



HOJA INFORMATIVA PARA ARQUITECTOS E INGENIEROS RESPONSABLES DE OBRAS EN PROYECTOS LEADER 2014-2020

1. REDACCIÓN DEL PROYECTO Y ELABORACION DEL PRESUPUESTO antes de la solicitud de la subvención

- **Proyecto de ejecución visado**, con lo contenidos que exige la normativa vigente para este tipo de documento. Se requerirá en los casos en los que sea exigible por la normativa urbanística y de edificación (según lo establecido en Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio) y no se podrá proceder al pago de la ayuda si no se presenta.
- **Memoria valorada** emitida por técnico competente: cuando por normativa de edificación no sea obligatorio la redacción de un proyecto, se deberá tramitar el expediente de ayuda con una memoria valorada. Asimismo, en el caso de que por normativa de edificación sea obligatorio la redacción de un proyecto, se podrá iniciar la tramitación de la ayuda con una memoria valorada, y en el momento de presentar la Solicitud de Pago, se adjuntará el proyecto. En este caso, se debe considerar que, si en el proyecto hay desviaciones importantes respecto a la memoria valorada, esto puede tener consecuencias sobre la ayuda, pudiendo darse el caso de llegar a perder la misma. Asimismo, en dicho proyecto, no se admitirán conceptos no contemplados en la memoria inicial y se tendrá en cuenta el importe de menos valor de ambos (memoria valorada y proyecto). En cualquier caso, la memoria deberá cumplir – al menos- con los siguientes requisitos:
 - Deberá indicar el promotor (que será el mismo que el solicitante de la ayuda), título y ubicación, fecha y técnico que suscribe el documento, indicando el nº de colegiado. Asimismo, contendrá los siguientes apartados: antecedentes, objeto y descripción de las actuaciones previstas.
 - Se hará constar si se trata de una obra en la que será obligatorio por normativa la redacción de un proyecto.
 - Será lo suficientemente detallada, con mediciones y a nivel de PARTIDAS, para conocer con exactitud la obra a realizar y para que sirva de base para la petición de las tres ofertas y garantizar de esta forma que las mismas sean comparables, así como la moderación de costes. Se incluirá hoja resumen del presupuesto.
 - Planos:
 - Emplazamiento
 - Distribución estado actual (con usos, superficies e identificación de puertas, ventanas, sanitarios, etc.)
 - Distribución estado propuesto (con usos, superficies e identificación de puertas, ventanas, sanitarios, etc.)



- **En ambos casos, esto es, tanto si la Solicitud de ayuda se tramita con un proyecto técnico o con una memoria de aplicación, le será de aplicación lo siguiente:**
 - El documento técnico debe ir a nombre del solicitante de la ayuda.
 - Se presentará en CEDESOR, tanto en formato papel como digital.
 - Deberá incluir reportaje fotográfico del estado actual (tanto del interior como del exterior).
 - Máximo 8 capítulos de obra, además de Gasto general y Beneficio industrial, en el que caso de que incluyan (obligatorio en el caso de las entidades públicas), con un máximo del 19%. También se desglosará el IVA
 - Es importante que los precios reflejados en el presupuesto sean realistas.
 - Se deberá hacer constar si existen proyectos de instalaciones u otro tipo de estudios. En el caso de que en algún capítulo de gasto se haga referencia a ellos, el importe deberá coincidir. Dichos proyectos o estudios deberán aportarse igualmente a CEDESOR.
 - No se tendrá en consideración un gasto de obra mayor que el contemplado en los presupuestos iniciales.
 - No se podrá incrementar la cuantía de la subvención, aunque el coste de la inversión real que se haga sea mayor que el estimado en el documento técnico aprobado.
 - Las obras subvencionadas no deberán estar iniciadas antes de solicitar la ayuda y de que los técnicos de CEDESOR realicen el “acta de no inicio”.

- **Separata**
 - En el caso de que el proyecto de obra sea mayor que el proyecto subvencionable (contemple otras actuaciones no subvencionables como obra en una vivienda, espacios sin uso definidos, etc.), deberá presentarse una separata de la obra subvencionable.
 - En los casos en que se subvencione una obra que está empezada y parcialmente ejecutada, con la solicitud de la ayuda deberá presentarse una separata que contemple la inversión pendiente de ejecutar, así como un certificado de ejecución de las obras, emitido por el técnico director de las obras donde se reflejen las obras concretas que se hayan iniciado en el momento del acta de no inicio que no serán elegibles (movimientos de tierra, cimentaciones, estructura etc.).
 - En el caso de solicitar la ayuda mediante una separata del proyecto original, se requerirá la presentación de la certificación, con mediciones detalladas, correspondiente a dicha separata

- **Gasto general y Beneficio industrial**
 - Para que estos gastos puedan ser conceptos subvencionables y tenidos en cuenta en el cálculo de la inversión, en el documento técnico deberá constar el Presupuesto de Contrata además del Presupuesto de Ejecución



Material. Así, se considerará el Presupuesto de Ejecución Material del proyecto más el % correspondiente de Gastos Generales y Beneficio Industrial (con un máximo de un 19%). Si este concepto consta en el documento técnico, deberá aparecer – a su vez- en los tres presupuestos que se aporten.

- Cuando la obra civil se realice por gremios no serán elegibles los gastos generales ni el beneficio industrial.
- Las inversiones en equipamiento deben excluirse de la parte de capítulos de obra civil y no se les aplicará el 19 % de Gastos Generales y Beneficio Industrial. No obstante, cuando el promotor sea una administración local, se acepta la subvencionabilidad de los Gastos Generales y Beneficio Industrial que incluyan equipamiento, en este caso los gastos de equipamiento se incluirán en los capítulos de obra civil y los Gastos Generales y Beneficio Industrial en el apartado destinado a tal efecto.
- En los expedientes cuyos beneficiarios no sean entidades locales, sólo se podrá aceptar la inclusión en obra civil de la instalación del equipamiento.
- En el momento de la certificación, los conceptos “Beneficio Industrial” y “Gastos Generales” deben figurar en la factura, cuando éstos se hayan presupuestado en el documento técnico, de lo contrario no se podrá abonar la subvención de dicho coste.

- **Conceptos de gasto**

- El derribo o demoliciones de edificaciones no se consideran elegibles. Este concepto no afecta al derribo de tabiques en acondicionamientos interiores.
- No debe incluir partidas alzadas.
- En cuanto a los gastos en Seguridad y salud: el material se detallará en el presupuesto del proyecto y habrá de ser justificado a su vez. En el caso de que no se detalle en el proyecto, sino que únicamente se presupueste, el detalle deberá estar contemplado en el Estudio de Seguridad y Salud correspondiente, debiendo ser coincidente el importe total.

- **Presupuestos**

- Para tramitar la solicitud de ayuda, además del presupuesto del documento técnico, se precisarán tres presupuestos de tres empresas distintas que pudieran realizar la obra, tanto si ésta va a ser realizada por contrata como si el promotor la va realizar por administración directa (suma de gremios).
- Si se concediera la subvención, su cuantía se establecerá tomando como cifra de inversión el importe de menos valor de los presupuestos presentados con la solicitud. Se tendrán en consideración 4 presupuestos: el correspondiente al documento técnico, y los otros 3 presupuestos.



- Todas las facturas pro-forma o presupuestos deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:
 - a) Identificación clara de que el documento es un presupuesto o factura pro forma.
 - b) Razón Social (incluyendo el NIF) del solicitante y del proveedor.
 - c) Fecha de emisión.
 - d) Deberá desglosarse el IVA u otros impuestos aplicables en su caso (IRPF), y los Gastos Generales y el Beneficio Industrial (en el caso de que el promotor de la obra realice la obra por contrata).

- Se comprobará que las ofertas presentadas sean auténticas y no de complacencia o ficticias (contenido idéntico, errores idénticos, apariencia sencilla, poco formal...) de proveedores reales e independientes, estén lo suficientemente detalladas.

- Los presupuestos de obra civil e instalaciones deberán desglosarse mediante mediciones del documento técnico correspondiente, no admitiendo como suficiente el detalle a nivel de CAPÍTULOS, debiendo presentarlos a nivel de *PARTIDAS*, en el caso del contratista o proveedores (en el caso de suma de gremios) con el que se vaya a ejecutar la obra. En el caso del resto de empresas contratistas, las ofertas únicamente harán referencia al desglose de capítulos del resumen del presupuesto del documento técnico, debiendo indicar en las mismas esta relación.

- Cuando existan unidades de obra que, bien no se encuentren presupuestadas en el documento técnico o bien no aparezcan en las ofertas, el gasto de dichas unidades de obra no se considerará elegible. En caso de que las ofertas no sean comparables, bien entre ellas o bien con el presupuesto del documento técnico, la propuesta de subvención se considerará desestimada por no cumplirla moderación del gasto.

- En el supuesto de que el presupuesto de menor cuantía económica sea el del documento técnico, el gasto se deberá ejecutar con una de las tres ofertas presentadas inicialmente; en caso de elegir otra, el beneficiario justificará documentalmente el motivo y deberá ser aprobado por el Grupo mediante Informe de Gerencia que, posteriormente, será trasladado a la Junta Directiva para su conocimiento, en la siguiente sesión que ésta celebre.

- En el caso de que el presupuesto de menor valor sea el de una de las ofertas presentadas, el gasto se deberá ejecutar con la oferta de menor valor económico presentada inicialmente; en caso de elegir otra, el beneficiario justificará documentalmente el motivo y deberá ser aprobado por el Grupo mediante Informe de Gerencia que, posteriormente, será trasladado a la Junta Directiva para su conocimiento, en la siguiente sesión que ésta celebre.



- Únicamente se admitirán presupuestos compuestos por la suma de diferentes gremios, en el caso de que la obra se vaya a ejecutar con ellos; en el resto de ofertas, deberán presentarse presupuestos “cerrados” o “integrales”.
- **Informe-certificado (modelo CEDESOR):** se deberá aportar un informe-certificado de adecuación de los presupuestos de las constructoras al mercado actual.
- **Honorarios técnicos**
 - En el caso de que se solicite ayuda para el coste de los honorarios técnicos (arquitectos, etc.), se deberá presentar su correspondiente presupuesto (o la factura, si ya están redactados los documentos técnicos), considerándose el importe del mismo.
 - Los honorarios técnicos, relativos a proyectos de ejecución de obra y siempre que correspondan a actividades aprobadas, serán elegibles con los siguientes límites: 5% del presupuesto de ejecución material aceptado como elegible para la redacción del documento técnico. Y 5% para la dirección de obra y 1% para coordinación de seguridad y salud del presupuesto realmente ejecutado.
 - Se considera que el gasto de redacción del estudio de seguridad y salud se incluye dentro del límite del 5% de redacción del proyecto, mientras que el gasto de la coordinación de seguridad y salud se limita a un máximo de un 1%.
 - Para el supuesto de que el expediente se tramite mediante una separata, el cálculo de los honorarios se realizará sobre el PEM aprobado para la redacción del documento técnico; y 5% para la dirección de obra y 1% para coordinación y seguridad y salud del presupuesto realmente ejecutado.
 - Estos límites incluirán asimismo los importes de IVA en los casos en los que este impuesto sea subvencionable, sin poder estimarse como elegibles importes superiores a los porcentajes indicados en el momento de la certificación.
 - Los gastos en estudios geotécnicos del subsuelo se considerarán como gastos de honorarios y se incluirán en límite del 5% que corresponde a la redacción del proyecto.
- **Baremación:** si el promotor solicitar puntuar en los criterios de “accesibilidad” y “sostenibilidad” más allá de lo que exige la normativa, deberá hacerse constar en el documento técnico.
- **Placas solares para autoconsumo:** si el proyecto contempla la instalación de placas solares para autoconsumo, se deberá aportar informe de técnico competente que concrete la potencia fotovoltaica nominal real. En caso de que la instalación fotovoltaica forme parte de un proyecto en el cual las instalaciones a las que va a dar suministro son de nueva creación y no cuenten con facturas de referencia en las que poder consultar la potencia contratada, será necesaria la inclusión en el proyecto técnico, del anejo de cálculo de la instalación



fotovoltaica, justificando mediante la potencia a contratar, que las mismas son para autoconsumo.

- **Visita para levantar acta de no inicio:** si CEDESOR así lo requiere, el técnico responsable de las obras deberá asistir a la visita de control en la que se realiza acta de no inicio.

- **Licencias, permisos, autorizaciones y registros:**
 - Todo proyecto subvencionado deberá obtener todos los permisos, autorizaciones y licencias que exija la legislación vigente y sean de aplicación en cada caso (urbanismo, actividad, medio ambiente, registros específicos de cada sector...). Y, por lo tanto, el proyecto de obra deberá realizarse contemplando toda la normativa aplicable para garantizar su cumplimiento.
 - Licencia de obra: se podrá presentar con la Solicitud de Pago. No se podrá proceder al pago si no se presenta este documento junto con el justificante de pago de la tasa correspondiente, cuyo importe debe recoger la obra completa o, en su caso, el importe de la separata correspondiente. El coste de la licencia de obras no es subvencionable.
 - El importe del proyecto será con el que se debe tramitar la licencia de obras. La superficie de la obra a subvencionar debe ser igual o menor que la superficie declarada en la licencia de obras; ésta debe recoger la obra completa, y en los casos en los que sólo sea subvencionable una parte, se debe presentar una separata con la fase a subvencionar. No se admitirá un proyecto con presupuesto mayor que el contemplado en la solicitud de la licencia de obras.
 - Cuando la obra civil no afecte a la cimentación o estructura (adecuación interior, embellecimiento, restauración de fachadas o cubiertas, etc.) se estará a lo que, en estos casos, exija la normativa o el Ayuntamiento para el otorgamiento de licencias.
 - En obras que por su pequeña envergadura no sea necesaria una licencia de obra, se debe presentar un certificado o Declaración responsable del ayuntamiento correspondiente.



2. EJECUCION DE LA OBRA Y CERTIFICACION DE LA MISMA para la justificación del expediente y cobro de la ayuda

Conforme a la Ley de Subvenciones, y debido a que en la justificación de la ejecución del proyecto sólo se aceptarán los gastos que se corresponden con los presupuestos aceptados por el Grupo, **las facturas de ejecución del gasto que se certifiquen se deberán corresponder con los presupuestos o facturas pro-forma aceptados por CEDESOR cuando se presentó el presupuesto que sirvió para el cálculo de la ayuda.** Esto es, el promotor tiene que ejecutar la inversión/gasto con la empresa que ofreció el presupuesto más económico, salvo en los casos debidamente argumentados y autorizados conforme a la Ley de Subvenciones.

- **Cambios durante la ejecución:**
 - El promotor deberá respetar las obligaciones que emanan de la resolución de concesión de la ayuda y no podrá realizar modificaciones sin antes comunicarlo en plazo y forma y que además sea aceptado por la Dirección General.
 - Cuando por razones de fuerza mayor o circunstancias sobrevenidas, se vaya a producir una modificación de un proyecto, se seguirá lo estipulado en las bases reguladoras, el procedimiento requiere una solicitud indicando las modificaciones respecto a la resolución inicial, y los motivos que las generen. Se comprobará si se requiere una nueva acta de no inicio, en cuyo caso se grabará en la aplicación informática.
 - Toda alteración respecto del proyecto aprobado que pueda dañar a terceros, requerirá una nueva evaluación respecto de los criterios de elegibilidad del mismo por la Dirección General de Desarrollo Rural, para determinar si es o no admisible, pudiéndose producir en su caso una resolución modificatoria o revocatoria de la ayuda.

- **Certificación de la obra:**
 - En el momento de la certificación del gasto y justificación de la inversión deberá presentar obligatoriamente una certificación detallada de la ejecución de edificación u obra. Esta certificación deberá contemplar los conceptos de gasto realmente ejecutados, así como las mediciones y precios realmente ejecutados y facturados. Los conceptos, mediciones/unidades y precios de la certificación deberán coincidir con los de las facturas.
 - Se deberá presentar una única certificación de obra y pagos a cuenta sobre la misma. Se expedirán facturas por el constructor en cuyo concepto se deberá reflejar el número de pago de que se trate (primer pago, segundo pago...) y el número o fecha del presupuesto presentado en la solicitud de ayuda e importe del mismo. La suma del importe de todos los justificantes de pago deberá coincidir con



el importe total de la factura. En el caso de suma de gremios, se entenderá que la certificación es única es por gremio.

- En el caso de haberse solicitado la ayuda mediante una separata del proyecto original, se requerirá la presentación de la certificación, con mediciones detalladas, correspondiente a dicha separata
 - Si ha habido cambios en la ejecución del proyecto, se deberá incluir un informe con el detalle de los cambios que se hayan producido respecto al documento técnico con el que se ha tramitado la subvención, junto con un informe-certificado (modelo CEDESOR) de adecuación de los precios de la constructora (o suma de gremios, en su caso) al mercado actual.
 - Los precios facturados deberán ajustarse a los precios del mercado, presupuestados y aceptados, que figuran en el expediente como trámites previos a la resolución de la ayuda
 - Se comprobará la coherencia de las facturas presentadas con el gasto realizado.
 - Cuando en un proyecto se incluyan otras dependencias no elegibles (p.ej. vivienda particular, etc.) se presentará en la certificación la totalidad de las facturas de la obra, con la finalidad de controlar que los precios en la moderación de costes se han mantenido en toda la obra. Se deberá aportar un informe-certificado que acredite esta adecuación de los precios.
 - En las facturas que contengan simultáneamente elementos elegibles y no elegibles, se señalarán por el beneficiario en cada caso para que de forma indubitada se pueda conocer, los elementos de la misma que serán subvencionados y cuáles no.
- **Certificado final de obra:** deberá presentarse Certificado de final de obra visado.
 - **Visitas de comprobación y control de la ejecución de la obra:**
El técnico responsable de la obra –si CEDESOR así lo requiere–, deberá asistir a las visitas de comprobación o control que realicen los técnicos de CEDESOR y cualquier representante de la Administración.



Soy conocedor que este documento informativo está a disposición pública en la web de CEDESOR, www.cedesor.es

Al mismo tiempo, confirmo que he leído, entiendo y acepto las condiciones anteriormente indicadas.

Y por lo tanto suscribo el presente documento en, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo.:

(Nombre y apellidos.

Titulación del técnico que suscribe la presente Hoja informativa.

Nº de colegiado).

Fdo.:

(Promotor).

(NOTA:

- EN EL CASO DE QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE FIRME DE MANERA MANUAL SE, REQUIERE INEXCUSABLEMENTE FIRMAR EN TODAS Y CADA UNA DE LAS HOJAS DEL MISMO, EN EL SUPUESTO DE QUE SE FIRME ELECTRÓNICAMENTE, ESTO NO SERÁ DE APLICACIÓN PUESTO QUE LA FIRMA ELECTRÓNICA CONLLEVA LA FIRMA DEL DOCUMENTO COMPLETO.

Versión Marzo 2022. Este documento, de carácter informativo, puede sufrir variaciones en función de las modificaciones en la normativa y procedimientos que resultan de aplicación en la gestión de las ayudas LEADER. CEDESOR no se responsabiliza de los cambios que puedan darse por iniciativa del Gobierno de Aragón o la U.E.