

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE HACIENDA

783 *Resolución de 26 de diciembre de 2024, del Consorcio de la Ciudad de Cuenca, por la que se publican las bases reguladoras de las subvenciones a conceder en régimen de concurrencia competitiva para la rehabilitación de edificios de viviendas en el casco antiguo de Cuenca.*

El Consorcio de la Ciudad de Cuenca, de acuerdo con el Real Decreto 112/2004, de 23 de enero, tiene como fines esenciales «servir de apoyo administrativo y de gestión al Real Patronato de la Ciudad de Cuenca para el mejor cumplimiento por éste de sus fines propios». En el citado real decreto se establece como fin del Real Patronato «promover y coordinar todas aquellas acciones que deban realizar en Cuenca las Administraciones y entidades que lo componen, orientadas a la conservación y revitalización del patrimonio cultural de la ciudad, así como al desarrollo y potenciación de las actividades culturales y turísticas vinculadas a ella».

Para la consecución de los fines del Consorcio, este distribuye las acciones en diferentes programas con reflejo directo en su presupuesto anual, entre los que destaca el programa de «Conservación y revitalización del patrimonio».

Este programa incluye la rehabilitación de edificios de uso residencial privados, todo ello referido al casco antiguo de la ciudad de Cuenca, con ayudas a conceder, mediante la convocatoria de subvenciones en concurrencia competitiva para la ejecución de obra privada.

El Consorcio fundamenta la concesión de estas subvenciones, por una parte, en la mejora de las condiciones de vida en el casco histórico de Cuenca y salvaguardar su ecosistema urbano, a los efectos de fijar población que habite la ciudad con carácter permanente y no estacional (edificios residenciales para vivienda en propiedad o en régimen de alquiler no turístico), y por otra, en el fomento de la colaboración entre el sector público y el privado, como mecanismo de desarrollo económico.

La aprobación de las presentes bases es competencia del Consejo de Administración del Consorcio de la Ciudad de Cuenca según establecen sus Estatutos aprobados en sesión de fecha 27 de noviembre de 2018 y publicados en el «Boletín Oficial del Estado» de fecha 4 de diciembre de 2018. La convocatoria de las subvenciones corresponde a la Comisión Ejecutiva del Consorcio de la Ciudad de Cuenca (competencia delegada según acuerdo de delegación del Consejo de fecha 12 de diciembre de 2018, publicado en el BOE de fecha 22 de enero de 2019), que en virtud de las presentes bases constituye el órgano concedente con base a lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (en lo sucesivo LGS).

Por todo ello, el Consejo de Administración del Consorcio de la Ciudad de Cuenca, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2024 acuerda, la aprobación de las presentes bases reguladoras de las subvenciones a conceder en régimen de concurrencia competitiva por el Consorcio de la Ciudad de Cuenca para la rehabilitación de edificios de viviendas en el casco antiguo de Cuenca, que se regirán por las siguientes condiciones:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Estas bases reguladoras, en adelante bases, regulan las subvenciones a conceder por el Consorcio de la Ciudad de Cuenca, en adelante el Consorcio, para la rehabilitación de edificios en el casco antiguo de la ciudad de Cuenca.

Estas subvenciones se conceden en régimen de concurrencia competitiva, requiriendo su concesión la comparación, en cada uno de los procedimientos, de una eventual pluralidad de solicitudes.

Artículo 2. *Ámbito territorial.*

El ámbito territorial de estas bases es el definido e incluido en el Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección del Casco Antiguo y sus Hoces de Cuenca, en adelante PECA, aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Cuenca con fecha 31 de julio de 2000 (BOP de fecha 14 de febrero de 2001).

Artículo 3. *Régimen jurídico.*

Para todo aquello no previsto en las presentes bases será de aplicación la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en adelante LGS y, su Reglamento aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, en adelante RLGS.

CAPÍTULO II

Beneficiarios y condiciones de las actuaciones de rehabilitación

Artículo 4. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas a la rehabilitación de elementos comunes de los edificios los propietarios o titulares de algún derecho de uso sobre ellos, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en los siguientes puntos:

a) Promotores de obras que tengan la condición de propietarios legales o titulares de algún derecho de uso sobre las viviendas del edificio a rehabilitar, y sus inquilinos cuando puedan realizar las obras, conforme a la legislación aplicable, siempre que la vivienda del edificio a rehabilitar constituya su domicilio habitual y permanente. Una vez finalizadas las obras, las viviendas deberán seguir ocupadas por un periodo mínimo de cinco años, a contar desde la fecha de concesión definitiva de las ayudas.

b) Titulares de viviendas desocupadas del edificio a rehabilitar cuando se comprometan a ocuparlas para uso propio o en arrendamiento, como residencia habitual y permanente, en el plazo de seis meses desde la finalización de las obras y por un periodo mínimo de cinco años, a contar desde la fecha de concesión definitiva de las ayudas. En estos casos, la concesión de las ayudas quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en dicho plazo, que podrá ser prorrogado hasta un año por solicitud del interesado cuando medie causa debidamente justificada, sin que, en consecuencia, se proceda al pago de la subvención en tanto no estén efectivamente ocupadas.

2. Cuando las viviendas del edificio a rehabilitar se encuentren en régimen de copropiedad, proindiviso, comunidad de propietarios o comunidad de bienes, se deberá designar un representante legal.

3. En los supuestos de actuaciones en los elementos comunes de los edificios en régimen de propiedad horizontal, actuará como representante el presidente de la comunidad de propietarios legalmente constituida. En la ausencia de ésta, los propietarios designarán un representante legal por acuerdo entre ellos.

4. Cuando los solicitantes sean personas jurídicas, propietarias de inmuebles en los que se desee acometer los trabajos de rehabilitación de elementos especiales y de interés arquitectónico, actuará como representante el designado como tal en las escrituras correspondientes.

Artículo 5. Actuaciones subvencionables.

1. Las disposiciones de estas bases son de aplicación en las actuaciones en los edificios existentes, entre las definidas en los artículos 2.19 a 2.23 de la normativa del PECA, referidas a restauración, conservación, consolidación y rehabilitación. En cuanto a las obras de reestructuración interior (artículo 2.24 del PECA), únicamente se financiarán obras de reestructuración parcial.

2. En particular, podrán obtener las ayudas establecidas en estas bases las actuaciones llevadas a cabo en elementos comunes del edificio, que contemplen las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética y, la utilización de energías renovables y adaptación de instalaciones comunes a la normativa vigente.

3. Podrá ser objeto de ayuda conforme a estas bases la demolición de elementos añadidos disconformes con el planeamiento o actuaciones parciales de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores.

4. Así mismo, podrán ser objeto de ayuda la instalación de ascensores, las instalaciones para la detección y prevención de incendios, la habilitación de vías de evacuación, la adecuación de accesos o espacios de tránsito para uso de discapacitados, la supresión de antenas individuales e instalación y centralización de antenas colectivas y, la supresión de cables, retirada de aparatos de climatización u otros dispositivos de suministros (luz, telefonía, gas, etc.), o mejora del ornato de las fachadas.

5. Elementos especiales y de interés arquitectónico o arqueológico. También podrán ser objeto de ayuda la consolidación, restauración o reposición de elementos especiales y de interés arquitectónico tales como portadas de piedra o de madera, miradores, necesarias (retretes volados), elementos especiales de forja, artesonados o alfarjes, motivos decorativos relevantes, revocos singulares de fachada o patios, paños de muralla y en general elementos de singular interés arquitectónico o arqueológico. Tal condición debe venir avalada por informes del Servicio de Cultura de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Comunidades y ser así considerada expresamente por la Comisión Ejecutiva del Consorcio.

Así mismo, será requisito indispensable para el otorgamiento de la subvención que los beneficiarios de las ayudas para la restauración de elementos singulares se comprometan por escrito a permitir visitas de supervisión de los técnicos del Consorcio, una vez finalizados los trabajos de restauración, a efectos de controlar temporalmente la idoneidad de los tratamientos realizados y el estado de conservación de los bienes patrimoniales y, en su caso, a permitir visitas organizadas por el Consorcio para divulgación de los trabajos. Este requisito quedará expresamente recogido en el acuerdo de concesión.

6. Se incluye también como actuación subvencionable el coste de los honorarios profesionales relativos a la elaboración de los Informes de Evaluación de Edificios (IEE), según el artículo 138 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, (DOCM número 97, de 21 de mayo de 2010, con revisión vigente desde 12 de abril de 2017) y en aplicación de los artículos 29 y 30 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE número 261, de 31 de octubre de 2015). Más información en <https://iee.fomento.gob.es/> y en <https://iee.castillalamancha.es>. Las obras de rehabilitación que se deriven de las inspecciones técnicas serán subvencionadas conforme a lo establecido en estas bases.

7. No se subvencionarán en ningún caso las intervenciones que supongan demoliciones de edificios, reestructuraciones totales, el vaciado de las edificaciones objeto de rehabilitación, ni las obras de ampliación o adicción de plantas, ni la nueva edificación.

8. Serán subvencionables las actuaciones con licencia de obra concedida a partir del 1 de enero de 2023, independientemente de que estén finalizadas o no, siempre que cumplan los requisitos de las presentes bases. Así mismo podrán acogerse aquellas

actuaciones tramitadas con las bases reguladoras anteriores con la solicitud de subvención presentada, que por falta de consignación presupuestaria no hayan podido obtener subvención en sus convocatorias correspondientes, y siempre que cumplan con los requisitos de las presentes bases.

Artículo 6. *Conformidad con el planeamiento.*

1. Los inmuebles y los usos para los que se solicitan las ayudas deberán estar conformes con el PECA, o adaptarse a su conformidad como consecuencia de la ejecución de las obras objeto de las ayudas solicitadas.

2. Las actuaciones adoptarán los criterios, composición y materiales establecidos en el PECA.

Artículo 7. *Condiciones de los inmuebles.*

1. Los edificios deberán contar como mínimo con el 50 por 100 de su superficie útil existente o resultante de las obras, destinada al uso de vivienda. Se excluyen del cómputo, si se da el caso, las superficies por debajo de cubierta destinadas a trasteros y similares.

2. No se protegerán actuaciones de rehabilitación de elementos comunes pertenecientes a edificios que carezcan de seguridad estructural o constructiva, de condiciones suficientes de estanqueidad frente a la lluvia, de suministro eléctrico, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general o del adecuado ornato público e imagen urbana, hasta que las obras incluyan las necesarias para la consecución de las condiciones señaladas.

3. Las actuaciones deberán atender prioritariamente a mejorar las condiciones de habitabilidad, instalaciones comunes, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y otros servicios de carácter general, así como intervenciones en los cerramientos exteriores que redunden en la mejora de la imagen urbana. No se protegerán obras de acabados que deriven de otras actuaciones de rehabilitación, ni gastos de mero mantenimiento, conservación u ornato interior, como por ejemplo limpieza, pintado, decoración o actuaciones similares.

4. Cuando las actuaciones afecten a elementos comunes de un edificio será condición indispensable tener realizado el Informe de Evaluación del Edificio, o en caso contrario, incluir su realización en las actuaciones (artículo 5 de las presentes bases).

Artículo 8. *Coste máximo de las obras.*

1. A los efectos de las subvenciones reguladas por estas bases, el coste de las obras no podrá exceder del que resulte de aplicar los precios contenidos en la relación de precios de rehabilitación elaborada por la oficina técnica del Consorcio, y aprobada por la Comisión Ejecutiva del Consorcio, y compuesta en aplicación de sus unitarios, o en su ausencia, los de las distintas partidas de la base de datos correspondiente.

La relación de precios de rehabilitación será actualizada anualmente. Cualquier precio nuevo no contenido en esta relación, deberá presentarse en forma descompuesta. Estos nuevos precios podrán ser incorporados a la relación en su actualización anual. En defecto de la relación de precios elaborada por la oficina técnica del Consorcio se aplicará la base de precios «Precio de la Construcción Centro», actualizada, editada por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara.

2. El presupuesto de ejecución deberá estar definido por capítulos y desglosado en las diferentes partidas con sus precios unitarios y descompuestos. Cuando el importe del gasto subvencionable supere en el caso de un contrato de obras, los 40.000 euros y la prestación de servicios supere los 15.000 euros, deberá solicitar como mínimo tres ofertas de diferentes proveedores, con carácter previo a la contracción del compromiso para la obra, la prestación del servicio o la entrega del bien, salvo que por sus especiales

características no exista en el mercado suficiente número de entidades que los realicen, presten o suministren, o salvo que el gasto se hubiere realizado con anterioridad a la subvención.

La elección entre las ofertas presentadas, que deberán aportarse en la solicitud de subvención, junto con el proyecto, se realizará conforme a criterios de eficiencia y economía, debiendo justificarse expresamente en una memoria la elección cuando no recaiga en la propuesta económica más ventajosa.

3. El estudio técnico y la valoración de las obras se realizarán bajo los criterios de actuación de la lógica constructiva, economía de obra y del cumplimiento de las normativas técnicas vigentes y de los criterios del PECA, verificando la prioridad de las actuaciones y la oportunidad de la intervención en relación con el estado general de la edificación.

CAPÍTULO III

Subvenciones y asesoramiento

Artículo 9. *Modalidad, destino y cuantía de las ayudas.*

1. Las ayudas consistirán en la subvención de las actuaciones, el asesoramiento técnico y, en su caso, la redacción de la documentación técnica de obra menor necesaria para la rehabilitación de:

a) Elementos comunes de los edificios.

Son subvencionables las actuaciones protegidas señaladas en el artículo 5, cuando se refieran a elementos comunes de los edificios de viviendas.

A efectos de aplicación de este artículo, para la rehabilitación de edificios de una sola vivienda, serán susceptibles de subvención los mismos elementos constructivos considerados como elementos comunes en un edificio en régimen de propiedad horizontal con varias viviendas.

El Presupuesto máximo protegido (P_{MAX}) será el obtenido de la siguiente fórmula:

$$P_{MAX} = MR \times SE \times (NP+2) \times 0,4$$

Siendo:

P_{MAX}: Presupuesto máximo protegido por edificio.

MR: Módulo unitario de rehabilitación.

SE: Superficie ocupada en planta por el edificio, sin contar patios o jardines, en su caso.

NP: número de plantas del edificio.

La cuantía máxima a aportar por cada actuación será del 75 por ciento del presupuesto protegido (PP), con un máximo a aportar por cada actuación de 10.000 euros por vivienda con derecho a subvención, o por planta en el caso de edificios de una sola vivienda. Las viviendas que no cumplan todos los requisitos para percibir subvención podrán recibir hasta un máximo de 6.000 euros por vivienda para las actuaciones en la envolvente exterior del edificio.

Cuando de la rehabilitación de los elementos comunes de los edificios se deriven necesariamente obras que afecten a las viviendas, podrá incluirse su costo en el presupuesto protegido de dicha actuación.

La cuantía mínima del presupuesto protegido se fija en 3.000 euros, excepto en el caso de las actuaciones contempladas en el artículo 5.4, así como instalaciones comunes de infraestructuras y suministros en las que no se fija cuantía mínima.

b) Elementos especiales y de interés arquitectónico.

Son subvencionables las actuaciones protegidas señaladas en el artículo 5.5.

La ayuda por este concepto no podrá ser inferior al 50 por ciento del presupuesto protegido, no estableciéndose cuantía mínima para el presupuesto protegido.

c) Informes de Evaluación de Edificios (IEE).

Son subvencionables las actuaciones protegidas señaladas en el artículo 5.6.

En el caso de que estas no se incluyan en las ayudas definidas en los apartados a) y b) anteriores, y se solicite subvención exclusivamente para esta actuación, el Presupuesto máximo protegido (PMAX) será el obtenido de la siguiente fórmula:

$$\text{PMAX} = \text{MR} \times \text{NV} \times 0,5$$

Siendo:

PMAX: Presupuesto máximo protegido por edificio.

MR: Módulo unitario de rehabilitación.

NV: Número de viviendas.

La cuantía de la subvención será del 50 por ciento del coste de la actuación (PP).

Artículo 10. *Asistencia y asesoramiento técnico.*

Independientemente de los plazos indicados en la convocatoria, la oficina técnica del Consorcio desarrollará las tareas de información, asistencia y asesoramiento técnico al solicitante de las ayudas para la definición previa de las obras que desee acometer y, de darse el caso, los contratos de obra.

Tanto la redacción de la documentación para la obtención de licencia como la dirección facultativa de las obras serán abonadas por el solicitante y realizadas por técnicos con capacitación profesional y habilitación legal suficiente y adecuadas a las características de las obras que se deban acometer.

Artículo 11. *Visita de inspección técnica previa.*

Deberá solicitarse visita de inspección técnica al inmueble al objeto de que la oficina técnica del Consorcio pueda comprobar el estado de la edificación y verificar si la actuación rehabilitadora propuesta cumple técnicamente con los requisitos establecidos en las presentes bases, así como sobre las posibilidades de mejora en la rehabilitación de los inmuebles.

Dicha solicitud se realizará mediante impreso oficial normalizado e irá acompañado de la documentación técnica (memoria de obras o proyecto) oportuna para la obtención de la licencia municipal preceptiva para llevar a cabo la actuación rehabilitadora, tal y como viene recogido en el artículo 15.2.

Artículo 12. *Agente gestor de la subvención.*

El agente gestor de la subvención es la persona física o jurídica, o entidad pública o privada que colabora con el beneficiario en la gestión de las presentes subvenciones.

Estará sujetos a las siguientes obligaciones:

a) Tramitar electrónicamente la solicitud de la subvención, junto con la documentación requerida, además de recibir las notificaciones y comunicaciones electrónicas en el marco del procedimiento subvencional, en nombre y por cuenta del beneficiario, debiendo tener suscrito el acuerdo que les faculte y autorice a actuar como su representante, según modelo establecido en la convocatoria.

- b) Comprobar que la información y documentación remitidas al órgano instructor cumplan con los requisitos exigidos en las bases reguladoras y normativa de aplicación.
- c) Adecuar su actuación a los requisitos y exigencias establecidas en estas bases reguladoras y en la convocatoria.

Cuando no coincida con el beneficiario, se subvencionarán los honorarios del agente gestor de la subvención por la gestión y tramitación administrativa hasta un máximo de 500,00 euros por expediente, incrementándose 100,00 euros por local o vivienda si la actuación comprende la rehabilitación de elementos comunes del edificio.

La participación del agente gestor de la subvención no exime al destinatario último de cumplir todas las obligaciones que le incumben, sin perjuicio de la responsabilidad que, además, pueda exigirse a dicho agente.

CAPÍTULO IV

Procedimiento, tramitación de las solicitudes y ejecución de las obras

Artículo 13. *Procedimiento para otorgar las subvenciones.*

El procedimiento para otorgar las subvenciones será el de concurrencia competitiva. Dentro del crédito disponible se adjudicarán las subvenciones atendiendo a los criterios que a continuación se exponen y hasta un máximo de 55 puntos:

- a) Estado de la obra:
 - a. Obra terminada, con certificado de final de obra. 30 puntos.
 - b. Obra en ejecución, con acta de replanteo o declaración responsable de inicio de obra. 25 puntos.
 - c. Obra sin comenzar, pero con licencia de obra concedida. 20 puntos.
 - d. Otros casos. 0 puntos.
- b) Por razones de urgencia o fuerza mayor para la realización de la obra. Razones que deberán justificarse por parte del interesado mediante orden de ejecución o informe oficial por parte de una administración. 15 puntos:
 - c) Por obras que mejoren la accesibilidad:
 - a. Totalmente: 10 puntos.
 - b. Parcialmente: 5 puntos.
 - d) En caso de empate en la puntuación, primará el orden de presentación.

Dichos criterios deberán justificarse en la resolución que se dicte, salvo que el número de solicitudes admitidas no agoten el presupuesto total de cada convocatoria.

Artículo 14. *Órgano competente para la instrucción del procedimiento.*

El órgano competente para la instrucción del procedimiento es la Gerencia del Consorcio, que tiene atribuida la condición de ente gestor.

Artículo 15. *Iniciación del procedimiento. Solicitudes.*

1. La iniciación del procedimiento será siempre de oficio mediante convocatoria anual aprobada por la Comisión Ejecutiva del Consorcio, que contendrá los datos a que se refiere el artículo 23.2 de la LGS. La convocatoria se publicará a través de la Base de Datos Nacional de Subvenciones en el «Boletín Oficial del Estado» y mediante anuncio en el «Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca», así como en el tablón de anuncios de la página web del Consorcio (<http://www.consorciodecuenca.es/tablon-anuncios>).

2. Dentro del plazo establecido en la convocatoria, los interesados deberán presentar la solicitud de Inicio de expediente junto con la documentación técnica de la obra a realizar (memoria valorada o proyecto), en el registro electrónico del Consorcio, permitiéndose, si se es persona física y se carece de agente gestor, la presentación física en impreso oficial normalizado en el Registro del Consorcio, calle Alfonso VIII 83, 1.ª planta, o en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en adelante LPACAP.

3. Una vez concluido el plazo de inicio de expediente, realizada la visita al inmueble y supervisada por la oficina técnica del Consorcio la documentación técnica de la obra a realizar dentro del plazo fijado específicamente en la convocatoria, las solicitudes de subvención se presentarán en el registro electrónico del Consorcio, tal y como se ha descrito en el artículo 15.2.

Se acompañará la siguiente documentación:

3.1 Documentación relativa a la personalidad del solicitante:

a) Fotocopia del DNI del solicitante y, en su caso, del representante. En el caso de persona jurídica, se deberá aportar fotocopia de la identificación fiscal y copia de la escritura de constitución y estatutos debidamente inscritos, así como los poderes de representación de la misma.

b) Cuando se trate de actuaciones en los elementos comunes de los edificios en régimen de propiedad horizontal, deberá presentarse certificación del secretario de la comunidad de propietarios del Acta de la reunión en que se designe su presidente o representante legal, y Acta en la que se recoja el acuerdo de aprobación para la realización de las obras. Si no existiese comunidad de propietarios legalmente constituida, deberá presentarse un escrito en el que conste la conformidad de los copropietarios para la realización de las obras, la conformidad en solicitar las ayudas, el nombre de la persona nombrada al efecto para la representación y, la conformidad en solicitar el abono de las subvenciones en un único número de cuenta bancaria.

3.2 Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble:

a) En los supuestos de propiedad o derecho de uso:

Contrato de compraventa, certificación o nota simple del Registro de Propiedad, Escritura pública de partición y adjudicación hereditaria, Escritura pública de donación, Escritura pública de usufructo, o cualquier otra documentación que acredite suficientemente la titularidad del inmueble.

b) En los supuestos de arrendamiento:

a. Si las obras son promovidas por el inquilino, deberá presentar fotocopia del contrato de arrendamiento y del convenio entre el propietario y el inquilino donde se haga constar una descripción de éstas y la autorización del propietario para realizarlas, cuando sea legalmente exigible.

b. Si las obras son promovidas por el propietario, deberá presentarse el convenio entre éste y el inquilino donde se haga constar su conformidad con las obras y, si se da el caso, su repercusión en la renta contractual y en las demás condiciones pactadas.

3.3 Documentación relativa al destino de la vivienda:

a) Cuando el solicitante sea o vaya a ser el residente habitual y permanente de la vivienda a rehabilitar, deberá presentar certificado de convivencia o empadronamiento en dicha vivienda y, compromiso escrito de que el destino de la vivienda será para su residencia habitual y permanente por un periodo de cinco años, como mínimo, a contar desde la fecha de concesión definitiva de las ayudas.

b) Cuando el solicitante no habite en la vivienda a rehabilitar, deberá aportar compromiso escrito de que el destino de la vivienda será el de residencia familiar habitual y permanente, propia o de terceras personas, en el plazo máximo de seis meses, y de mantenerla ocupada durante al menos cinco años contados desde la fecha de concesión definitiva de las ayudas.

3.4 Documentación técnica relativa a las obras a realizar, con expresa aceptación de su alcance, por el solicitante, acompañada de los distintos presupuestos de obra y honorarios profesionales.

3.5 Declaración de otras subvenciones solicitadas o concedidas para la misma actuación.

3.6 Licencia municipal de las obras propuestas o solicitud de la misma, o en su caso, orden de ejecución municipal. No será admitida ni la declaración responsable ni el acto comunicado, etc.

3.7 Informe de Evaluación del Edificio.

3.8 Ficha de terceros cumplimentada con los datos personales (nombre, DNI, domicilio y firma del solicitante) y datos bancarios (número de cuenta dónde efectuar el ingreso de la subvención, firma y sello del banco).

3.9 Certificados de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias con la Administración estatal, autonómica, Ayuntamiento de Cuenca y Diputación de Cuenca, así como estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social, para la acreditación de las circunstancias previstas en los artículos 18 y 19 del RLGS. Si la cuantía de la subvención es inferior a 3.000 euros bastará una declaración responsable al respecto.

3.10 Asimismo, deberá presentarse una declaración responsable de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones previstas en el artículo 13 de la LGS.

4. Si la solicitud no reúne los requisitos establecidos en la convocatoria y/o presentes bases reguladoras, se requerirá al interesado para que la subsane en el plazo máximo e improrrogable de 10 días, indicándole que si no lo hiciera se le tendrá por desistido de su solicitud, y se dictará resolución en ese sentido, en la forma prevista de la LPACAP.

Artículo 16. *Propuesta de resolución.*

1. La Gerencia del Consorcio realizará de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales deba formularse la propuesta de resolución.

2. Existirá una fase de preevaluación, con anterioridad a los trámites previstos en los apartados siguientes, en la que se verificará si se cumplen las condiciones establecidas en las bases, para adquirir la condición de beneficiario. Si no se cumplieren esos requisitos se formulará una propuesta de resolución, que se notificará al interesado para que pueda hacer alegaciones en el plazo de diez días.

3. La Gerencia del Consorcio pedirá cuantos informes sean necesarios o preceptivos para resolver. En la petición se indicará el carácter determinante de aquellos informes que sean preceptivos. El plazo para su emisión será de diez días, salvo que, en función de las características del informe o del procedimiento, se solicite su emisión en un plazo menor o mayor, sin que en este último caso pueda exceder de dos meses. Cuando en el plazo señalado no se haya emitido el informe, calificado por disposición legal, como preceptivo y determinante o, en su caso, vinculante, podrá interrumpirse el plazo de los trámites sucesivos.

4. Acto seguido se evaluarán las solicitudes por la Comisión de Valoración, órgano colegiado cuya composición es la siguiente:

- a) Un representante de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- b) Un representante del Ayuntamiento de Cuenca.
- c) Un representante de la Diputación de Cuenca.

Actuará como secretario la responsable del Área de Asuntos Jurídicos y Administración del Consorcio y como Ponente un técnico del Consorcio.

La Comisión de Valoración deberá emitir informe en el que concretes el resultado de la evaluación efectuada.

La Gerencia del Consorcio, como órgano instructor del procedimiento, a la vista del expediente y del informe de la Comisión de Valoración, formulará la propuesta de resolución provisional, debidamente motivada, que deberá notificarse a los interesados en la forma prevista en la LPACAP y se concederá un plazo de 10 días para presentar alegaciones.

Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento, ni sean tenidos en cuenta, otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por los interesados. En este caso, la propuesta de resolución formulada tendrá el carácter de definitiva.

Examinadas las alegaciones aducidas en su caso por los interesados, se formulará la propuesta de resolución definitiva, que deberá expresar el solicitante o la relación de solicitantes para los que se propone la concesión de la subvención, y su cuantía, especificando su evaluación y los criterios de valoración seguidos para efectuarla.

La propuesta de resolución definitiva se notificará a los interesados que hayan sido propuestos como beneficiarios en la fase de instrucción, para que en el plazo de diez días comuniquen su aceptación.

Las propuestas de resolución provisional y definitiva no crean derecho alguno a favor del beneficiario propuesto frente al Consorcio, mientras no se le haya notificado la resolución de concesión.

5. Cuando la propuesta de resolución provisional proponga una subvención inferior a la que figure en la solicitud del interesado se instará al beneficiario para que reformule su solicitud para ajustarse a aquella propuesta. La solicitud reformulada una vez que obtenga la conformidad de la Comisión de Valoración, se remitirá con la propuesta correspondiente a la Gerencia del Consorcio para resolver.

Artículo 17. *Resolución.*

a. Una vez formulada la propuesta de resolución definitiva, la Comisión Ejecutiva del Consorcio dictará resolución motivada, en la cual se recogerá una relación de solicitantes a quienes se concede la subvención y de los solicitantes a quienes se ha desestimado. Esta resolución agotará la vía administrativa y se notificará a los interesados en la forma establecida en la LPACAP.

b. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento será de seis meses a contar desde la finalización del plazo de presentación de las solicitudes, establecido en la correspondiente convocatoria.

c. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución, legitima a los interesados para entender desestimada por silencio administrativo la solicitud de concesión de la subvención.

d. Conforme al artículo 63.3 del RGLS, la resolución de concesión incluirá una relación ordenada de todas las solicitudes que, cumpliendo con las condiciones administrativas y técnicas establecidas en las bases reguladoras para adquirir la condición de beneficiario, no hayan sido estimadas por rebasarse la cuantía máxima del crédito fijado en la convocatoria, con indicación de la puntuación otorgada a cada una de ellas en función de los criterios de valoración previstos en la misma. En caso de renuncia a la subvención por alguno de los beneficiarios, el órgano concedente acordará, sin necesidad de una nueva convocatoria, la concesión de la subvención al solicitante o solicitantes siguientes a aquél en orden de su puntuación, siempre que se haya liberado crédito suficiente para atender al menos una de las solicitudes denegadas. El órgano concedente de la subvención comunicará esta opción a los interesados, a fin de que accedan a la propuesta de subvención en el plazo improrrogable de diez días. Una vez aceptada la propuesta por parte del solicitante o solicitantes, el órgano administrativo dictará el acto de concesión y procederá a su notificación.

Artículo 18. *Compatibilidad y comunicación de otras subvenciones.*

i. El beneficiario de la concesión deberá comunicar al Consorcio la concesión de cualquier otra subvención, ayuda, ingreso o recurso con la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o Entes públicos o privados, nacionales o de la Unión Europea o de Organismos internacionales. Estas subvenciones son compatibles con las previstas en las presentes bases, pero la suma de las subvenciones, ayudas, ingresos o recursos con la misma finalidad no podrá ser superior al 100 por ciento del presupuesto protegido definido en estas bases, ni superior al 100 por ciento del presupuesto correspondiente a la totalidad de las obras realizadas, en caso de ser este inferior al protegido.

ii. Sin embargo, no se podrá recibir ayuda a la rehabilitación de una vivienda que provenga de un cambio de uso comercial, sobre el que haya existido una ayuda del Consorcio al amparo de las bases reguladoras de Ayudas a la Rehabilitación de Locales, antes del cumplimiento de los plazos máximos previstos en aquellas bases.

iii. En el caso de que el solicitante de ayudas a la rehabilitación de una vivienda ya hubiera recibido ayudas anteriores del Consorcio, podrá solicitar nuevamente ayudas para la rehabilitación de elementos comunes, y viceversa, no constituyendo limitación del importe percibido para la obtención de nuevas ayudas. No obstante, no se podrán solicitar nuevas ayudas para los mismos inmuebles en un periodo inferior a cinco años desde la concesión de las últimas ayudas recibidas para el bien para el que ya se hubieran recibido, salvo que no se hubiese percibido el importe máximo subvencionable.

Artículo 19. *Contratación de las obras.*

Los solicitantes contratarán las obras con las empresas o profesionales que consideren más oportunos, debiendo cumplir lo estipulado en el artículo 8.2. Para ello, deberán aportar copia del contrato al Consorcio en los supuestos que la obra supere los límites establecidos en dicho artículo.

Artículo 20. *Ejecución de las obras.*

Obtenida la licencia municipal de obras se procederá a su ejecución.

1. El solicitante promotor de las obras presentará en el Consorcio la citada licencia municipal de obra y un escrito en el que quede constancia de la fecha de inicio de las mismas, dentro de los quince días siguientes a dicha fecha de inicio.

2. El plazo de ejecución de las obras será el previsto en la licencia, o en las prórrogas concedidas al efecto.

3. Las obras deberán ajustarse a las prescripciones contenidas en el proyecto técnico o en la documentación que sirvió de base para el otorgamiento de la licencia, no admitiéndose más modificaciones en su ejecución que las autorizadas, a propuesta de la dirección facultativa, por el Consorcio y que en todo caso deberán contar con la correspondiente licencia urbanística municipal.

4. El Consorcio podrá en todo caso supervisar las obras, con objeto de comprobar el correcto cumplimiento de las condiciones a que se encuentren sometidas, en virtud de las ayudas concedidas.

5. Durante el período de ejecución de las obras, el promotor deberá colocar un cartel en lugar visible desde el exterior, según modelo oficial, donde conste que las mismas se acogen a las ayudas reguladas en estas bases, y el logotipo del Consorcio y de las distintas Instituciones participantes en su financiación.

Artículo 21. *Recepción de las obras.*

Finalizadas las obras la dirección facultativa redactará el correspondiente certificado final de obra, de acuerdo con la Ley 38 de 1999 de Ordenación de la Edificación, con el cumplimiento de las condiciones a que están sometidas las actuaciones.

Este certificado se presentará en el Consorcio acompañado del acta de recepción de obra, de acuerdo con la citada ley.

Artículo 22. *Aprobación definitiva y pago de la subvención.*

Para que se proceda a la aprobación definitiva y al pago de la subvención serán requisitos imprescindibles:

1. La efectiva realización de las obras subvencionadas, así como el pleno ajuste de las mismas a los proyectos o documentos tenidos en cuenta en el momento de otorgarse las subvenciones.

2. La acreditación por parte de los beneficiarios de las ayudas, previamente al pago de las mismas, de todas aquellas circunstancias que en la aplicación de estas bases se exigen a los mismos.

3. La justificación de la aplicación de la subvención otorgada deberá presentarse en un plazo máximo de dos meses, contados desde la fecha del certificado final de la obra que se subvenciona o de la aprobación de la concesión de la subvención y se realizará mediante la aportación de la cuenta justificativa de los gastos realizados. Estos gastos se acreditarán mediante facturas y demás documentos de valor probatorio equivalente con validez en el tráfico mercantil o con eficacia administrativa. Deberán presentarse originales que se devolverán a los interesados, dejando constancia en los mismos de que han sido utilizados como justificantes de la subvención percibida. En caso de no aportar justificantes o presentar documentación justificativa incompleta, se notificará al beneficiario de la subvención, pudiendo el mismo subsanar las deficiencias en el plazo máximo de quince días a partir de la fecha de la notificación. Transcurridos estos plazos sin que los documentos requeridos hayan tenido su entrega en el Registro del Consorcio, el beneficiario perderá el derecho a percibir la subvención no justificada. En lo no previsto en la presente normativa, se estará a lo dispuesto en los artículos 30 y 31 de la LGS.

4. Cabrá la posibilidad de realizar pagos fraccionados que respondan al ritmo de ejecución de las acciones subvencionadas, abonándose por cuantía equivalente a la justificación presentada, correspondiéndose con el 33 ó el 66 por ciento de la obra ejecutada.

5. No podrá realizarse el pago de la subvención en tanto el beneficiario no se halle al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias estatales, autonómicas y con el Ayuntamiento de Cuenca, y con la Seguridad Social. A tal efecto deberá presentarse certificación administrativa acreditativa de dichos extremos.

Tampoco podrá realizarse el pago de la subvención correspondiente en tanto el beneficiario sea deudor por resolución de procedencia de reintegro. La acreditación del cumplimiento de las obligaciones por reintegro de subvenciones se realizará mediante declaración responsable del beneficiario.

Con la solicitud de abono de la subvención, el arquitecto del Consorcio redactará el informe final de obra en el que se hagan constar, al menos, los datos de comienzo y final de las obras y su coste final, así como el cumplimiento de las condiciones a las que están sometidas las actuaciones. Una vez emitido este informe final favorable, se procederá al pago de la subvención concedida por el Consorcio, en el plazo máximo de treinta días. En el supuesto del artículo 4.2 de las presentes bases, sólo se procederá al pago cuando se acredite la ocupación efectiva de la vivienda.

Artículo 23. *Pérdida del derecho a la subvención.*

Se perderá el derecho a percibir la subvención por las siguientes razones:

- a) No reunir las condiciones exigidas por estas bases relativas a los beneficiarios, o a los inmuebles a rehabilitar.
- b) Iniciar las obras sin comunicarlo al Consorcio.
- c) No ejecutar las obras en el plazo previsto en la licencia de obras o en las prórrogas concedidas al efecto.

- d) Incumplir los plazos o las condiciones relativas a la ocupación de las viviendas.
- e) La realización de obras no previstas en el proyecto que no estén autorizadas por el Consorcio o que no cuenten con licencia municipal.
- f) El impedimento o la obstaculización del acceso a las obras, a los técnicos del Consorcio por parte del promotor o del contratista.
- g) La grave incorrección técnica o constructiva de las obras, apreciada por los técnicos del Consorcio y constatada en el proyecto o en la ejecución de las mismas.

Artículo 24. *Régimen de uso.*

1. Las viviendas participantes en la concesión de ayudas para la rehabilitación del edificio residencial al amparo de estas bases reguladoras deberán estar ocupadas de forma habitual y permanente durante un plazo mínimo de cinco años contados desde la concesión definitiva de las ayudas, salvo causa justificada.

2. El incumplimiento de esta condición o el cambio de uso, determinará la obligación de reintegro del importe de las subvenciones recibidas, incluso la imposición de sanciones, en los términos y condiciones previstos en la LGS.

Artículo 25. *Limitaciones y facultad de disposición.*

Las viviendas a que se refiere el artículo anterior no podrán ser objeto de transmisión intervivos por ningún título, durante el plazo de cinco años, contado desde la fecha de concesión definitiva de las ayudas. Si se produjera el incumplimiento de esta obligación se procederá al reintegro del importe de las subvenciones recibidas, en los términos y condiciones previstos en la LGS. No obstante, el Consorcio, por causa justificada, podrá autorizar la enajenación de la vivienda, asumiendo el adquirente de la misma, la obligación de ocupación y destino de la vivienda por el período restante, hasta cumplir el periodo mínimo de cinco años. En el caso de que este último incumpliere, se procederá al reintegro de las ayudas. Se faculta al Consorcio a exigir a los beneficiarios de las subvenciones la anotación en el Registro de la Propiedad de la prohibición de disponer del inmueble para el que se ha solicitado la ayuda durante el mencionado plazo de cinco años.

Artículo 26. *Reintegro de subvenciones por infracción urbanística.*

La comisión de infracción urbanística tipificada como grave o muy grave sobre los inmuebles objeto de las ayudas reguladas en estas bases, por parte de sus beneficiarios en el plazo de cinco años desde la finalización de las obras, determinará la obligación de reintegro del importe de las subvenciones recibidas, en los términos y condiciones previstos en la LGS, con independencia de las sanciones que pudiesen ser impuestas, en aplicación de la legislación urbanística.

Artículo 27. *Entrada en vigor y posibilidad de recurso.*

Las presentes bases entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Contra el acuerdo por el que se aprueban las presentes bases podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de acuerdo con lo previsto en la legislación procesal, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» y potestativamente en reposición, ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes, a partir del día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

La presentación del recurso de reposición podrá efectuarse en los lugares establecidos en el artículo 16 de la LPACAP.

Disposición adicional primera. *Definición de conceptos utilizados en estas bases reguladoras.*

A los efectos de la gestión de las ayudas regidas por estas bases reguladoras se establecen las siguientes definiciones:

a) Superficie útil. Es la del suelo del edificio residencial cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior. Incluye todas las viviendas o locales de cualquier uso. Así mismo incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo tales como terraza, tendedores u otros. En el cómputo de la superficie útil se excluirá la superficie ocupada en planta por los cerramientos exteriores e interiores, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones y conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie cuya altura libre sea inferior a 150 centímetros.

b) Presupuesto de ejecución material (PEM) o coste estimado de las obras, se calcula teniendo en cuenta exclusivamente los precios de los materiales empleados, mano de obra y medios auxiliares.

c) Presupuesto general (PG) es el integrado por las siguientes partidas:

1.^a Presupuesto de ejecución material.

2.^a Gastos generales y Beneficio industrial, que se cifran, como máximo en el 13 por ciento y el 6 por ciento, respectivamente del presupuesto de ejecución material, en los proyectos donde les corresponda.

d) Presupuesto de contrata (PC) es el integrado por las siguientes partidas:

1.^a Presupuesto general.

2.^a Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

e) Presupuesto protegido (PP) es el presupuesto subvencionable de la actuación obtenido al descontar del Presupuesto general (PG) las partidas o unidades de obra no subvencionables. No podrá superar en ningún caso el valor del Presupuesto máximo protegido (PMAX). Lo integran:

1.^a Presupuesto general.

2.^a Honorarios facultativos (incluyendo en su caso los de Informe de Evaluación del Edificio).

3.^a Honorarios por gestión y tramitación administrativa de la actuación y otros gastos generales similares.

4.^a Tasas por licencias urbanísticas, si las hubiere.

5.^a Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, si lo hubiere.

Estos importes incluirán el Impuesto sobre el Valor Añadido, salvo que el promotor de las obras tenga derecho a la deducción de las cuotas de IVA soportado.

f) Presupuesto máximo protegido (PMAX) es el máximo presupuesto de obra con derecho a subvención.

g) Módulo unitario de rehabilitación (MR) es el valor tipo expresivo del coste medio de ejecución material por metro cuadrado útil estimado por el Consorcio para su actuación en el Casco Antiguo. Se fija en la disposición adicional segunda de estas bases.

h) Residencia habitual y permanente es la que constituye el domicilio legal del titular, sea propietario, inquilino o usuario, que debe permanecer ocupada por él, por un período superior a nueve meses al año, excepto por una causa debidamente justificada.

Disposición adicional segunda. *Módulo unitario de rehabilitación.*

El Módulo unitario de rehabilitación (MR) se fijará anualmente, en función de las Normas de valoración de presupuestos de referencia de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, que han sido tomadas como base para su

determinación. La actualización anual de este valor, deberá ser establecida en cada convocatoria.

Disposición adicional tercera. *Convenios.*

Podrán acogerse a las ayudas reguladas en estas bases las actuaciones de rehabilitación de inmuebles destinados a usos de interés público, social o cultural, a través del correspondiente convenio con el Consorcio, en el que se determinará en cada caso la cuantía y condiciones de las ayudas. La cuantía de las subvenciones no podrá exceder de los máximos que resulta de aplicar lo previsto en el artículo 6.

Disposición adicional cuarta. *Reiteración de solicitudes.*

No se admitirán a trámite solicitudes referidas a actuaciones de rehabilitación que hayan recibido ayudas del Consorcio mientras no transcurra el plazo de cinco años desde la fecha de concesión definitiva de las ayudas anteriores, salvo que no se refieran al mismo tipo de intervención para el que se obtuvo la subvención y no superen el límite máximo subvencionable, según lo dispuesto en el artículo 17.3 de las presentes bases.

Disposición final primera. *Aprobación de los modelos de solicitud y concesión de ayudas.*

Se faculta al Gerente del Consorcio de la Ciudad de Cuenca a aprobar mediante decreto los modelos de solicitud y justificación de las ayudas previstas en las presentes bases.

Cuenca, 26 de diciembre de 2024.–El Presidente del Consejo de Administración del Consorcio de la Ciudad de Cuenca, Darío Francisco Dolz Fernández.

ANEXO I

Cálculo del Módulo unitario de rehabilitación

Módulo unitario de rehabilitación (MR) es el valor tipo expresivo del coste medio de ejecución material por metro cuadrado estimado por el Consorcio para su actuación en el casco antiguo de Cuenca. Se fija en la disposición adicional segunda de las bases.

Su cálculo se realiza mediante la siguiente fórmula:

$$MR = M \times Cm \times Ca \times Cc \times Ch \times R$$

M: Módulo de referencia general, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha anualmente.

Cm: Coeficiente según el tipo de edificación.

Ca: Coeficiente de Ámbito Territorial y Área Geográfica. Según la clasificación de los municipios de Castilla-La Mancha en el anexo II del V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 (Decreto 173/2009, de 10 de noviembre y Decreto 18/2011, de 29 de marzo).

Cc: Coeficiente de Calidad de Edificación.

Ch: Coeficiente por Rehabilitación.

Debido al tipo de edificación existente en el casco antiguo de Cuenca, donde abundan los gruesos muros de carga y pesados elementos constructivos, se considera la siguiente relación: m^2 construido = m^2 cuadrado útil x 1,5, por lo que $R = 1,5$.