estan sotmeses als controls financers que corresponguin, d'acord amb el que estableixen els articles 45 i 46 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, i l'article 95 del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya.

12.4 L'òrgan concedent durà a terme actuacions específiques de control arran de denúncies o de l'existència d'indicis de frau o irregularitats en l'execució de l'activitat objecte de l'ajut.

#### 13. Revocació

13.1 Són causes de revocació, i es procedirà a la revocació total o parcial de l'ajut i, si escau, al reintegrament del préstec percebut indegudament amb els interessos de demora que corresponguin, els casos que estableixen els articles 92.bis i 99 del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya, l'article 37 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, i l'incompliment de les obligacions que recullen aquestes bases.

13.2 Si l'òrgan concedent, a conseqüència de la seva actuació de comprovació, o la Intervenció General, en el marc del procediment de control, aprecien la concurrència d'alguna causa de revocació de l'ajut concedit,

CVE-DOGC-A-21321035-2021

s'instarà l'inici del procediment corresponent, d'acord amb el que disposen l'article 100 i següents del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre, i la Llei 38/2003, de 17 de novembre.

#### 14. Renúncia

Els beneficiaris poden renunciar als ajuts atorgats abans de la data màxima que s'estableix per justificar les obligacions que deriven de l'obtenció de l'ajut i que es recullen a la base 11.1. Hi poden renunciar per causes justificades i de manera expressa, totalment o parcialment, mitjançant un escrit motivat adreçat a l'òrgan que va concedir l'ajut perquè en dicti la resolució corresponent. Les entitats beneficiàries han de retornar la quantitat indegudament percebuda més els interessos de demora que corresponguin.

#### 15. Infraccions i sancions

15.1 A aquesta línia d'ajuts s'aplica el règim d'infraccions i sancions que estableixen els capítols I i II del títol IV de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, així com els articles 101 i següents del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya.

15.2 Si l'òrgan concedent, a conseqüència de la seva actuació de comprovació, o la Intervenció General, en el marc del procediment de control, aprecien la concurrència d'algun motiu d'infracció, s'instarà l'inici del procediment sancionador, d'acord amb la normativa abans esmentada.

#### 16. Compatibilitat i incompatibilitat del préstec amb altres subvencions o ajuts

16.1 El préstec és compatible amb altres subvencions o ajuts pels mateixos conceptes. Les comunitats de propietaris prestatàries han d'adquirir el compromís ferm i irrevocable d'empenyorar els possibles drets de crèdit provinents d'aquestes subvencions o ajuts per a les obres que es financen, amb la finalitat d'aplicar l'import de la subvenció a l'amortització anticipada del préstec.

16.2 El préstec és incompatible amb les subvencions per al foment de la rehabilitació d'edificis de tipologia residencial dels barris gestionats per l'AHC.

#### 17. Publicitat

S'ha de donar publicitat, al Portal de la Transparència, de la informació a què fan referència l'article 15 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, i l'article 45 del Decret 8/2021, de 9 de febrer, sobre la transparència i el dret d'accés a la informació pública.

#### 18. Protecció de dades de caràcter personal

18.1 Les dades de caràcter personal que les persones interessades han de facilitar per obtenir l'ajut s'inclouen al fitxer "Ajuts a instal·lacions, adequació i rehabilitació" de l'AHC. La finalitat d'aquest fitxer és gestionar l'atorgament dels ajuts per a instal·lacions i per a l'adequació i la rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges.

18.2 D'acord amb la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, i amb el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques respecte del tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades, les dades personals dels sol·licitants són tractades amb la finalitat de gestionar i tramitar la convocatòria corresponent, d'acord amb els principis de seguretat i confidencialitat que estableix la normativa.

18.3 Les persones interessades poden exercir els drets d'accés, de rectificació, de cancel·lació i d'oposició respecte a les seves dades personals. Amb la presentació de la sol·licitud, accepten que l'AHC tracti de manera expressa les seves dades.

#### 19. Normativa aplicable

A tot el que no preveuen expressament aquestes bases s'apliquen les disposicions següents: el capítol IX del

CVE-DOGC-A-21321035-2021

text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre; els preceptes bàsics de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, i del Reglament que la desplega, aprovat pel Reial decret 887/2006, de 21 de juliol; la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya; la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques; la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic; la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern; la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya aplicable a l'exercici pressupostari corresponent, i tota la normativa tècnica que regula les obres de rehabilitació.

## Annex 2

### Especificacions tècniques en les intervencions dels edificis de tipologia residencial

1. Criteris de legalitat i coherència tècnica que regula l'article 31 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

a) Les actuacions de rehabilitació per a les quals se sol·licitin aquests préstecs han de tenir la preceptiva llicència municipal abans de començar les obres i s'han d'ajustar a la legalitat urbanística vigent.

b) Per sol·licitar el préstec cal que, prèviament, l'edifici tingui seguretat estructural o l'aconsegueixi mitjançant el procés de rehabilitació. En cas que l'àmbit d'actuació no resolgui totes les deficiències greus de l'edifici, cal acreditar que s'han adoptat les mesures cautelars necessàries i que aquestes són vigents.

c) En les obres de rehabilitació s'han d'utilitzar solucions constructives, tipològiques i formals coherents amb les característiques arquitectòniques de l'edifici i del seu entorn.

2. Obres de rehabilitació que es descriuen a la base reguladora 2

2.1 Amb caràcter general, les actuacions s'han de justificar en el projecte o, si escau, en una memòria tècnica que ha de subscriure el tècnic o tècnica competent, que assumeix la responsabilitat sobre la veracitat de les dades, tenint en compte les justificacions relatives a motius tècnics o econòmics i els criteris de flexibilitat del Codi tècnic de l'edificació (CTE) vigent. El compliment d'aquestes actuacions queda acreditat amb l'atorgament de la llicència municipal d'obres.

2.2 Amb caràcter particular, les actuacions que s'han de justificar són les següents:

2.2.1 Obres relatives a l'estat de conservació de l'envolupant de l'edifici esmentades a la base reguladora

2.1.b): les cobertes, els terrats, les façanes, els patis i les mitgeres que comportin una modificació de la secció constructiva del tancament original de l'element a rehabilitar.

Les actuacions han de complir el CTE, concretament el document bàsic d'estalvi energètic (DB-HE1, limitació de la demanda energètica) i dels paràmetres de transmitància tèrmica màxima i permeabilitat de l'aire dels elements de l'envolupant tèrmica que li siguin d'aplicació.

2.2.2 Obres per millorar l'eficiència energètica i la sostenibilitat

En el projecte o memòria tècnica que ha de subscriure el tècnic o tècnica competent, cal justificar el compliment del CTE i indicar-hi les millores d'eficiència energètica i de sostenibilitat previstes per a les quals se sol·licita l'ajut. Si escau, s'ha d'acompanyar dels documents justificatius de la millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat, així com dels documents oficials reconeguts dels certificats d'eficiència energètica (CEE) que els correspongui segons l'actuació.

2.2.3 Obres per millorar la seguretat d'utilització i l'accessibilitat

Quan l'aplicació del Codi tècnic de l'edificació CTE-DB-SUA, en particular el DA-DB-SUA/2 d'adequació efectiva i el Codi d'accessibilitat de Catalunya, no sigui urbanística, tècnica o econòmicament viable, o sigui inviable o incompatible amb la naturalesa de la intervenció o amb el grau de protecció de l'edifici, es podran aplicar, amb una justificació prèvia, sota el criteri i la responsabilitat del projectista o, si escau, de la persona tècnica que subscriu el projecte o la memòria, les solucions que permetin assolir el grau més alt possible d'adequació efectiva.

CVE-DOGC-A-21321035-2021

En les intervencions d'edificis existents no es poden reduir les condicions preexistents relacionades amb les exigències bàsiques quan aquestes condicions siguin menys estrictes que les que disposen els documents bàsics del CTE, llevat que en aquestes s'estableixi un criteri diferent. Les que siguin més estrictes únicament es poden reduir fins als nivells d'exigència que s'especifiquen en els documents bàsics.

(21.321.035)