

PROPUESTAS Y SUGERENCIAS FORMULADAS EN LOS TRÁMITES DE CONSULTA PREVIA Y DE SUGERENCIAS DEL "PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS DE LAS SUBVENCIONES DEL PROGRAMA AUTONÓMICO DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN EL ÁMBITO RURAL Y SE APRUEBA LA PRIMERA CONVOCATORIA DE DICHO PROGRAMA DE SUBVENCIÓN".

1. ANTECEDENTES

Con fecha 22 de septiembre de 2025 se publica en el portal de Transparencia el trámite de consulta previa y el trámite de sugerencias, sobre el PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS DE LAS SUBVENCIONES DEL PROGRAMA AUTONÓMICO DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN EL ÁMBITO RURAL Y SE APRUEBA LA PRIMERA CONVOCATORIA DE DICHO PROGRAMA DE SUBVENCIÓN.

2. PROPUESTAS Y SUGERENCIAS RECIBIDAS

1. Dentro del plazo de concedido en los trámites referidos, se presentan las siguientes propuestas, sugerencias y alegaciones:

PRIMERA. - Con fecha 24 de septiembre de 2025, doña Isabel Algaba Benítez presenta alegaciones y propuestas de mejora, con el siguiente literal:

"1. Identificación de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa

La norma pretende impulsar la rehabilitación de viviendas en zonas rurales y pequeños municipios de Extremadura, pero al limitarse a núcleos de 10.000 habitantes, ≤ excluye de forma discriminatoria a quienes residen en ciudades y poblaciones mayores, pese a que también sufren problemas de accesibilidad, conservación y eficiencia energética. Asimismo, al no establecerse criterios de renta, existe el riesgo de que las ayudas beneficien a personas con capacidad económica suficiente, en lugar de priorizar a las familias vulnerables."

La norma supone una discriminación positiva de las zonas rurales, precisamente allí donde las tres últimas convocatorias de accesibilidad han registrado un escaso impacto, a diferencia de la extraordinaria inversión que han experimentado los grandes núcleos de población, en detrimento de las anteriores. El decreto, así, da cumplimiento a lo recogido en el artículo 44, en relación con el artículo 20.1, de la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura. Por ese motivo se considera una medida adecuada de la política de la Junta de Extremadura ante el reto demográfico y territorial.

Por lo demás, la norma si incorpora criterios de renta, e incluso más amplios, en forma de prioridad o preferencia. El artículo 7.3 del proyecto normativo se establece los siguientes niveles de prioridad en el acceso a las ayudas, que se aplicarán sucesivamente:

1º. Personas jóvenes que en los cinco años inmediatamente anteriores a la entrada en vigor de la presente norma no hayan percibido en Extremadura ayudas en materia de vivienda protegida autopromovida o de adquisición de vivienda, al amparo de los planes estatales y autonómicos de vivienda. Esta condición de joven deberán reunirlos todas las personas beneficiarias.

2º. Personas beneficiarias cuyos ingresos anuales sean iguales o inferiores a 2,5 veces el IPREM.

3º. Personas beneficiarias cuyos ingresos anuales sean superiores a 2,5 veces el IPREM y no excedan de 4 veces el IPREM.

4º. Resto de personas beneficiarias.

“2. Necesidad y oportunidad de su aprobación

Si bien es necesario fomentar la rehabilitación y hacer frente al reto demográfico, la iniciativa no es oportuna en los términos actuales, porque concentra recursos en una parte reducida de la población y deja fuera a la mayoría de extremeños que viven en ciudades. Además, supone una repetición del sesgo poblacional ya presente en otras ayudas recientes (Plan de Vivienda 2025).”

No existe un plan de vivienda 2025 y no se entiende el alcance y sentido de esta argumentación. Proteger e impulsar nuestros pequeños pueblos parece una medida oportuna y necesaria debido a la acusada despoblación de las zonas rurales extremeñas. La discriminación positiva del mundo rural en que fundamenta la norma pretende precisamente lograr aquel objetivo.

“3. Objetivos de la norma

Los objetivos deberían ser mejorar las condiciones de habitabilidad, eficiencia energética y accesibilidad de todas las viviendas de Extremadura, con criterios de justicia social. Sin embargo, el texto actual no garantiza una distribución equitativa ni atiende al principio de igualdad de trato entre territorios.”

Valga lo ya dicho.

“4. Posibles soluciones alternativas, regulatorias o no

- Ampliar el ámbito a todos los municipios de Extremadura, no solo a los de menos de 10.000 habitantes.

- Introducir criterios de renta como requisito esencial, de forma que las ayudas lleguen primero a las familias con menos ingresos.

- Establecer un límite máximo de subvención por actuación y beneficiario, o, alternativamente, limitar el programa únicamente a solicitantes de viviendas unifamiliares, para evitar que unas pocas comunidades de vecinos con obras de alto coste agoten gran parte del presupuesto.

- Valorar una distribución proporcional del crédito disponible entre zonas rurales y urbanas, garantizando equidad territorial.”

En lo que hace al alcance y distribución territorial del crédito, así como a los niveles de renta, téngase por reproducidos las argumentaciones previas contenidas en este informe.

En cuanto al límite máximo de subvención, interesa recordar que el proyecto normativo (artículo 12) cuenta tanto con límites porcentuales, como con límites cuantitativos.

SEGUNDA. - Con fecha 7 de octubre de 2025, la OAiR, en nombre del Colegio de Arquitectos de Extremadura, presenta una lista de sugerencias para mejorar el texto.

1º. Conceptos poco claros a precisar y sugerencias de cambio

“Núcleos de población ≤10.000 habitantes”: debe aclararse si se refiere al municipio completo o al núcleo específico (pedanía, aldea, ELM). No queda claro si las pedanías, alquerías, y núcleos menores pertenecientes a municipios mayores de 10.000 habitantes son tenidos en cuenta.

El concepto ha sido empleado recurrentemente en los Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda y no ha generado dudas, por lo que no se considera necesaria una aclaración adicional que deje sin protección otros núcleos. Incluye cualquier núcleo de población, incluso pedanías, alquerías, y núcleos menores.

“Interior de viviendas en edificios colectivos”: Valorar incluir actuaciones en elementos comunes de edificios colectivos, ya que aparentemente solo está la convocatoria abierta a vivienda unifamiliar y a viviendas dentro de edificio plurifamiliar.

El proyecto normativo solo pretende proteger a personas físicas, familias y unidades de convivencia. Proteger elementos comunes incluiría a un nuevo beneficiario (comunidades de propietarios) y no es el espíritu de la norma.

“Familia monoparental”: sin definición clara, genera inseguridad jurídica. Se dice en la disposición final única que: “...las referencias que en la presente norma se hacen a la familia monoparental empezarán a regir y producirán efectos a partir de la entrada en vigor de la Ley estatal que regule su alcance y contenido.” Dado que esa ley no parece estar en vigor, se debería hacer una definición clara y precisa, al menos de forma temporal.

Cierto es que es un concepto que resta por aclarar, pero al igual que ha ocurrido con normas precedentes que regulan otras ayudas autonómicas (autopromovida, ADE y Ayuda a promotores -Decreto 111/2024- no parece oportuno ofrecer una definición, cuando está pendiente la aprobación y publicación de una norma estatal que permitirá unificar el concepto a nivel nacional.

“Presupuesto protegido”: se dice que “Los costes de ejecución, de emisión de certificados o informes, de redacción de proyectos técnicos, de dirección técnica o facultativa o cualesquiera otros, incluidos en el presupuesto protegido de la actuación, no superarán los costes medios de mercado. A tal efecto, se atenderá a los costes medios de ejecución establecidos en la última base de precios de la construcción de Extremadura ...”.

En este sentido, hay que dejar claro que los honorarios profesionales son libres y no están determinados por la base de precios de la construcción.

Sería recomendable definir ejemplos de gastos admisibles y sobre todo de los no admisibles.

Los honorarios profesionales efectivamente son libres y la norma no persigue cuestionar esta realidad. Antes, al contrario, la norma protege las actuaciones conforme a costes de mercado medios, homogéneos y objetivos. Si los honorarios fueran superiores, el promotor de la actuación deberá cumplir el compromiso de pago asumido, pero la Administración sujetará su ayuda al límite normativo previsto (coste medio).

Al igual que el concepto y alcance del término “núcleos de población”, el de “presupuesto protegido” es constante y pacífico en los planes de vivienda y se considera preferible huir de una ejemplificación que pueda inducir a error.

2º. “Concesión directa y prioridades”: falta criterio de desempate objetivo dentro de cada grupo (niveles de prioridad).

Obviamente el desempate se produce por la fecha y hora de presentación de la solicitud. Así lo expresa el artículo 7.3 *in fine*: “Dentro de cada uno de tales niveles, las solicitudes de subvención se resolverán por riguroso orden de presentación de la solicitud”

3º. “Actuaciones subvencionables”: deberían precisarse más las actuaciones:

“En general, creemos necesario que las actuaciones estén vinculadas siempre a una inspección previa por parte de un técnico, muy especialmente las relacionadas con la cimentación, estructura e instalaciones. Todo esto, por su complejidad, debe ser objeto de una evaluación precisa y profunda, como las que se realizan a través del IEE o el LEE.

Habría que precisar que se trate de las detectadas, con carácter desfavorable, por el “informe de evaluación del edificio”, “libro del edificio existente” o “informe de inspección técnica” equivalente. Es decir, siempre vinculándolas a una evaluación técnica.

Actuaciones relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.

Actuaciones relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías.

Se entiende que los cambios de cubierta se admiten, pero si aparte de cambiarla se amplía el volumen y un bajocubiertas inhabitable pasa a ser una vivienda ¿sería subvencionable?

*Sería bueno **matizar en el decreto qué tipo de obras se admiten**, por ejemplo, evitando que se produzca un cambio de uso o un aumento de volumen.*

Actuaciones relativas a la adecuación interior de la vivienda a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.

*La adecuación interior es un **concepto muy amplio**. Se desconoce si es que expresamente se desea que cualquier obra, por pequeña que sea se admita (por ejemplo un raspado y pintado interior). Falta referencia normativa clara (CTE, decreto de habitabilidad, etc.). De esta forma, queda muy en el aire la interpretación de qué son esas obras.*

Actuaciones de mejora de las condiciones de eficiencia energética.

Establecer algún umbral mínimo de mejora energética. En las actuaciones de mejora energética solo se solicita el CEE previo y posterior. Debería valorarse exigir algún tipo de mejora concreta, de forma que no pasen por mejora energética lo que no lo es.

El proyecto normativo describe las actuaciones en términos genéricos, como es habitual en los diferentes Planes de Vivienda. No obstante, se modifica la redacción de los artículos 1 y 6 con el fin de aclarar extremos relacionados con las obras admitidas, los cambios de uso y el libro del edificio. Se modifican los artículos 10 y 14, por conexión o consecuencia. Asimismo, se aclara en la denominación del proyecto normativo que se trata de actuaciones en el ámbito rural.

La nueva redacción permite aclarar:

1º. Que son también actuaciones subvencionables las que se ejecuten sobre inmuebles destinados a otros usos, siempre que las actuaciones vayan encaminadas a su adecuación para uso residencial vivienda. Las viviendas resultantes deberán obtener la correspondiente cédula de habitabilidad.

2º. Que, tratándose de viviendas, deben tener una antigüedad anterior a 2006, con salvedades (obras de accesibilidad y obras de eficiencia energética que consigan la letra A). Es una exigencia recurrente desde 2018 y el proyecto normativo no la recogía.

3º. Que se exigirá Libro del Edificio Existente (que tampoco aparecía en la norma), con salvedades -obras en interior de viviendas ubicadas en bloques, o que se trate exclusivamente de obras de accesibilidad, instalaciones y/o sustitución de carpintería-.

Los preceptos señalados quedarán redactados como sigue:

“Artículo 1. Objeto.

1. La presente norma tiene por objeto la aprobación de las bases reguladoras de las subvenciones del programa autonómico de rehabilitación de vivienda, así como aprobar la primera convocatoria de ayudas del referido programa.

2. El programa autonómico de rehabilitación de vivienda tiene por objeto la financiación de la ejecución de las actuaciones subvencionables reguladas en el artículo 6, que se ejecuten en:

a) Las viviendas unifamiliares, aisladas o agrupadas en fila, ya sean urbanas o rurales.

b) El interior de viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

c) Inmuebles destinados a otros usos, siempre que las actuaciones vayan encaminadas a su adecuación para uso residencial vivienda. Las viviendas resultantes deberán obtener la correspondiente cédula de habitabilidad.

3. Las viviendas referidas en las letras a) y b) del apartado anterior deberán finalizadas antes del año 2006, salvo que se trate de actuaciones que tengan por objeto exclusivo obras de accesibilidad y/o de eficiencia energética que obtengan la calificación energética A.

4. Las viviendas e inmuebles referidos en el apartado 2 deberán hallarse ubicados en un municipio o núcleo de población que posea una población residente igual o inferior a los 10.000 habitantes a la entrada en vigor del presente decreto. “

“Artículo 6. Actuaciones subvencionables.

1. Se considerarán subvencionables las actuaciones necesarias para la adecuación de la vivienda a la normativa aplicable en la materia y que se integren, al menos, en alguno de los siguientes apartados:

a) Actuaciones relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.

b) Actuaciones relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías.

c) Actuaciones relativas a la adecuación interior de la vivienda a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.

d) Actuaciones de mejora de las condiciones de eficiencia energética.

e) Actuaciones de mejora de las condiciones de utilización, accesibilidad y habitabilidad.

2. Son requisitos de las actuaciones subvencionables:

a) Que las obras no se hubieran iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud, y así se acreditará mediante la aportación de un reportaje fotográfico acerca del estado de la vivienda, anterior a dicha fecha, así como mediante la aportación posterior del certificado o comunicación de inicio de las obras referido en el artículo 14.1. a).

b) Que cuenten con el Libro del Edificio Existente, salvo que tengan por objeto obras en interior de viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva, o que se trate exclusivamente de obras de accesibilidad, instalaciones y/o sustitución de carpintería.

Las nuevas exigencias justifican un ligero incremento de la intensidad de las ayudas (el artículo 12. b) queda redactado como sigue: “14.000 euros/vivienda, cuando se trate de actuaciones en viviendas unifamiliares, y de 9.000 euros/vivienda, cuando se trate de actuaciones en el interior de viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva”).

En cuanto al aumento de volumen... en la actualidad, de facto, se toleran los incrementos o modificaciones derivadas de una elevación de la cubierta, aunque excluyendo del presupuesto protegido el exceso de coste derivado de la elevación (cerramiento, carpinterías...). En definitiva, si se renueva la cubierta y se ejecuta más elevada, se hallará el presupuesto protegido a la cota que tuviera.

En lo que hace a las actuaciones de adecuación interior a las condiciones de funcionalidad, habitabilidad..., el Libro del Edificio o el informe del artículo 10.2 d) debe señalar la necesidad o la procedencia de la adecuación, pues de otro modo no se protegerá.

En lo que se refiere a la mejora de eficiencia energética, no se cuantifica un umbral mínimo, más allá del que establece la normativa para la obtención de licencia de obra (cumplimiento del CTE), pero si debe obtenerse una mejora, en cualquier caso.

4º. Claridad en el proceso de concesión.

Dado que este asunto ha provocado numerosas quejas en anteriores ayudas, el decreto debería reforzar la transparencia del proceso de concesión:

Explicitar que la concesión es por orden de entrada de solicitudes dentro de cada nivel de prioridad.

Se debería explicitar si es por riguroso orden de entrada de solicitudes independientemente de la exactitud o completitud de la documentación del expediente o si se requiere algo para considerarlo válido para coger turno en el orden de concesión. En este sentido, consideramos que debe diferenciarse entre que el expediente esté completo (falta de algún documento) a que esté incorrecto (haya algún error, inexactitud, tenga algún defecto alguno de los documentos, falte alguna firma, etc).

En el primer caso (falta de documentación) no debería adquirir la solicitud orden de prelación en la concesión, pero en el segundo lugar (errores solucionables en la documentación), el hecho de que se requiera por la administración que se subsane en un plazo determinado, no debería hacer perder el puesto en el orden de concesión. Todo ello, máxime si el propio órgano gestor de las ayudas no es capaz de cumplir con los plazos de concesión que se han fijado.

Publicar periódicamente el estado de las solicitudes y crédito disponible. Este hecho daría transparencia y claridad a la concesión, permitiría que los solicitantes supiesen si todavía se dispone de presupuesto suficiente o si se está cercano al límite establecido.

Incluir criterios de desempate claros (ej. discapacidad, antigüedad de la vivienda, gravedad de deficiencias).

Garantizar notificación electrónica con detalle del grupo de prioridad asignado al solicitante.

El proyecto normativo establece en el artículo 7 los siguientes niveles de prioridad en el acceso a las ayudas, que se aplicarán sucesivamente:

1º. Personas jóvenes que en los cinco años inmediatamente anteriores a la entrada en vigor de la presente norma no hayan percibido en Extremadura ayudas en materia de vivienda protegida autopromovida o de adquisición de vivienda, al amparo de los planes estatales y autonómicos de vivienda. Esta condición de joven deberán reunirla todas las personas beneficiarias.

2º. Personas beneficiarias cuyos ingresos anuales sean iguales o inferiores a 2,5 veces el IPREM.

3º. Personas beneficiarias cuyos ingresos anuales sean superiores a 2,5 veces el IPREM y no excedan de 4 veces el IPREM.

4º. Resto de personas beneficiarias.

Seguidamente, el proyecto normativo aclara que, dentro de cada uno de tales niveles, las solicitudes de subvención se resolverán por riguroso orden de presentación de la solicitud, de conformidad con el artículo 8.3.

Procede mejorar la redacción del artículo 8.3, al objeto de eliminar dudas. El precepto quedará redactado como sigue (se elimina el apartado 5, que queda incorporado al 3):

“3. Las solicitudes de la subvención se dirigirán a la persona titular del órgano directivo con competencia en materia de vivienda de forma electrónica, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, utilizando el modelo normalizado de solicitud disponible en la siguiente dirección electrónica, <https://www.juntaex.es/w/0723125>, acompañando la documentación exigida, a través del procedimiento telemático habilitado al efecto en la misma y según las instrucciones establecidas. En el caso de que la solicitud electrónicamente presentada adoleciere de defectos, resultara incompleta o no se hubiere empleado el procedimiento telemático habilitado al efecto, ello no impedirá que se tenga por presentada, aunque se requerirá a la persona interesada para que, en un plazo de diez días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos que se determinen. En caso de que no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su solicitud, previa resolución expresa del órgano competente.

Si la solicitud se hubiere presentado presencialmente, el órgano directivo con competencia en materia de vivienda requerirá a las personas interesadas, para que la subsanen a través de su presentación electrónica. En este caso, de conformidad con el artículo 68.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se considerará como fecha de presentación de la solicitud aquella en la que haya sido realizada la subsanación.

Para la presentación electrónica de solicitudes deberá disponerse, para la autenticación y firma electrónica de las solicitudes, de DNI electrónico o de certificado electrónico en vigor. Si carece de ellos podrían obtenerlos en https://www.dnielectronico.es/PortalDNIe/PRF1_Cons02.action?pag=REF_009 o <http://www.cert.fnmt.es/>.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o la falta de presentación de la documentación que sea requerida por la Administración competente para acreditar el cumplimiento de lo declarado, conllevará la desestimación de la solicitud o la revocación de la ayuda concedida y el reintegro, en su caso, de la subvención, con los intereses legales correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.”

5º. Claridad en la competencia técnica.

Es necesario precisar qué técnicos pueden redactar la documentación exigida (memorias, proyectos, informes). Debe remitirse expresamente a la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE) y a la normativa

autonómica, para garantizar que únicamente arquitectos y arquitectos técnicos (según uso y alcance) puedan firmar proyectos y memorias de edificación, así como otros técnicos competentes en el marco de la LOE para certificados energéticos o instalaciones.

Asimismo, se propone **reconocer el valor del visado colegial**: en aquellas actuaciones en que, conforme a la LOE y la normativa aplicable, resulte exigible la presentación de proyecto técnico, dicho proyecto deberá estar visado por el colegio profesional competente. El visado constituye garantía de que el técnico firmante dispone de habilitación legal y de que el documento cumple los requisitos formales exigibles, evitando así intrusismo profesional y dotando a la Administración de mayor seguridad jurídica.

En este punto se considera oportuna la referencia al técnico competente según la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación -artículo 10.2 c)-. Por lo demás, conviene aclarar que el visado y CTE se exigirá en procedimiento de concesión de ayudas si así lo exige el Ayuntamiento para la concesión de la licencia.

6º. Flexibilizar la representación obligatoria. Aunque la actuación a través de representante sea muy recomendable (y así puede expresarse en la convocatoria), debería plantearse la posibilidad de que el solicitante actúe en nombre propio. La propia exigencia de que el trámite sea online ya exigirá en muchos casos que sea a través de algún agente con capacidad técnica suficiente. Por lo tanto, consideramos que debería flexibilizarse este aspecto y admitir que los solicitantes puedan actuar por sí mismos.

La celeridad y agilidad del procedimiento depende en buena parte del buen empleo que la Administración Pública pueda hacer de las herramientas informáticas y de los automatismos a su alcance. Precisamente “Tramita” permite que la Administración pueda reducir sensiblemente los tramites de mecanización de solicitudes y de notificación de actos y resoluciones, de ahí que su empleo se considere recomendable, e incluso necesario, pues satisface el interés general.

La norma pretende asegurar el uso de “Tramita”, para lo que es preciso disponer de certificado digital. Si no lo tienen los interesados, deberán optar por un representante que sí disponga de él, y pueda presentar en su nombre la solicitud, a través del trámite telemático habilitado en “Tramita”.

Con todo, parece conveniente que se relaje la obligación de representación, de manera que se aclare que no existirá si el propio interesado puede presentar su solicitud como exige la norma (electrónicamente, a través del trámite telemático habilitado al efecto).

Así, se modifica la letra a) del artículo 13, en la que se añade la siguiente expresión: “*si no la tuvieren las propias personas interesadas*” (se refiere a la capacidad técnica para relacionarse electrónicamente con la Administración).

EL JEFE DE SERVICIO DE GESTIÓN DE AYUDAS