

CONVOCATORIA DE AYUDAS ECONÓMICAS COMPLEMENTARIAS EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN DIRECTA PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN EDIFICIOS INCLUIDOS EN LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DECLARADAS POR EL CONSORCIO DE LA VIVIENDA DEL ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA.

Exp. 2025.00818

El Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, regula los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (BOE número 239, de 6 de octubre de 2021) y, en su artículo primero, establece que esta podrá ser considerada como las bases reguladoras.

De acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre, su finalidad es la de contribuir al cumplimiento de los objetivos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Los objetivos específicos del Plan se concretan en diversos programas de ayudas para el fomento de la rehabilitación con el objetivo de mejorar la eficiencia energética y la integración de fuentes de energía renovables que a su vez supongan una mejora de la conservación y seguridad de utilización, una mayor digitalización de los edificios, así como el impulso en la actividad rehabilitadora.

El Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona (en adelante, Consorcio o CMH) tiene por finalidad el desarrollo en el ámbito del área metropolitana de Barcelona de las funciones, actividades y servicios en materia de vivienda. Entre estos servicios se encuentran la gestión, tramitación y concesión de subvenciones en materia de rehabilitación de vivienda.

En consonancia con sus objetivos, el CMH declaró Áreas de Conservación y Rehabilitación (ACR) en algunos ámbitos de los municipios del área metropolitana, entornos con gran necesidad de rehabilitar el parque edificado.

En estas comunidades debido a su situación económica limitada y su entorno vulnerable requieren **subvenciones específicas** que les permitan asumir las obras de rehabilitación.

Por estos motivos, es necesario establecer una ayuda económica complementaria a las subvenciones del Programa Barrio Next Generation que permita a estas comunidades de propietarios asumir los gastos derivados de las obras de rehabilitación. Esta ayuda actúa como medida de apoyo **directa**, garantizando la viabilidad económica de los proyectos y facilitando que las comunidades puedan cumplir con los requisitos legales y los estándares mínimos de habitabilidad y eficiencia energética.

En este contexto, la **convocatoria tiene como objetivo principal** reforzar la capacidad de actuación de las comunidades de propietarios en entornos vulnerables, proporcionándoles los recursos económicos necesarios para la ejecución de las obras de rehabilitación. Esta medida se alinea con los principios generales de gestión de subvenciones establecidos por la normativa vigente y responde a la necesidad de garantizar una efectiva intervención en los edificios que forman parte de las ACR, promoviendo la conservación del parque inmobiliario y la sostenibilidad urbana.

Las condiciones particulares, cuantías, documentación y especificaciones son las que en esta convocatoria. Estas ayudas son complementarias a lo que establece el real decreto 853/2024, de 5 de octubre.

Sin embargo, esta convocatoria cumple con los principios generales de la gestión de las subvenciones establecidos por la normativa vigente

Artículo 1. Objeto y Finalidad

El objeto de esta convocatoria es dotar de ayudas económicas complementarias a las actuaciones de rehabilitación previstas en el programa A) barrio a comunidades de propietarios en edificios incluidos en las Áreas de Conservación y Rehabilitación declaradas por el Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona. Se trata, en cualquier caso, de comunidades de propietarios que no llevan a cabo las actuaciones de rehabilitación mediante el instrumento urbanístico de la reparcelación y que se hayan acogido previamente a las subvenciones del Programa Barrio Next Generation.

Las bases reguladoras de esta convocatoria son las establecidas en el Real decreto 853/2021, de 5 de octubre, que regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (BOE número 239, de 6.10.2021). Así como la normativa general de subvenciones.

Artículo 2. Aplicación Presupuestaria

Esta convocatoria cuenta con una dotación presupuestaria de **siete millones dieciséis mil ciento sesenta y seis euros con quince céntimos** (7.016.166,15 €) para la totalidad de las actuaciones previstas.

Estos importes se imputarán a la partida presupuestaria Esta convocatoria cuenta con una dotación presupuestaria de **siete millones dieciséis mil ciento sesenta y seis euros con quince céntimos** (7.016.166,15 €) para la totalidad de las actuaciones previstas.

Estos importes se imputarán a la partida presupuestaria 2025 1522 78000 del presupuesto del Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona para el año 2025 y podrán ser ampliados y redistribuidos mediante resolución del director general del Consorcio en función de las necesidades de ejecución y disponibilidad presupuestaria.

del presupuesto del Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona para el año 2026 y podrán ser ampliados y redistribuidos mediante resolución del director general del Consorcio en función de las necesidades de ejecución y disponibilidad presupuestaria.

Artículo 3. Régimen jurídico aplicable

3.1. Estas subvenciones se regirán por lo que establecen las bases reguladoras y, a todos los efectos, por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y su reglamento de desarrollo, aprobado por el Real decreto 887/2006, de 21 de julio.

3.2. En materia de procedimiento administrativo será de aplicación la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en todo lo que proceda.

3.3. Dado el carácter complementario de estas ayudas respecto al Programa Barrio Next Generation, serán igualmente de aplicación las disposiciones del Real decreto 853/2021, de 5 de octubre, regulando los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

3.4. Por último, se aplicarán todas aquellas otras disposiciones de derecho interno y europeo que resulten pertinentes.

Artículo 4. Destinatarios últimos

Los destinatarios últimos de la ayuda de esta convocatoria son las comunidades de propietarios de los edificios incluidos en las Áreas de Conservación y Rehabilitación declaradas por el CMH que:

- a) Sean beneficiarios de ayudas previas del Programa de Barrio Next Generation.
- b) No ejecuten las actuaciones de rehabilitación mediante el instrumento urbanístico de la reparcelación.

Los beneficiarios tendrán que acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 13 y 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y no encontrarse afectados por ninguna de las prohibiciones para obtener la condición de beneficiario, con las exenciones previstas en las bases reguladoras.

Artículo 5. Obligaciones de los destinatarios últimos

5.2. En particular, los beneficiarios se obligan a:

- a) Cumplir el objetivo, ejecutar la actividad y adoptar el comportamiento que fundamenta la concesión de la subvención.
- b) Gestionar y ejecutar las actuaciones que constituyan el objeto principal de la ayuda, siempre en el ámbito de sus competencias.
- c) Someterse a las actuaciones de **control financiero, inspección y seguimiento** que puedan llevar a cabo el Consorcio, así como cualquier otro órgano de control que corresponda.

Artículo 6. Procedimiento de concesión

6.1. El procedimiento de concesión de la ayuda es el de concesión directa, dada la naturaleza complementaria de la ayuda.

6.2. La tramitación, resolución y otorgamiento de las subvenciones son las que prevé esta convocatoria.

6.4. El procedimiento genérico está determinado por las siguientes fases:

6.4.1.1 documentación inicial

6.4.1.2. Informe inicial

6.4.1.3. Propuesta de resolución inicial

6.4.1.4. Resolución inicial y notificación

6.4.1.5. Documentación final justificativa

6.4.1.6. Informe final

6.4.1.7. Resolución definitiva y notificación

6.4.1.8. Pago

Artículo 7. Resolución y notificación

7.1. El órgano instructor de estas subvenciones es el Área de Procesos y Operativa del Consorcio.

7.2. Las propuestas de resolución provisional de las subvenciones se formulan por un órgano colegiado, que debe estar constituido por el coordinador del Área de Procesos y Operativa, un técnico de la Sección de Gestión Operativa y el jefe de la Oficina Económica del Consorcio.

7.3. El órgano competente para dictar la resolución es la Dirección General del Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona.

7.4. La resolución se notificará al solicitante de acuerdo con lo que establecen los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015 y los artículos 56 y 57 de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de Régimen Jurídico y de Procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña.

Artículo 8. Justificación de los gastos.

8.1. La justificación de las actuaciones se realizará mediante **el informe final de obra** emitido por los **técnicos del Consorcio**, una vez comprobada la finalización de las obras y el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Programa Barrio Next Generation.

Artículo 9. Inadmisión y desistimiento de la ayuda.

9.1. Cualquier persona solicitante puede desistir y/o renunciar por escrito antes de la concesión de la ayuda y el órgano instructor debe aceptarlo.

9.4. Con carácter previo a la propuesta de resolución de concesión de la ayuda, el órgano instructor debe resolver la inadmisión o el desistimiento de las solicitudes y debe notificarlo a las personas interesadas.

Artículo 10. Compatibilidad con otras subvenciones

10.1. Las ayudas establecidas en esta convocatoria tienen carácter **complementario y acumulable** con otras ayudas, subvenciones, ingresos o recursos procedentes del CMH, la suma de estas y otras subvenciones públicas no podrá ser superior al coste total de la actividad subvencionada

Artículo 11. Revisión y control acciones subvencionables

11.1. El Consorcio podrá realizar en todo momento todas las comprobaciones, inspecciones y contraste de documentación y datos aportados que considere oportunos, incluso una vez concedida la subvención.

11.2. Los destinatarios últimos de las subvenciones deben someterse a las actuaciones de control que el órgano concedente considere necesarias.

11.3. Con el fin de comprobar todos los datos y documentos que aporten los solicitantes, el Consorcio podrá recabar la información y/o documentación complementaria que considere conveniente, y estos estarán obligados a proporcionarlos en el tiempo y forma señalados.

Artículo 12. Incumplimiento y reintegro

12.1. Son causa de revocación el incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas de cualquiera de los supuestos contemplados en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre General de Subvenciones, así como de la normativa de aplicación y de las condiciones y obligaciones establecidas en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, será causa de inicio del procedimiento de reintegro de la cantidad percibida así como la exigencia del interés de demora desde el momento del pago de la subvención, en aplicación del procedimiento establecido en el capítulo II de la misma ley reguladora de subvenciones.

12.2. Los destinatarios últimos de las ayudas de los programas están obligados a comunicar de inmediato cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hayan motivado el reconocimiento y que puedan determinar la pérdida sobrevenida del derecho de la ayuda.

Artículo 13. Infracciones y sanciones

A estas subvenciones les será de aplicación el régimen de infracciones y sanciones que establecen los capítulos I y II del título IV de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, así como el que establezcan las bases reguladoras.

Artículo 14. Revocación y renuncia

14.1. Son causa de revocación el incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas de cualquiera de los supuestos contemplados en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como de la normativa de aplicación y de las condiciones y obligaciones establecidas en el Real decreto 853/2021, de 5 de octubre.

14.2. Cualquier persona solicitante podrá desistir o renunciar mediante escrito dirigido al órgano competente para resolver antes de su concesión. Tanto la renuncia como el desistimiento expreso o presunto de la solicitud presentada debe ser aceptado por el órgano instructor y supone el archivo de la solicitud.

14.3. La no presentación de los documentos que prevea la correspondiente convocatoria, o no subsanar los requisitos subsanables dentro del plazo de diez días hábiles, contados desde el día siguiente de la notificación del requerimiento correspondiente, comporta el desistimiento de la solicitud.

Artículo 15. Recursos

Contra la resolución del director general, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante la Comisión Permanente del Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona, en el plazo de un mes, a contar del día siguiente a la notificación de la resolución, de acuerdo con el que establece los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas y el artículo 76 de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña.

Artículo 16. Programa objeto de la convocatoria

La convocatoria de ayuda económica por comunidades de propietarios en los edificios incluidos en las áreas de conservación y rehabilitación declaradas por el CMH en régimen de concesión directa y se concreta de la siguiente forma:

16.1.1. Objeto:

El objeto de esta convocatoria es dotar de una ayuda económica complementaria a las comunidades de propietarios en edificios incluidos en las Áreas de Conservación y Rehabilitación declaradas por el CMH.

16.1.2. Destinatarios:

Los destinatarios de esta ayuda serán las comunidades de propietarios de los edificios de viviendas incluidos en las Áreas de Conservación y Rehabilitación declaradas por el CMH. Se trata, en cualquier caso, de comunidades de propietarios que no llevan a cabo las actuaciones de rehabilitación mediante el instrumento urbanístico de la reparcelación y que se hayan acogido previamente a las subvenciones del Programa Barrio Next Generation.

16.1.3. Requisitos:

Podrán ser beneficiarias de esta subvención las comunidades de propietarios que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que el edificio se encuentre incluido en las Áreas de Conservación y Rehabilitación declaradas por el Consorcio Metropolitano de la Vivienda (CMH).
- b) Que las actuaciones de rehabilitación no se lleven a cabo mediante el instrumento urbanístico de la reparcelación.
- c) Que la comunidad disponga de una resolución de concesión inicial del Programa Barrio Next Generation, otorgada en el marco del Real decreto 853/2021, de 5 de octubre.

16.1.4. Actuaciones subvencionables:

Todas aquellas actuaciones que se financien en el expediente inicial del Programa de Barrio Next Generation, en el marco del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

16.1.5. Cálculo de la subvención complementaria:

El importe de la subvención complementaria se determinará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Importe subvención complementaria} = (\text{Importe total de la obra} - \text{Importe de subvención del expediente inicial del Programa Barrio Next Generation}) \times 0,451$$

Donde:

- Importe total de la obra: coste total de actuaciones subvencionables.
- el expediente inicial del Programa Barrio Next Generation: cuantía de la subvención ya concedida en el expediente inicial en el marco del Programa Barrio Next Generation.
- 0,451: porcentaje aplicable al importe a abonar por parte de la comunidad de propietarios.

El resultado obtenido representa **el importe de la subvención complementaria que corresponderá a la comunidad de propietarios beneficiaria.**

Artículo 17. Documentación

La **documentación justificativa** necesaria para la tramitación de la subvención **será obtenida de oficio por el CMH.**

Concretamente, se hará uso de la **documentación que ya consta en el expediente de la subvención principal del Programa Barrio Next Generation** correspondiente al mismo edificio, y que incluye:

- **Informe inicial de obra.**
- **Informe final de obra** emitido por los técnicos del Consorcio.
- **Resolución de concesión** de la subvención principal.

Dado que el expediente de la **subvención complementaria** está **vinculado directamente al expediente inicial del Programa Barrio**, toda la documentación justificativa necesaria **constará en este expediente principal**, y no será necesario aportarla nuevamente por parte de la comunidad de propietarios.