

FIRMADO



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE PRESUPUESTOS Y GASTOS

DIRECCIÓN GENERAL
DE FONDOS EUROPEOS

Subdirección General
de Gestión del FEDER

CIRCULAR 4/2017

Instruyendo a los organismos intermedios FEDER de los REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE AUTORIZACION DE LA AUTORIDAD DE GESTIÓN, EN RELACIÓN CON LA NORMA 7, APARTADOS 4 Y 5 (TERRENOS Y BIENES INMUEBLES) de la Orden HPF/1979/2016, de 29 de diciembre, por la que se aprueban las normas sobre los gastos subvencionables de los Programas Operativos del Fondo Europeo de Desarrollo Regional para el período 2014-2020

PRIMERO: Introducción y objeto de la circular

La Norma 7 de la Orden HPF/1979/2016, de 29 de diciembre, por la que se aprueban las normas sobre los gastos subvencionables de los programas operativos del Fondo Europeo de Desarrollo Regional para el periodo 2014-2020, establece que “serán subvencionables las adquisiciones de terrenos y de bienes inmuebles en los que exista una relación directa entre la compra y los objetivos de la operación y siempre que no se superen los límites establecidos en la presente norma”.

Por su parte, los apartados 2 y 3 de la citada norma establecen límites a los importes máximos subvencionables en relación con la adquisición de terrenos no edificados y terrenos edificados que con carácter general será del 10 % del gasto total subvencionable de la operación de que se trate. Dicho importe puede incrementarse hasta el 15% siempre que así lo prevean expresamente los criterios y procedimientos de selección de operaciones y se trate de zonas abandonadas o con un pasado industrial que comprendan edificios.

El apartado 4 establece que “en casos debidamente justificados la autoridad de gestión podrá autorizar que dicho porcentaje se incremente para las operaciones relativas a la conservación del medio ambiente, debiendo figurar expresamente la justificación y el porcentaje en el documento en el que se establezcan las condiciones de la ayuda.”

El apartado 5, por su parte, establece que estos porcentajes generales limitativos no resultarán aplicables “en aquellos casos en que la operación consista, atendiendo a su objeto y finalidad, en la adquisición de edificaciones ya existentes para ser rehabilitadas o puestas en uso para un nuevo propósito, de modo que el terreno en que éstas se asientan no constituya el elemento principal de la adquisición”. Por tanto, la aplicación o no de los límites establecidos en los apartados anteriores dependerá de que el terreno sea o no el elemento principal de la adquisición atendiendo a la finalidad de la misma. No obstante, se establece otro requisito para

Correo Electrónico
safeder@sepg.minhafp.es

Pº de la Castellana, 162
28071 MADRID
Tel: 91 583 52 24
Fax: 91 583 52 90

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000000481s1700025363

CSV

GEISER-b984-7f29-eaf3-4047-8136-8f5a-af20-af74

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

22/12/2017 10:25:55 Horario peninsular

Validez del documento

Original



FIRMADO



considerar que el terreno es un elemento accesorio de la compra de modo que **no se considerará tal cosa “cuando el valor de mercado del suelo exceda del valor de mercado de la edificación en el momento de la compra”**.

Sin embargo, aún a pesar de que el valor de mercado del suelo sea superior, la norma admite que puedan **no aplicarse los límites indicados, por entenderse que el terreno es un elemento meramente accesorio de la adquisición, “en el caso de operaciones que tengan por objeto la adquisición de edificaciones, incluidas viviendas de segunda mano, destinadas a realojar a personas en situación de vulnerabilidad social para las que la autoridad de gestión así lo autorice”**. Asimismo, el citado artículo preceptúa que la autorización de la autoridad de gestión establecerá el plazo mínimo de afectación del inmueble, que nunca podrá ser inferior a **15 años**.

Por tanto, **la norma séptima prevé que la autoridad de gestión deba autorizar:**

- que el porcentaje que establecen sus apartados 2 y 3 se incremente para las operaciones relativas a la conservación del medio ambiente,
- que los porcentajes establecidos en los apartados 2 y 3 no sean de aplicación a operaciones que tengan por objeto la adquisición de edificaciones, incluidas viviendas de segunda mano, destinadas a realojar a personas en situación de vulnerabilidad social, cuando el valor de mercado del suelo exceda del valor de mercado de la edificación en el momento de la compra.

La presente circular se ha elaborado el objeto de contribuir a una aplicación homogénea de la norma séptima, aclarando el objetivo y alcance de las autorizaciones a efectuar y fijando el contenido mínimo de las solicitudes de autorización a presentar por los organismos intermedios.

SEGUNDO: Autorización a que se refiere el apartado 4 de la norma séptima

II.1. Objetivo y alcance de la autorización

La competencia para la selección de las operaciones FEDER corresponde siempre al organismo intermedio, que deberá realizarla conforme a los criterios y procedimientos de selección de operaciones aprobados por el comité de seguimiento y en el marco de lo previsto en el programa operativo. El hecho de que se trate de una operación relativa a la conservación del medio ambiente o que incluya la adquisición de terrenos, edificados o no, no cambia este hecho.

Por tanto, la autorización emitida por la autoridad de gestión **en ningún caso implicará que la selección sea realizada por la autoridad de gestión ni que se**



FIRMADO



valide la mencionada selección o se apruebe formalmente. La autorización tiene por finalidad exclusivamente un elemento concreto de la operación, que es su gasto elegible, y sólo en la medida en que permite incrementar el porcentaje que puede financiar el FEDER en la adquisición de terrenos sobre el total del gasto elegible de una operación.

II.2. Contenido de la solicitud de autorización

La solicitud debe dirigirse al titular de la autoridad de gestión y estará firmada por el titular de la unidad que asuma la coordinación del organismo intermedio y que es responsable última del funcionamiento del sistema, atendiendo al acuerdo de atribución de funciones y a las funciones y procedimientos aprobados. **La solicitud deberá incorporar al menos los siguientes elementos:**

- **Justificación** de que la autorización se solicita para una **operación relativa a la conservación del medio ambiente** en los términos del artículo 69, apartado 3, letra b) del Reglamento (UE) nº 1303/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre.
- **Indicación del porcentaje** sobre el gasto total subvencionable de la operación que no podrá superar el importe relativo a la adquisición de terrenos no edificados y terrenos edificados que resulte subvencionable en el marco de la misma.
- **Justificación de los motivos** por los que se propone el porcentaje al que se refiere al apartado anterior, a través de una memoria descriptiva sucinta.
- **Período mínimo** durante el que los terrenos adquiridos serán utilizados para los fines que justifican la solicitud, que deberá figurar en el documento que establezca las condiciones de la ayuda (apartado 6 de la norma séptima).

II.3. Contenido de la autorización

En caso de que la justificación no presente deficiencias, la autoridad de gestión **autorizará el porcentaje propuesto por el organismo intermedio.**

TERCERO: Autorización a que se refiere el apartado 5 de la norma séptima

III.1. Objetivo y alcance de la autorización

La competencia para la selección de las operaciones FEDER corresponde siempre al organismo intermedio, que deberá realizarla conforme a los criterios y procedimientos de selección de operaciones aprobados por el comité de seguimiento, y en el marco de lo previsto en el programa operativo. La selección de una operación consistente en la adquisición de edificaciones ya existentes para ser rehabilitadas o puestas en uso



FIRMADO



para un nuevo propósito, incluidas aquellas que tengan por objeto la adquisición de edificaciones destinadas a realojar a personas en situación de vulnerabilidad social, no requiere autorización por parte de la autoridad de gestión.

No obstante, el gasto elegible de estas operaciones estará sometido a las limitaciones que se establecen en los apartados 2 y 3 de la norma séptima.

El objetivo y alcance de la autorización que se menciona en el apartado 5 está exclusivamente relacionado con la **posibilidad de entender que, en la adquisición de una edificación junto al terreno en que se asienta, este último es un elemento meramente accesorio** aún a pesar de que su valor de mercado en el momento de la compra sea superior al de la edificación, de modo que no se aplican los límites a que se refieren los apartados 2 y 3 de la norma séptima.

La autorización que emita la autoridad de gestión se limitará únicamente a aquellas operaciones *“que tengan por objeto la adquisición de edificaciones, incluidas viviendas de segunda mano, destinadas a realojar a personas en situación de vulnerabilidad social”* cuando el valor de mercado del suelo supera el valor de la edificación.

La autorización puede otorgarse para aquellas operaciones a seleccionar en relación con una medida o actuación determinada, para operaciones concretas que se pretendan seleccionar por el organismo intermedio o para operaciones ya seleccionadas. En este último caso, el gasto elegible susceptible finalmente de ser financiado por el FEDER quedará condicionado a que la autoridad de gestión otorgue o no la autorización a que se refiere el apartado 5 de la norma séptima. No se requiere una autorización individualizada para cada adquisición concreta. No obstante, cuando se otorgue para el conjunto de las que se produzcan en el marco de una medida, actuación u operación, el organismo intermedio será responsable de respetar los términos de la autorización concedida.

Por lo tanto, la autorización emitida por la autoridad de gestión, **en ningún caso implicará que la selección sea realizada por la autoridad de gestión** ni que se valide la mencionada selección o se apruebe formalmente. **Tampoco se extenderá al procedimiento para determinar los inmuebles finalmente adquiridos en el marco de una operación previamente seleccionada.** La autorización afecta exclusivamente a un elemento concreto de la operación, en cuanto permite eliminar la limitación que pesa sobre el componente de gasto elegible que puede suponer la adquisición de terrenos sobre el total de una operación.

III.2. Contenido de la solicitud de autorización

La solicitud debe dirigirse al titular de la autoridad de gestión y estará firmada por el titular de la unidad que asuma la coordinación del organismo intermedio y que es

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-b984-7f29-eaf3-4047-8136-8f5a-af20-af74	22/12/2017 10:25:55 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
000000481s1700025363	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



FIRMADO



responsable último del funcionamiento del sistema atendiendo al acuerdo de atribución de funciones y las funciones y procedimientos aprobados. La solicitud **deberá incorporar al menos los siguientes elementos:**

- **Identificación de la medida, actuación o de las operaciones u operación** para la que se solicita la autorización. La autorización se solicitará en relación con un conjunto de inmuebles ya identificados; excepcionalmente podrá solicitarse de forma genérica, antes de que se hayan identificado los inmuebles a adquirir.
- **Justificación** de que se trata de operaciones que tienen por **objeto** la adquisición de edificaciones, incluidas viviendas de segunda mano, destinadas a realojar a personas en situación de vulnerabilidad social.
- **Período de afectación del inmueble a dicha finalidad**, que no podrá ser inferior al que se establezca en el programa operativo, al que se haya podido fijar en los criterios y procedimientos de selección de operaciones y, en todo caso, a 15 años.
- **Justificación del motivo por el que se entiende que el terreno es un elemento meramente accesorio de la adquisición** con independencia de que su valor de mercado sea o no superior al de la edificación al momento de la compra. Se presentará una **memoria descriptiva** en que se identifiquen las fuentes de información en que se basa la valoración del organismo intermedio. No existe una única causa que pueda justificar la solicitud de autorización, pero cualquiera que sea la que se someta a la consideración de la Autoridad de Gestión debe ser clara, estar fundamentada en datos objetivos y comprobables y, a ser posible, ser sencilla de comprobar. La memoria deberá incluir todos aquellos elementos relevantes para su valoración.

Con independencia de cualquier otra causa que pueda justificarse y que deberá ser valorada por la autoridad de gestión, se estima que está justificado considerar que el terreno en que se asienta es un elemento meramente accesorio de la adquisición de una edificación, con independencia de su valor de mercado, cuando:

- Se adquieren edificaciones completas en una zona o área urbana en que el valor medio o el valor mediano de la edificación es inferior al valor de mercado del suelo. Para el cálculo de estos valores deberá atenderse a datos estadísticos de organismos públicos competentes, entidades de tasación autorizadas o valores calculados por otras fuentes de información fiables. Deberá justificarse que las actuaciones deben desarrollarse en el área identificada, la cual no se deberá definir al objeto de asegurar un valor del suelo superior al de la edificación.
- Se adquieren fincas individuales en régimen de propiedad horizontal y, o bien se dan las mismas circunstancia que en los casos del apartado anterior o bien se acredita que, habiéndose publicitado adecuadamente la oferta de compra o habiéndose dirigido la entidad adquirente de



FIRMADO



forma general a los oferentes de viviendas de la zona en que se va a desarrollar la actuación, la mayor parte de las viviendas ofertadas presentan un valor de mercado del terreno superior al valor de mercado de la edificación.

III.3. Contenido de la autorización

La autorización se limitará a:

- Autorizar que **no resulten de aplicación los límites de los apartados 2 y 3 de la norma séptima** siempre que, tal como se informa en la solicitud de autorización, se trate de operaciones que finalmente tengan por objeto la adquisición de edificaciones, incluidas viviendas de segunda mano, destinadas a realojar a personas en situación de vulnerabilidad social.
- Establecer el **plazo mínimo de afectación** del inmueble a dicha finalidad, que no podrá ser inferior a 15 años.

La autoridad de gestión se basará en los datos aportados por el organismo intermedio para conceder la autorización. No obstante, podrá comprobar, previamente o con posterioridad a la autorización, la realidad de los datos aportados por el organismo intermedio en la memoria descriptiva presentada.

Madrid, a 21 de diciembre de 2017

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN DEL FEDER

(firmado electrónicamente)

Anatolio Alonso Pardo

