

confirmado por escrito que, en espera de una verificación detallada, el proyecto cumple las condiciones de admisibilidad establecidas en el presente régimen.

Si las labores comienzan antes de haberse cumplido lo dispuesto en este apartado, el proyecto no podrá optar a la ayuda. El órgano gestor, si lo estima oportuno, podrá girar visita para comprobar que realmente el beneficiario no ha iniciado el proyecto de inversión antes de emitir la carta de elegibilidad, elaborando una hoja de visitas que compruebe dicho cumplimiento, en caso de no cumplir con este compromiso se resolverá el expediente decayendo su derecho a percibir la subvención solicitada.

- c) El beneficiario deberá aportar una contribución financiera mínima del 25% de los costes subvencionables exenta de cualquier tipo de ayuda pública, ya sea mediante recursos propios o mediante financiación externa, conforme al artículo 14, punto 14, del Reglamento (UE) 651/2014.
- d) Se debe generar obligatoriamente puestos de trabajo, ya sea a través de contrataciones a trabajadores por cuenta ajena o bien establecerse como trabajadores por cuenta propia. Este requisito, siempre que se cumplan los mínimos de ejecución, será condición indispensable para el abono de la subvención, en caso contrario decaerá su derecho a cobro.

Artículo 7. Gastos subvencionables.

Cuando la convocatoria determine que las ayudas están cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), los gastos subvencionables deberán cumplir, además de lo descrito en los puntos siguientes las normas de subvencionabilidad establecidas en el Reglamento (UE) n.º 1303/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, así como las normas desarrolladas a nivel nacional en virtud del artículo 65, punto 1 de dicho Reglamento.

1. Podrán considerarse inversiones subvencionables, las realizadas dentro de los siguiente capítulos:

- a) Adquisición de bienes inmuebles y terrenos, con las siguientes limitaciones (u otras que se deban aplicar como consecuencia de nuevas normas nacionales o comunitarias más restrictivas):
 - Debe existir una relación directa entre la compra y los objetivos de la operación.
 - No será subvencionable la adquisición de terrenos por importe superior al 10% del gasto total subvencionable de la operación.
 - El importe subvencionable no podrá ser superior al valor de mercado de los terrenos y de los bienes inmuebles, lo que deberá acreditarse mediante certificado de tasador independiente debidamente acreditado e inscrito en el correspondiente registro oficial.
- b) Obra civil: Urbanización y obras exteriores adecuadas a las necesidades del proyecto, oficinas, laboratorios, servicios sociales y sanitarios del personal, edificios de producción y/o comerciales, de almacenamiento de materias primas y de productos terminados, de servicios industriales y otras obras vinculadas al proyecto.