

Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona

ANUNCIO de la convocatoria para el año 2021 para la concesión de subvenciones para la redacción de proyectos, trabajos previos y otros documentos técnicos, relativos a actuaciones integrales de rehabilitación en edificios existentes de tipología residencial colectiva, de los municipios que integran el área metropolitana de Barcelona

Exp.: 185/2021

La Dirección General del Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona, en fecha 9 de junio de 2021, ha resuelto:

Aprobar la convocatoria para el año 2021 para la concesión de subvenciones para la redacción de proyectos, trabajos previos y otros documentos técnicos relativos a actuaciones integrales de rehabilitación en edificios existentes de tipología residencial colectiva, de los municipios que integran el área metropolitana de Barcelona, **y hacerla pública.**

Barcelona, 10 de junio de 2021

José Antonio Artímez Álvarez
Director general

El texto de la convocatoria es el siguiente:

CONVOCATORIA PARA EL AÑO 2021 PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS, TRABAJOS PREVIOS Y OTROS DOCUMENTOS TÉCNICOS, RELATIVOS A ACTUACIONES INTEGRALES DE REHABILITACIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL COLECTIVA DE LOS MUNICIPIOS QUE INTEGRAN EL ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA

1. Objeto y beneficiarios

Convocatoria para la concesión de subvenciones para los trabajos previos, y para la redacción de proyectos y otros documentos técnicos, relativos a actuaciones integrales de rehabilitación en edificios existentes de tipología residencial colectiva de los municipios que integran el área metropolitana de Barcelona excepto Barcelona ciudad, donde, según el artículo 61.7 de su Carta Municipal, actúa el Consorcio de la Vivienda de la misma ciudad. Pueden acceder a esta convocatoria tanto comunidades de propietarios como propiedades verticales, pero quedan excluidas las unifamiliares.

El objeto de la convocatoria es impulsar la rehabilitación de edificios con criterios energéticos, mediante subvenciones a fondo perdido del coste de los trabajos técnicos necesarios para acompañar la toma de decisiones de las propiedades o comunidades de propietarios y propietarias sobre la naturaleza y el alcance de las obras de rehabilitación a ejecutar en los elementos comunes de su edificio.

2. Bases reguladoras

Las subvenciones previstas en esta convocatoria se rigen por las bases reguladoras aprobadas por la Comisión Permanente del Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona, en fecha 8 de octubre de 2018 (BOPB de 22 de octubre de 2018) y por la normativa general de subvenciones, y se tramitan en régimen de concurrencia no competitiva.

Las especificaciones técnicas previstas en las bases reguladoras en el artículo 4 son las que constan en el anexo 2, que se publicarán en el web www.cmh.cat

3. Plazo de presentación de solicitudes

El plazo de presentación de las solicitudes se abre el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOPB y finaliza el 31 de diciembre de 2021.

Se podrá cerrar la admisión de solicitudes en una fecha anterior si se ha agotado la dotación presupuestaria o en el caso de que haya una nueva normativa de ayudas a la rehabilitación que contemple la redacción de proyectos. El cierre de la admisión de solicitudes se hará mediante una resolución del director general del Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona, que se publicará en el BOPB y en el web www.cmh.cat

La presentación de la solicitud no implica ningún derecho económico. Hay que presentar la documentación indicada en el anexo 4. La no presentación de la documentación en los plazos establecidos implicará el archivo del expediente.

4. Dotación presupuestaria

Esta convocatoria cuenta con una dotación presupuestaria de 300.000,00 euros para los honorarios profesionales relativos a la redacción de proyectos y otros documentos técnicos necesarios que hagan referencia a actuaciones integrales de rehabilitación en edificios existentes de tipología residencial colectiva del área metropolitana de Barcelona (excepto Barcelona ciudad), así como para los trabajos previos de realización de calas, diagnosis del edificio y aplicación de medidas cautelares apropiadas.

Las subvenciones previstas en esta convocatoria se imputarán en la partida presupuestaria 2021 1522 78000 del presupuesto del Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona para el año 2021.

La dotación económica de esta convocatoria podrá ser objeto de ampliación, de acuerdo con la normativa vigente.

5. Tramitación

La tramitación de la documentación para optar a la subvención se realizará por vía telemática, según el modelo establecido entre el Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona y las diferentes entidades colaboradoras participantes en el proceso (anexo 1).

Las solicitudes de ayudas deberán formularse en impresos normalizados facilitados por el Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona y remitirse a las entidades colaboradoras del Consorcio (anexo 1).

El solicitante y la persona designada para notificaciones presentarán una autorización para recibir notificaciones electrónicas durante el curso de este procedimiento. Esta autorización queda reflejada en el mismo impreso de solicitud.

El solicitante presentará una autorización para que el Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona obtenga de forma electrónica los datos requeridos durante el curso de este procedimiento. Esta autorización, que queda reflejada en el mismo impreso de solicitud, especificará los datos y el ente emisor de estos.

Los impresos normalizados de solicitud podrán obtenerse en las dependencias indicadas en el anexo 1 de entidades colaboradoras del Consorcio y en el sitio web www.cmh.cat.

6. Resolución y pago

La resolución y el pago se llevarán a cabo de acuerdo con lo siguiente:

- a. Para los trabajos previos: una vez realizadas las calas i los ensayos, emitida la diagnosis del edificio y se hayan aprobado las medidas cautelares apropiadas. Adicionalmente, en el caso de que la diagnosis recomiende la realización de un proyecto, a partir del momento en que se haya formalizado el encargo de la redacción del proyecto.
- b. Para la redacción de proyectos y otros documentos técnicos: una vez presentada la documentación relativa a la fase de inicio de las obras, momento en que se procederá al pago de la subvención.

Corresponde la resolución de las ayudas al director general del Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.1 de las bases reguladoras. La resolución se notificará a la persona solicitante de acuerdo con lo establecido en los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y concordantes de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de Régimen Jurídico y de Procedimiento de las Administraciones Públicas de Cataluña.

Contra la resolución del director general, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante la Comisión Permanente en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución, de acuerdo con lo establecido en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 76 de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de Régimen Jurídico y de Procedimiento de las Administraciones Públicas de Cataluña.

7. Compatibilidad

Estas subvenciones serán incompatibles con otras subvenciones por el mismo concepto. Las comunidades que obtengan una subvención en esta convocatoria podrán optar a

cualquier financiación pública o subvención por otros conceptos, como, por ejemplo, la ejecución de las obras, en las condiciones que determinen las respectivas convocatorias.

Para obtener la condición de persona beneficiaria de cualquier ayuda reglamentada en esta convocatoria, será necesario al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, de las obligaciones con la Seguridad Social y con la Generalitat de Cataluña.

Anexo 1

Entidades colaboradoras

Para la tramitación de la documentación de las subvenciones, el Consorcio aceptará como entidad colaboradora cualquier entidad habilitada por cualquier Ayuntamiento del Área Metropolitana de Barcelona y/o por la Generalitat de Cataluña para realizar funciones de verificación y control que manifieste su voluntad de colaborar siguiendo los procedimientos de verificación y control del Consorcio y que cumpla con los requerimientos de interoperabilidad e intercambio de información establecidos por el Consorcio. Esta colaboración y los derechos y obligaciones que asume cada una de las partes se regularán mediante un convenio entre el Consorcio y la entidad colaboradora correspondiente.

Actualmente, a efectos de la presente convocatoria, las entidades colaboradoras del Consorcio son las siguientes:

COAC-Colegio de Arquitectos de Cataluña
Plaza Nova, 5, 08002, Barcelona
Tel. 93 301 50 00
www.arquitectes.cat

CAATEEB-Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Barcelona
Buen Pastor, 5, 08021 Barcelona
Tel. 93 240 20 60
www.apabcn.cat

El listado actualizado de entidades colaboradoras puede consultarse en el web www.cmh.cat, en el apartado de colaboradores.

Anexo 2

2.1 Actuaciones subvencionables

- a. Trabajos previos: serán subvencionables la realización de los siguientes trabajos previos a la redacción de los proyectos de rehabilitación:
 - Diagnóstico del estado del edificio.
 - Calas y ensayos necesarios para la realización de la diagnosis, incluyendo la restauración de la zona en la que se ha realizado la cala.

- b. Redacción de proyectos: se consideran subvencionables los proyectos que hayan seguido la *Guía Metodológica* establecida por el Consorcio, así como otros documentos técnicos relacionados con dicho proyecto: informes técnicos del estado del edificio (IITE), certificados de eficiencia energética (CEE) y otros documentos técnicos necesarios para llevar a cabo actuaciones integrales de rehabilitación en edificios existentes de tipología residencial colectiva y que comporten una actuación global en la envolvente del edificio, con actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y en otros elementos comunes.

Las obras proyectadas deberán garantizar la actuación en al menos un 30 % de la envolvente térmica del edificio. Si con las actuaciones necesarias para reparar todas las patologías comunitarias que estén calificadas en el IITE como importantes, graves o muy graves no se llegara al porcentaje mencionado anteriormente, el proyecto y el resto de documentos deberán garantizar que con las obras que se ejecutarán se actuará, como mínimo, en un 30 % de la envolvente térmica del edificio con criterios de eficiencia energética.

Si, además de estas actuaciones obligatorias, la comunidad de propietarios acuerda ejecutar otras obras, éstas se incluirán también en el proyecto y en el resto de documentos técnicos.

Todos los proyectos deberán cumplir la normativa estatal, autonómica y municipal que le sean de aplicación. En el caso de las actuaciones de mejora energética en la envolvente del edificio será condición indispensable que los proyectos den cumplimiento a las exigencias del CTE DB HE 1 sobre las Condiciones para el control de la demanda energética.

La *Guía Metodológica* que deberán seguir tanto el proyecto como el resto de documentos se encuentra publicada en la web www.cmh.cat

2.2 Coste protegible

- a. Trabajos previos: el coste protegible está constituido por los honorarios técnicos de la redacción de la diagnosis y el coste de la realización de las calas, pruebas, ensayos y la restauración de la zona en la que se hayan realizado.
- b. Redacción de proyectos: a efectos del cálculo de la subvención, el coste protegible está constituido por los honorarios facultativos en concepto de la redacción del proyecto y de otros documentos técnicos objeto de la subvención (informes técnicos y certificados necesarios, gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares). A efectos del cálculo de la subvención, no se incluirán impuestos, tasas y tributos.

Anexo 3

3.1 Requisitos

Podrán acogerse a esta convocatoria las comunidades de propietarios de edificios de tipología residencial colectiva que cumplan los siguientes requisitos:

3.1.1 Para la realización de trabajos previos

- a) Formar parte de un polígono de viviendas de promoción privada con riesgo de patologías estructurales con informe favorable del área técnica del Consorcio previa petición del Ayuntamiento del municipio donde esté ubicado el polígono de viviendas.
- b) En caso de ser necesaria la obtención de licencia de obras, esta no puede haber sido solicitada antes de formalizarse la solicitud de ayudas. El presupuesto de contrato de la empresa, que queda sujeto a lo dispuesto en el punto 4.2.1.2 del anexo 4, deberá ajustarse a lo que conste en la licencia municipal de las obras.
- c) Las obras no pueden haber sido iniciadas o no realizadas antes de formalizarse la solicitud de ayudas.
- d) Los trabajos previos previstos en esta convocatoria deberán iniciarse en un plazo máximo de seis meses, a contar desde el día siguiente al de la fecha de solicitud.

Este plazo podrá ser prorrogado como máximo por cuatro meses más, cuando la persona interesada aporte la documentación justificativa de los motivos que impidan el inicio de los trabajos previos por causas ajenas a su voluntad.

- e) La persona o entidad beneficiaria deberá comunicar de manera telemática a la entidad colaboradora correspondiente la finalización de los trabajos previos en un plazo máximo de un mes, con la presentación de la licencia de obras concedida, si procede, y el contrato para la ejecución de la totalidad de los trabajos previos.

3.1.2 Para la redacción de proyectos

El edificio debe haber sido construido antes del año 2007.

- a) Los edificios deben ser de titularidad privada y, como mínimo, el 70 % de la superficie construida sobre rasante del edificio debe estar destinada a vivienda. No computa la superficie en planta baja si es de uso diferente al de vivienda.

- b) Como mínimo el 50 % de las viviendas del edificio deben constituir el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en todas las fases del procedimiento.

Esta circunstancia se podrá acreditar mediante certificación de empadronamiento de los propietarios o arrendatarios de las viviendas, o bien con una autorización de cada uno de ellos para que el Consorcio verifique los datos del padrón.

- c) La licencia de obras no puede haber sido solicitada antes de formalizarse la solicitud de ayudas. El presupuesto de contrato de la empresa, que queda sujeto a lo dispuesto en el punto 4.2.2.2 del anexo 4, deberá ajustarse al de la licencia municipal de las obras.

d) Las obras no pueden haber sido iniciadas o no realizadas antes de formalizarse la solicitud de ayudas.

Las obras deberán iniciarse en un plazo máximo de ocho meses, a contar desde el día siguiente al de la fecha de notificación del comunicado técnico.

Este plazo podrá ser prorrogado como máximo por cuatro meses más, cuando la persona interesada aporte la documentación justificativa de los motivos que impidan el inicio de las obras por causas ajenas a su voluntad.

La persona o entidad beneficiaria deberá comunicar de manera telemática a la entidad colaboradora correspondiente el inicio de las obras en un plazo máximo de un mes desde su inicio, con la presentación de la licencia de obras concedida y el contrato para la ejecución de la totalidad de las obras incluidas en el proyecto. En caso de que no se comunique el inicio en el plazo establecido, se entenderá que el solicitante desiste de su solicitud y se archivará la documentación.

Quedan expresamente excluidas de estas ayudas los documentos técnicos relativos a actuaciones que impliquen el vaciado estructural del edificio o el derribo de fachadas, el aumento de volumen, las ampliaciones o subdivisiones de edificios o viviendas y las definidas como gran rehabilitación en el artículo 3.h) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda.

3.2 Cuantía de las subvenciones

a. Trabajos previos:

- i. Diagnóstico del estado del edificio. La cuantía máxima de subvención a conceder por edificio será del 100 % del coste protegible, hasta un máximo de 1.800 €.
 - ii. Calas, pruebas y ensayos necesarios para la realización de la diagnosis, incluyendo la restauración de la zona en la que se ha realizado la cala. La cuantía máxima de subvención a conceder por edificio será del 100 % del coste protegible, hasta un máximo de 120 € por vivienda.
- b. Redacción de proyectos: la cuantía máxima de la subvención a conceder por edificio será del 100 % del coste protegible, hasta un máximo del 8 % del presupuesto de proyecto (PEM) **calculado con el Banco de Precios BEDEC del ITEC**. Se podrán subvencionar todos los costes relacionados con los trabajos previos, los proyectos y el resto de documentación, excepto impuestos, tasas y tributos.

Anexo 4

4.1 Documentación a aportar

Toda la documentación se presentará de manera telemática a las entidades colaboradoras del Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona del anexo 1.

4.2 Presentación de los documentos

4.2.1 Para la solicitud de trabajos previos

4.2.1.1 Fase 1 – Solicitud de la ajuda

Para solicitar las ayudas, es necesario que la persona designada como representante del solicitante, a efectos de presentación de la documentación, aporte los siguientes documentos a la entidad colaboradora:

1. Solicitud de las ayudas (impreso normalizado 1), con los datos debidamente cumplimentados. No se admitirán solicitudes que hayan solicitado la licencia municipal y/o hayan iniciado las obras, si procede. Se acompañará de la documentación que se relaciona a continuación:

Documentación administrativa

2. Certificado del acta o acuerdo de la comunidad de propietarios, según el modelo normalizado 2, emitido por el/la secretario/a y firmado por el/la presidente/a y el/la secretario/a, que deberá contener:
 - La aprobación de los trabajos previos cuya ejecución se ha acordado.
 - La designación de la persona representante de la comunidad de propietarios a efectos de notificaciones. Los datos de la persona designada para recibir notificaciones electrónicas durante el curso de este procedimiento, así como su autorización, quedarán reflejados en el mismo impreso.

Deberán presentarse los certificados de empadronamiento de cada una de las personas propietarias y arrendatarias solo en caso de que no conste la autorización mencionada en este punto.

Documentación técnica

3. Presupuesto de los trabajos previos a realizar

En caso de que el coste de los honorarios supere la cuantía de 15.000 €, deberán aportarse tres ofertas de diferentes profesionales, excepto si no existe en el mercado un número suficiente, o bien si el gasto se ha efectuado con anterioridad a la solicitud de la subvención. La elección entre las ofertas presentadas deberá justificarse expresamente en una memoria cuando no recaiga en la propuesta económica más ventajosa.

Una vez presentada la solicitud con la documentación administrativa y técnica de esta fase 1, podrán iniciarse las actuaciones previstas, dentro de los plazos establecidos.

4.2.1.2 Fase 2 – Finalización de los trabajos previos

A la finalización de los trabajos previos, habrá que presentar a las entidades colaboradoras:

1. Diagnóstico del edificio realizada por el técnico competente, incluyendo relación argumentada de calas, pruebas y ensayos prescritos y documentos acreditativos de la ejecución de los mismos y, si procede, relación de medidas cautelares a ejecutar.

2. Facturas de las calas, pruebas y ensayos ejecutados, identificándolos conforme a la relación justificada establecida en la diagnosis.

Cuando el presupuesto de la actuación de calas, pruebas y ensayos sea igual o superior a 40.000 euros (IVA excluido), de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en concordancia con el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, deberán aportarse tres ofertas de diferentes empresas, con carácter previo a la contratación del compromiso para la ejecución de la obra, la prestación del servicio o la entrega del bien, excepto en el caso de que por sus características especiales no exista en el mercado un número suficiente de entidades que lo realicen, presten o suministren.

La elección de las tres ofertas presentadas, que deben aportarse en la justificación, deberá justificarse expresamente en una memoria cuando no recaiga en la propuesta económica más ventajosa.

Deberán presentarse tanto la oferta aceptada como las otras dos ofertas, si procede.

3. Facturas relativas a los honorarios profesionales y a los gastos derivados de la tramitación administrativa.
4. Si la diagnosis prescribe la ejecución de medidas cautelares, certificado del acta o acuerdo de la comunidad de propietarios, según modelo normalizado 2, emitido por el secretario/a y firmado por el presidente y secretario, que deberá contener:
 - La aprobación de la ejecución de las medidas cautelares descritas en la diagnosis.
 - Encargo profesional a un técnico para la redacción del proyecto técnico y la dirección de la ejecución de las actuaciones de rehabilitación prescritas en la diagnosis.
5. Licencia o autorización municipal de obras concedida para la ejecución de las medidas cautelares, si procede.
6. Documento de endoso, según el modelo normalizado 4.

4.2.2 Para la solicitud de redacción de proyectos

4.2.2.1 Fase 1- Solicitud de la ayuda

Para solicitar las ayudas, la persona designada como representante del solicitante, a efectos de presentación de la documentación, deberá aportar los siguientes documentos a la entidad colaboradora:

1. Solicitud de las ayudas (impreso normalizado 1), con los datos debidamente cumplimentados. No se admitirán solicitudes que hayan solicitado la licencia municipal. Se acompañará de la documentación que se relaciona a continuación:

Documentación administrativa

2. Estatutos de la comunidad de propietarios y documento constitutivo del régimen de propiedad horizontal del edificio.
3. Certificado del acta o acuerdo de la comunidad de propietarios, según el modelo normalizado 2, emitido por el/la secretario/a y firmado por el/la presidente/a y el/la secretario/a, que deberá contener:
 - La aprobación de las obras cuya ejecución se ha acordado.
 - La aprobación del encargo del proyecto.
 - La designación de la persona representante de la comunidad de propietarios a efectos de notificaciones. Los datos de la persona designada para recibir notificaciones electrónicas durante el curso de este procedimiento, así como su autorización, quedarán reflejados en el mismo impreso.
4. Anexo al certificado del acta, según el modelo normalizado 3, con la relación de las personas propietarias o arrendatarias que pertenecen a la comunidad de propietarios y coeficiente de participación. En este impreso quedará reflejada la autorización de cada una de las personas propietarias y arrendatarias para que el Consorcio pueda obtener por medios telemáticos datos relacionados con la tramitación y el seguimiento de la solicitud.

Deberán presentarse los certificados de empadronamiento de cada una de las personas propietarias y arrendatarias solo en caso de que no conste la autorización mencionada en este punto.
5. Certificado del/de la presidente/a o administrador/a de la comunidad acreditativo de que el índice de morosidad es igual o inferior al 5 % o al 8 %, en su caso.

Documentación técnica

6. Informe de evaluación del edificio, elaborado según la *Guía Metodológica* establecida por el Consorcio, que acredite la necesidad de la actuación de rehabilitación. Este informe de evaluación deberá incluir los siguientes documentos:
 - Informe de la inspección técnica del edificio (IITE). El IITE se debe haber elaborado al amparo del Decreto 67/2015, de 5 de mayo, y se debe haber presentado ante la Agencia de la Vivienda de Cataluña para solicitar el certificado de aptitud del edificio en un plazo máximo de cuatro meses desde su emisión y siempre con anterioridad a la presentación de la solicitud de subvención.
 - Certificado de eficiencia energética (CEE) relativo al estado actual del edificio con la etiqueta de calificación energética.

El IITE deberá presentarse en el formato que se indique en la *Guía Metodológica*.

El CEE deberá presentarse en el formato que indique la *Guía Metodológica* establecida por el Consorcio. Además del CEE del estado actual, deberán presentarse los CEE de las

diferentes alternativas de actuación (*a*, *b* o *c*) planteadas a la comunidad de propietarios:

- a) Ejecución únicamente de las actuaciones obligatorias (reparación de patologías importantes, graves o muy graves, IITE e intervención en un 30 % de la envolvente térmica del edificio).
 - b) Ejecución de las actuaciones obligatorias y de las recomendadas, con una intervención en la envolvente térmica del edificio de más del 30 %.
 - c) Ejecución de las actuaciones obligatorias y de las recomendadas, con una intervención en el 100 % de la envolvente térmica del edificio.
7. Evaluación económica de las alternativas de actuación (*a*, *b* o *c* del apartado anterior) planteadas a la comunidad de propietarios, con los cálculos de las cuotas por cada vivienda y local.
8. Proyecto básico y ejecutivo de las obras aprobadas por la comunidad de propietarios. El contenido del proyecto deberá seguir el modelo establecido en la *Guía Metodológica*, que se publicará en el web www.cmh.cat, una vez iniciado el plazo de presentación de las solicitudes.

El proyecto deberá recoger las actuaciones necesarias para reparar todas las patologías comunitarias que estén calificadas en el IITE como importantes, graves o muy graves y deberá garantizar que se actúe, como mínimo, en un 30 % de la envolvente térmica del edificio con criterios de eficiencia energética.

Además de estas actuaciones obligatorias, el proyecto podrá recoger también otras actuaciones recomendadas por el equipo técnico redactor, cuya ejecución haya sido aprobada por la comunidad de propietarios y que podrán ser relativas a:

- a) La mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en el 70 % restante de la envolvente térmica del edificio, alcanzando, o no, la intervención en el 100 % de la misma.
- b) La mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad.

El proyecto deberá contener una justificación del/de la técnico/a redactor/a con el porcentaje de envolvente térmica sobre el que se actúa, que deberá ser, como mínimo, del 30 %, así como del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE).

9. Honorarios facultativos en concepto de la redacción del proyecto y de otros documentos técnicos objeto de la subvención (informes técnicos y certificados necesarios, gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares).

En caso de que el coste de los honorarios supere la cuantía de 15.000 €, deberán aportarse tres ofertas de diferentes profesionales, excepto si no existe en el mercado un número suficiente de entidades, o bien si el gasto se ha efectuado con anterioridad a la solicitud de la subvención. La elección entre las ofertas presentadas deberá justificarse expresamente en una memoria cuando no recaiga en la propuesta económica más ventajosa.

Se podrán subvencionar todos los costes de redacción de los proyectos, excepto impuestos, tasas y tributos, siempre que no tengan carácter recuperable.

Una vez formalizada la solicitud de las ayudas, y de acuerdo con las bases reguladoras, el Consorcio emitirá un comunicado técnico previo al inicio de las obras, en el que se indicará, con carácter informativo, la previsión del importe máximo de subvención que se puede percibir.

4.2.2.2 Fase 2 - Inicio de obras

Una vez obtenido el comunicado técnico del Consorcio, podrán iniciarse las obras, dentro de los plazos establecidos, y deberá presentarse la siguiente documentación:

1. Presupuesto de contrato de la empresa (o empresas) en concepto de la ejecución de la totalidad de las obras incluidas en el proyecto, tanto las obligatorias como las recomendadas, si las hay, debidamente firmado por la empresa y por la comunidad de propietarios.

Cuando el presupuesto de la actuación de rehabilitación sea igual o superior a 40.000 euros (IVA excluido), de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en concordancia con el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, deberán aportarse tres ofertas de diferentes empresas, con carácter previo a la contratación del compromiso para la ejecución de la obra, la prestación del servicio o la entrega del bien, excepto en el caso de que por sus características especiales no exista en el mercado un número suficiente de entidades que lo realicen, presten o suministren.

La elección de las tres ofertas presentadas, que deben aportarse en la justificación, deberá justificarse expresamente en una memoria cuando no recaiga en la propuesta económica más ventajosa.

Deberán presentarse la oferta aceptada y las otras dos ofertas, en su caso.

2. Licencia o autorización municipal de obras concedida.
3. Comunicado de inicio de la obra.
4. Facturas relativas a los honorarios profesionales.
5. Documento de endoso, según el modelo normalizado 4.

El Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona podrá solicitar documentación complementaria, si lo cree conveniente.