

DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

RESOLUCIÓ TES/127/2020, de 22 de gener, 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, estableix 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, de 22 de juliol, de creació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, disposa que, entre altres funcions, li correspon la de gestionar, executar, coordinar i difondre els ajuts destinats a la rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges.

L'article 3.6 del Decret 1/2018, de 19 de maig, de creació, denominació i determinació de l'àmbit de competència dels departaments de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, disposa que correspon al Departament de Territori i Sostenibilitat l'exercici de les atribucions pròpies de l'Administració de la Generalitat en l'àmbit de l'habitatge.

El Decret 2/2020, de 8 de gener, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, a l'article 1.2.i), disposa que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori, resta adscrita a aquest Departament.

Segons l'article 5.2.h) de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, correspon al president o presidenta de l'Agència l'aprovació de les bases reguladores i de les convocatòries d'ajuts previstos en els plans per al dret a l'habitatge, sens perjudici que es pugui delegar la funció de concedir-los 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, disposa que la concessió d'ajuts 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, en funció del seu 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, subvencions i prestacions en general, en l'àmbit de les seves competències, i gestionar els plans de rehabilitació de la Generalitat de Catalunya.

El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, estableix el Programa de foment de la rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges i, concretament, el capítol III determina l'objecte, les actuacions protegibles, els criteris de legalitat i coherència tècnica, el pressupost protegible de les actuacions 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, estableix 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 hi 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 figuren els préstecs protegits per a la promoció, l'adquisició, o la rehabilitació d'habitatges, concedits, si s'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 Acord del Govern de 26 de novembre de 2019, s'autoritza a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'aportació de fins a 5 milions d'euros a l'Institut Català de Finances per a l'atorgament de préstecs a les comunitats de propietaris per a la rehabilitació d'edificis d'habitatges i la subscripció d'un acord de finançament entre l'Institut Català del Sòl i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per atendre aquesta finalitat. L'import total

CVE-DOGC-A-20023031-2020

d'aquesta línia de préstecs és de 10 milions d'euros, dels quals 5 milions d'euros a càrrec de l'Institut Català de Finances i 5 milions d'euros a càrrec de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

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; el Decret 272/2019, de 23 de desembre, pel qual s'estableixen els criteris d'aplicació de la pròrroga dels pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2017, mentre no entrin en vigor els del 2020 i la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, i a proposta de la Direcció de Qualitat de l'Edificació 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 produeix 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 un recurs potestatiu de reposició davant del mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes, d'acord amb l'article 77 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, 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, davant de l'òrgan judicial que sigui competent, segons 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, 22 de gener de 2020

Agustí Serra Monté

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 hauran de complir les especificacions tècniques de l'annex 2 d'aquestes bases reguladores.

CVE-DOGC-A-20023031-2020

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

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, fontaneria i sanejament existents a l'edifici.

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

Aquestes actuacions han de complir obligatòriament el Codi tècnic de l'edificació (CTE) segons el document bàsic d'estalvi energètic del CTE DB-HE1 (limitació de la demanda energètica) i dels paràmetres transmitància tèrmica màxima i permeabilitat de l'aire dels elements de l'envolupant tèrmica, que li siguin d'aplicació, segons la sol·licitud de la llicència municipal de les obres i les disposicions transitòries del CTE vigent.

En relació amb aquestes actuacions a) i b), el resultat de la inspecció tècnica (IITE) ha de ser amb deficiències qualificades com a 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.

2.2 Obres per a la millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat, entenent com a tals, entre d'altres, les que afecten a l'envolupant de l'edifici, tant a la seva part massissa com a les seves obertures, i que comportin actuacions d'aïllament tèrmic i/o acústic que han d'aconseguir reduir la demanda energètica anual global de calefacció i refrigeració 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.

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

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

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

3. Beneficiaris

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

4. Requisits tècnics

4.1 Requisits dels edificis

Els edificis de tipologia residencial col·lectiva han de complir els requisits següents en totes les fases del procediment:

a) Com a mínim, el 70% de la superfície construïda sobre rasant de l'edifici ha d'estar destinada a habitatge. No computa la superfície en planta baixa si és d'ús diferent del d'habitatge.

b) Com a mínim, el 50% dels habitatges de l'edifici han de constituir el domicili habitual i permanent dels seus propietaris o arrendataris.

4.2 Requisit d'inspecció tècnica prèvia

Els edificis han de disposar amb caràcter obligatori i prèviament a la sol·licitud del préstec, de l'informe d'avaluació de l'edifici (IAE) que ha de contenir 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

CVE-DOGC-A-20023031-2020

l'etiqueta de qualificació energètica (EE), d'acord amb la normativa vigent, que acrediti la necessitat de l'actuació de rehabilitació.

Per considerar vàlids els informes de la inspecció tècnica dels edificis elaborats a l'empara del Decret 67/2015, de 5 de maig, s'han de haver presentat davant de l'AHC en el termini màxim de quatre mesos des de la seva emissió 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 acollir-se als ajuts a la rehabilitació d'habitatges 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 75/2014, 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 obres, 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, que s'han de realitzar amb motiu de no haver exercit degudament el deure de conservació i manteniment dels habitatges, que es 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 pel següent:

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 d'obra.

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

d) L'impost sobre el valor afegit (IVA), que afecti a 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 energètica (EE) i altres taxes de tramitació administrativa, així com les despeses per a l'obtenció de l'IITE i del CEE conjuntament amb l'etiqueta energètica (EE), el cost de la redacció dels projectes, els informes tècnics, estudis de diagnosi i certificats necessaris, totes elles despeses necessàries prèviament a la sol·licitud de 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, no es poden haver començat abans de la data de publicació de la convocatòria corresponent.

6.3 Les obres que no s'hagin començat a la data de la sol·licitud del préstec, 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 per quatre mesos més en el cas que no s'hagi resolt la concessió de la llicència municipal o quan la persona interessada aporti la documentació justificativa dels motius que impedeixin l'inici de les obres per causes alienes a la seva voluntat.

CVE-DOGC-A-20023031-2020

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, comptat a partir de la presentació de la sol·licitud de pròrroga, no s'ha dictat la resolució, la sol·licitud de pròrroga 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 del seu inici, amb 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 en el portal Tràmits gencat, <http://tramits.gencat.cat>.

6.4 Quan es tracti d'obres ja iniciades, es pot sol·licitar 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 tècnic/a facultatiu de les obres que haurà d'acreditar la part d'obra executada i aquella pendent d'executar per la qual es sol·licita finançament.

6.5 El termini per a l'execució de 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 pot ser prorrogat com a màxim per 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, comptat a partir de la presentació de la sol·licitud de pròrroga no s'ha dictat la resolució, s'entendrà denegada. En casos d'excepcionalitat aquesta pròrroga d'un any podrà atorgar-se per un termini superior sempre que hi hagin causes objectives de força major degudament acreditada.

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

7.1 Fase de sol·licitud del préstec

7.1.1 Les sol·licituds de préstec s'han de presentar i formalitzar telemàticament per mitjà del formulari que estarà a disposició dels sol·licitants al web de l'ICF (www.icf.cat) i incorporaran el consentiment del sol·licitant a la transmissió de dades entre l'AHC i l'ICF a l'efecte de valorar i, si s'escau, atorgar el corresponent finançament i ajut.

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

La sol·licitud, ha de contenir les dades degudament formalitzades i s'acompanyarà de la documentació mínima que es relaciona a continuació sense perjudici que tant l'AHC com l'ICF puguin requerir tota aquella que es consideri necessària per a l'estudi de l'operació.

7.1.2 Documentació jurídic-administrativa

a) Informació del número del CIF de la comunitat de propietaris.

b) Estatuts de la comunitat de propietaris i document constitutiu del règim de propietat horitzontal de l'edifici.

c) Certificat de l'acta o acord de la comunitat de propietaris, segons model normalitzat per l'AHC, que es pot obtenir al portal de Tràmits gencat, <http://tramits.gencat.cat>, emès pel secretari o secretària que haurà de contenir:

-L'autorització de la sol·licitud del préstec (import, entitat finançadora i termini).

-L'autorització de la inversió per al tipus d'obres de rehabilitació que serà la finalitat del finançament.

-La designació de la persona que haurà de signar l'operació de préstec i autoritzar-lo perquè actuï en nom i en representació de la comunitat de propietaris.

Aquest certificat d'acta o acord haurà d'estar aprovat amb el quòrum previst a la normativa reguladora del règim de propietat horitzontal i haurà de fer constar expressament si hi ha o no derrames aprovades amb anterioritat pendents de pagament. Aquest acord es formalitzarà mitjançant un certificat que haurà d'estar signat pel president i el secretari i caldrà que les signatures estiguin legitimades notarialment.

d) L'annex al certificat de l'acta o a l'acord amb la relació de persones propietàries o llogateres segons model normalitzat per l'AHC, que es pot obtenir al portal de Tràmits gencat, <http://tramits.gencat.cat>, que pertanyen a la comunitat de propietaris que participen en la sol·licitud del préstec i coeficient de participació, de la que en podran quedar exclosos els locals, per acord de la comunitat de propietaris.

e) La persona designada com a representant de la comunitat de propietaris haurà d'emplenar i signar una

declaració responsable, amb les dades personals corresponents, segons model de l'ICF, que es pot obtenir al web www.icf.cat.

- f) Informació del número del DNI o NIE vigent del representant designat per a la signatura del préstec.
- g) Domiciliació bancària: document SEPA complimentat segons model ICF que es pot obtenir a la www.icf.cat.
- h) Certificat del president o administrador de la comunitat de propietaris que haurà d'acreditar que les quotes impagades, com a mínim en el darrer exercici complert, representen menys del 5% del total de les quotes girades a cobrament en aquest exercici respecte de les entitats que participin en la despesa per la qual se sol·licita el préstec.

Excepcionalment es podran valorar operacions per a comunitats amb morositat fins al 8%, a proposta de la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació d'Habitatge, sempre que aquestes aportin garanties que responguin al criteri de solvència exigida per retornar el préstec.

7.1.3 Documentació tècnica

- a) Informació de les dades relatives a la inspecció tècnica prèvia dels documents descrits a la base 4.2 (IITE+CCE+EE).
- b) Projecte bàsic i executiu de les obres de rehabilitació. En el cas que les actuacions no exigeixin projecte, es justificarà mitjançant una memòria tècnica, documents que s'hauran de redactar i signar per tècnic o tècnica competent.
- c) Oferta del pressupost de les obres de rehabilitació per part de l'empresa designada per realitzar-les.
- d) Llicència municipal de les obres o justificació de la seva sol·licitud.

7.2 Fase inicial de desemborsament del préstec i d'inici d'obres

- a) Comunicat d'inici de les obres de rehabilitació, segons model normalitzat que es pot obtenir al portal Tràmits gencat, <http://tramits.gencat.cat>.
- b) Certificat o acta d'inici de les obres, signat per personal tècnic competent, segons el model oficial dels col·legis professionals respectius.
- c) Llicència municipal de les obres o autoritzacions municipal i, si s'escau, les pròrrogues concedides. El permís de les obres ha d'estar vigent durant tota l'execució de les obres.
- d) Pressupost de contracte de la empresa (o les empreses) que ha d'executar les obres, degudament signat per l'empresa i la comunitat de propietaris, segons les condicions que estableix la base 11.1.g).

7.3 Fase final de disposició del préstec i justificació de final d'obres

- a) Certificat justificatiu del cost de les obres realitzades.
- b) Comunicat de finalització de les obres de rehabilitació, segons model normalitzat que es pot obtenir al portal de Tràmits gencat, <http://tramits.gencat.cat>.
- c) Certificat de finalització de les obres i els annexos A i B, signats pel personal tècnic competent, segons model oficials dels col·legis professionals respectius.
- d) Documentació específica segons els tipus d'obres realitzades, detallada a la convocatòria corresponent.

8. Inadmissió i desistiment de la sol·licitud

8.1 Comporta la inadmissió de la sol·licitud la presentació fora del termini que estableix la convocatòria, i l'incompliment dels requisits no esmenables, 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 reuneix els requisits assenyalats en aquestes bases, s'ha de requerir la persona interessada perquè, en un termini de 10 dies hàbils a comptar de l'endemà de la notificació, esmeni els requisits esmenables o presenti els documents detallats en aquestes bases, 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, i l'òrgan instructor ho ha d'acceptar.

CVE-DOGC-A-20023031-2020

8.4 Amb caràcter previ a la proposta de resolució de concessió de l'ajut, l'òrgan instructor ha de resoldre sobre 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 de l'Habitatge i els Serveis Territorials d'Habitatge de Girona, Lleida, Tarragona i Terres de l'Ebre, en el seu cas, sens perjudici de la col·laboració de les Oficines Locals Habitatge o els Consorcis d'habitatge.

9.2 L'AHC, per mitjà la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació, emetrà un informe d'elegibilitat on consti el beneficiari i que se sotmetrà a l'aprovació de l'ICF, segons la seva anàlisi economicofinancera. En el supòsit de municipis de l'àrea metropolitana, l'informe d'elegibilitat de l'AHC ho podrà ser a proposta prèvia del respecte consorci.

9.3 Un cop rebut aquest informe i la corresponent sol·licitud de finançament per part del beneficiari, l'ICF estudiarà la sol·licitud de finançament i analitzarà 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, i farà un estudi de risc de l'operació, en dictaminarà l'aprovació o denegació i establirà les seves condicions financeres. L'ICF informarà del resultat a l'AHC, tant si la sol·licitud és aprovada com si és denegada.

9.4 Per delegació de la persona titular de la Presidència de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, segons 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.

9.5 La Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, en funció de la informació rebuda de l'ICF, emetrà la corresponent resolució per procedir al finançament de les obres de rehabilitació. Adjunt a la resolució esmentada, lliurarà un escrit on es concretarà la documentació que el beneficiari haurà d'aportar a l'ICF per formalitzar el préstec concedit. Així mateix, l'AHC informarà del resultat a l'ICF per a la formalització de la corresponent operació de préstec, en cas de resolució d'ajuts favorable.

En la notificació de la resolució s'hi ha de fer constar que 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, de 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'encarregarà de la instrumentació de l'operació de préstec i de la seva gestió durant tota la vida del finançament; és a dir, de la formalització, del desemborsament, que es realitzarà contra el fons, però no de la recuperació del préstec, que correspondrà a l'AHC transcorreguts 90 dies des de l'impagament. Les recuperacions que realitzi l'AHC seran transferides al fons.

9.7 Correspondrà 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 corresponents, l'AHC comunicarà a l'ICF la seva decisió de revocació de l'operació.

9.8. En el supòsit que la comunitat de propietaris també sol·liciti una subvenció a fons perdut per a les mateixes obres de rehabilitació, i prèvia autorització de la comunitat de propietaris beneficiària, el seu pagament es farà directament a l'ICF per amortitzar la part del préstec corresponent.

10. Import, condicions i formalització del préstec

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

a) Objecte del finançament: les obres finançables seran les corresponents a la millora de l'eficiència energètica, l'accessibilitat i la conservació dels edificis d'habitatges en règim de comunitat de propietaris.

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

c) Import: l'import de cada de préstec serà el que s'indiqui en la resolució d'ajut atorgada per l'AHC. Si bé, l'import de cada operació serà, amb caràcter general, d'un mínim de 30.000 euros per comunitat de propietaris, i 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

CVE-DOGC-A-20023031-2020

i Rehabilitació d'Habitatge de l'AHC haurà d'autoritzar expressament la seva elegibilitat.

d) Comissió d'obertura: màxim del 0,25%, mínim de 150 euros.

e) Termini màxim d'amortització: amb caràcter general, 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 import mínim equivalent a 6 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 a la regularització de quotes del préstec, la comunitat haurà de procedir amb caràcter immediat, i no més tard de 3 mesos des de que tingui lloc la disposició sobre aquests recursos, a restablir l'import corresponent amb les derrames extraordinàries que a tal efecte escaiguin.

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: durant un termini de fins a 18 mesos i sempre prèvia presentació de justificant. El desemborsament es farà efectiu, amb caràcter general, prèvia presentació de la documentació regulada a la base 7.2, lletres a), b) i c) i estarà subjecte a la disposició de fons.

i) Amortització: el préstec s'amortitzarà linealment per mesos vençuts.

j) Despeses: les despeses que per intervenció de fedatari públic es derivin d'aquestes operacions, seran per compte del prestatari.

10.2 A petició del prestatari, basat en les seves possibles dificultats per atendre en temps i forma les obligacions del préstec, i per intentar 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 econòmic financers, tot i que les noves condicions puguin comportar condicions més beneficioses o oneroses que les establertes en aquest conveni.

10.3 Tramitació i formalització dels préstecs

L'operació de préstec s'instrumentarà en document públic, en el termini aproximat de 15 dies, una vegada s'hagi presentat tota la documentació corresponent. A tal efecte, el prestatari presentarà a l'ICF la resolució d'ajut rebuda de l'AHC, i la resta de documentació necessària per a la formalització del préstec que, com a mínim, serà la que s'indica a la base 7. Les despeses notariales corresponents seran 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) Fer 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, així com de les actuacions; del projecte i/o planificació i estudi econòmic presentat i de la reassignació dels conceptes de despesa que preveuen els pressupostos inicialment presentats 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 presentat.

Les modificacions, degudament motivades, s'han d'autoritzar de forma expressa per l'òrgan instructor corresponent. Si en el termini d'un mes comptat a partir de la presentació de la sol·licitud de modificació no s'ha dictat 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 en tot moment la informació que els sigui demanada 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 previst a la sol·licitud i, en el seu cas, la justificació motivada de

CVE-DOGC-A-20023031-2020

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) Comunicar a l'AHC l'import d'ajuts per a la mateixa finalitat, procedents de qualsevol de les administracions o entitats públiques o privades, nacionals o comunitàries, a més de les ja consignades a la sol·licitud de l'ajut.

f) Les regulades a 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 a l'execució de l'obra, la prestació del servei o el lliurament del bé, excepte en el cas que per les seves característiques especials no hi hagi en el mercat un nombre suficient d'entitats que els facin, prestin o 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 l'elecció 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'AHC i de l'ICF". També s'ha d'incloure el logotip de l'AHC i de l'ICF amb les característiques i el disseny que es facilitaran a les persones i entitats beneficiàries.

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

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

k) Complir amb les altres obligacions previstes a la normativa vigent en matèria d'ajuts públics i a les bases reguladores.

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, al seu parer, 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 en l'exercici de la seva activitat assumeixen les obligacions següents:

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 aquest dugui a terme per al seguiment i/o l'avaluació del compliment de les obligacions que estableixen les bases de la convocatòria, particularment facilitant la informació que els sigui sol·licitada per a aquestes finalitats relacionades amb la percepció de fons públics.

e) Complir les obligacions de facilitar la informació que la legislació de transparència imposa als adjudicataris

CVE-DOGC-A-20023031-2020

amb relació a l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertocin de forma directa per previsió legal, en els supòsits de l'article 3.4 de la Llei 19/2014, de 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 resten obligades a facilitar tota la informació que els sigui requerida per 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, i l'article 95 del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya.

12.4 L'òrgan concedent realitzarà 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, aquells casos que estableixen els articles 92.bis i 99 del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya i l'incompliment de les obligacions establertes en aquestes bases.

13.2 Si l'òrgan concedent, com 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, s'haurà d'instar 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.

14. Renúncia

Les entitats beneficiàries poden renunciar als ajuts atorgats, abans de la data màxima de compliment de l'obligació de justificació de les obligacions derivades de l'obtenció de l'ajut, per causes justificades i de forma expressa, totalment o parcialment, mitjançant un escrit motivat adreçat a l'òrgan competent per resoldre i, a aquest efecte, l'òrgan que va concedir l'ajut dictarà la resolució corresponent. Les entitats beneficiàries hauran de retornar la quantitat indegudament percebuda més els interessos de demora que corresponguin.

15. Infraccions i sancions

15.1 A aquesta línia d'ajuts li serà aplicable 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, general de subvencions així com els articles 101 i següents del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre.

15.2 Si l'òrgan concedent, com 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'haurà d'instar l'inici del procediment sancionador, d'acord amb la normativa abans esmentada.

16. Compatibilitat del préstec amb altres ajuts

El préstec es compatible amb altres subvencions a fons perdut i les comunitats de propietaris hauran d'adquirir el compromís ferm i irrevocable d'empenyorar els possibles drets de crèdit provinents d'aquestes subvencions per a les despeses que es financien, amb la finalitat d'aplicar l'import de la subvenció a l'amortització anticipada del préstec.

17. Publicitat

S'ha de donar publicitat, al portal de la Transparència, de la informació a què fa referència l'article 15 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

18. Protecció de dades de caràcter personal

Les dades de caràcter personal que les persones interessades han de facilitar per tal d'obtenir l'ajut s'inclouen al fitxer "Ajuts a instal·lacions, adequació i rehabilitació" de l'AHC, que regula l'Ordre GAH/39/2016, de 23 de febrer, per la qual es regulen els fitxers de dades de caràcter personal gestionats per l'AHC. La finalitat del fitxer és la gestió de l'atorgament dels ajuts per a instal·lacions i per a l'adequació i rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges.

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 la normativa estableix.

Les persones interessades poden exercir els drets d'accés, de rectificació, de cancel·lació i d'oposició, amb relació a les seves dades personals. Amb la presentació de la sol·licitud, es considera que accepten el tractament de les seves dades per part de l'AHC de manera expressa.

19. Normativa aplicable

En tot el que no preveuen expressament aquestes bases, són aplicables les disposicions següents: el capítol IX del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre; la Llei 26/2010, de 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, de 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 aplicable a les obres de rehabilitació.

Annex 2

Especificacions tècniques en les intervencions dels edificis de tipologia residencial

1. Criteris de legalitat i coherència tècnica, regulats a 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 les quals es 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 poder sol·licitar el préstec, es necessari que, prèviament, l'edifici tingui seguretat estructural o l'aconsegueixi mitjançant el procés de rehabilitació.

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 referents a l'estat de conservació de l'edifici

2.1 No es consideraran actuacions de conservació quan quedi acreditat a l'IITE que s'ha incomplert l'article 30 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, referent al deure de conservació i manteniment dels immobles, llevat del cas que s'executin simultàniament altres actuacions prioritàries, d'acord amb el que estableix l'article 36 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. En concret: la pintura de l'envolupant, la

neteja de paraments massissos (per exemple, pedra, totxo vist), recuperació d'esgrafiats, substitució i manteniment de fusteria i persianes per motius estètics, canvi de paviments i revestiments i altres considerats ornamentals.

2.2 Es consideren actuacions de conservació les següents:

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

Aquestes actuacions han de complir obligatòriament el CTE segons el document bàsic d'estalvi energètic del CTE 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, segons la sol·licitud de la llicència municipal de les obres i les disposicions transitòries del CTE vigent.

Justificació dels valors de transmitància tèrmica màxima i permeabilitat a l'aire dels elements de l'envolupant tèrmica: els elements de l'envolupant tèrmica que se substitueixin, s'incorporin o es modifiquin substancialment, han de complir les limitacions establertes als paràmetres de transmitància tèrmica màxima i permeabilitat de l'aire dels elements de l'envolupant tèrmica, del CTE que li sigui d'aplicació, segons la sol·licitud de la llicència municipal de les obres i les disposicions transitòries del CTE vigent, segons el document bàsic d'estalvi energètic del CTE DB-HE1 (limitació de la demanda energètica). Quan s'intervengui simultàniament en diversos elements de l'envolupant tèrmica, es podran superar els valors de transmitància tèrmica de la taula si la demanda energètica conjunta resultant és igual o inferior a la de l'edifici de referència del DB-HE1 del CTE que li sigui d'aplicació, segons la sol·licitud de la llicència municipal de les obres i les disposicions transitòries del CTE vigent. El seu compliment s'ha de justificar al projecte o, si s'escau, en una memòria tècnica subscripta pel tècnic o tècnica competent, on assumeixi la responsabilitat sobre la veracitat de les dades.

No es consideren actuacions de conservació de l'envolupant tèrmica: les fusteries interiors que no estiguin en un recinte habitable en contacte amb l'exterior o un espai habitable, la reparació o substitució simple d'algun element component de l'obertura, els elements constructius que es col·loquin amb la finalitat de tancar ambients exteriors, terrasses, estenedors, pel fet que no són renovacions, sinó modificacions de l'envolupant tèrmica primigènia de l'habitatge, i les proteccions solars de tot tipus (persianes, films, pantalles).

2.3 Obres per a la millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat

Al projecte o memòria tècnica subscripta pel tècnic o tècnica competent cal justificar el compliment del CTE i s'hi han de recollir les millores d'eficiència energètica i sostenibilitat previstes per les quals se sol·licita l'ajut.

Per justificar les actuacions de la millora de l'eficiència energètica i sostenibilitat, s'ha d'utilitzar el model normalitzat de les "Declaracions responsables de compliment dels requisits tècnics de les obres per a la millora de l'eficiència energètica i sostenibilitat", en fase de sol·licitud i en fase de projecte, segons el format normalitzat disponible a l'apartat de tràmits: Tràmits gencat, <http://tramits.gencat.cat>. Han d'anar acompanyades, si s'escau, dels documents justificatius de la millora per cada actuació protegible, tal com es defineix als models de les declaracions responsables esmentades en aquest apartat.

El projecte ha d'incloure la justificació de les transmitàncies tèrmiques inicials i finals reflectides als certificats d'eficiència energètica, existent i de projecte, de les parts de l'envolupant tèrmica on es millora l'aïllament.

Quan es vulguin computar els locals existents en edificis d'habitatges de tipologia residencial, l'informe d'avaluació de l'edifici exigint, en la part referida a l'eficiència energètica, ha d'incloure, a més de la certificació per la part corresponent a l'ús d'habitatge, el certificat o certificats (segons el que correspongui tenint en compte la normativa vigent que regula aquesta certificació) per als locals d'ús diferent del d'habitatge que es vulguin computar. També cal aportar el certificat d'eficiència energètica de la fase de projecte dels locals.

En el cas que es vulgui que els locals no computin, i atès que la normativa vigent en matèria de certificació energètica permet certificar una part de l'edifici, és suficient que l'informe d'avaluació de l'edifici inclogui la certificació corresponent a la part de l'edifici que tingui ús d'habitatge.

CVE-DOGC-A-20023031-2020

2.4 Obres per a la millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat

El CTE també s'aplica a intervencions en els edificis existents i el seu compliment s'ha de justificar en el projecte o en una memòria subscrita pel tècnic o tècnica competent, juntament amb la llicència o autorització administrativa de les obres.

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, en el seu cas, sigui inviable o incompatible amb la naturalesa de la intervenció o amb el grau de protecció de l'edifici, es podran aplicar, prèvia justificació, sota el criteri i la responsabilitat del projectista o, si s'escau, de la persona tècnica que subscriu el projecte o la memòria, les solucions que permetin el grau més alt possible d'adequació efectiva.

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

La modificació o l'ampliació d'ascensors existents, per tal de donar accés a les plantes que no en disposin, restarà condicionada al fet que no hi hagi altres itineraris accessibles o alternatius.

Quan juntament amb la sol·licitud del préstec, només s'aporti la sol·licitud de la llicència municipal d'obres, la resolució de concessió del préstec s'entendrà condicionada a l'obtenció posterior de la llicència municipal d'obres definitiva, que acreditarà el compliment dels ajustos raonables per a una adequació efectiva en matèria d'accessibilitat, atès que els ens locals tenen atorgades les competències en aquesta matèria.

La documentació tècnica del projecte ha de contenir plànols de les plantes de l'edifici on es representi gràficament la totalitat de la distribució dels habitatges i les seccions, i s'indiquin els paràmetres aplicats.

Els edificis existents podran assolir progressivament les condicions d'accessibilitat que permetin a les persones amb discapacitat accedir-hi i fer-ne ús, d'acord amb els principis d'ajustos raonables i de proporcionalitat.

(20.023.031)