

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE HACIENDA

- 1038** *Resolución de 28 de diciembre de 2018, del Consorcio de la Ciudad de Toledo, por la que se aprueban las bases reguladoras de concesión de subvenciones, para la rehabilitación de edificios y viviendas en el casco histórico de Toledo.*

El Consorcio de la Ciudad de Toledo, de acuerdo con el Real Decreto 1424/1998, de 3 de julio, por el que se constituye y organiza el Real Patronato de la Ciudad de Toledo, y de acuerdo con los Estatutos del Consorcio de la Ciudad de Toledo, aprobados por Resolución de 20 de diciembre de 2018 por la Subsecretaría del Ministerio de Hacienda, tiene como objetivo esencial servir de apoyo administrativo y de gestión al Real Patronato de la Ciudad de Toledo 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 Toledo las Administraciones y entidades que lo componen, orientadas a la conservación de Toledo, a la difusión de los valores que simboliza, así como al desarrollo y potenciación de las actividades culturales y turísticas vinculadas a la ciudad».

El Consorcio fundamenta la concesión de estas subvenciones en el fomento de la recuperación, la conservación y el mantenimiento del patrimonio edificado residencial de la ciudad; en la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes potenciando la vivienda habitual y permanente y en el incentivo de la ejecución de obras de rehabilitación con criterios de calidad, adecuando las intervenciones al nivel de protección de los edificios.

El Consejo de Administración del Consorcio de la Ciudad de Toledo, en sesión celebrada el día 13 de diciembre de 2018, resuelve aprobar las Bases reguladoras de las subvenciones a conceder en régimen de concurrencia competitiva por el Consorcio de la Ciudad de Toledo para la rehabilitación de edificios y viviendas en el casco histórico de Toledo, disponiendo su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Toledo, 28 de diciembre de 2018.–La Presidenta del Consorcio de la Ciudad de Toledo, Milagros Tolón Jaime.

BASES REGULADORAS DE LAS SUBVENCIONES A CONCEDER EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA POR EL CONSORCIO DE LA CIUDAD DE TOLEDO PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

Artículo 1. *Régimen jurídico.*

Para todos aquellos extremos no previstos en las presentes bases será de aplicación la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 2. *Objeto.*

Las presentes bases tienen por objeto la regulación de subvenciones destinadas a la rehabilitación de edificios y viviendas en el casco histórico de Toledo.

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 3. *Ámbito territorial.*

El ámbito territorial es el definido en el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT), aprobado por Pleno del Ayuntamiento de Toledo el 17 de septiembre de 1998 y publicado en el DOCM el día 6 de noviembre de 1998, siendo su última modificación puntual aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Toledo, el día 20 de septiembre de 2018.

Artículo 4. *Importe.*

El importe de las subvenciones en ningún caso podrá ser de tal cuantía que, aisladamente o en concurrencia con subvenciones de otras Administraciones Públicas o de otros entes públicos o privados, supere el coste de la actividad a desarrollar por el beneficiario.

Artículo 5. *Actividades subvencionables.*

1. Las subvenciones reguladas en las presentes bases se destinarán a la realización de actuaciones en los edificios existentes, entre las definidas en PECHT, en el apartado 1 del artículo 1.7 del capítulo 2.º, del título I, de las Ordenanzas del PECHT, referidas a:

- a) Conservación.
- b) Consolidación.
- c) Restauración.
- d) Acondicionamiento.
- e) Reestructuración.

Se incluyen las actuaciones definidas en el apartado 2 del artículo 1.7 del capítulo 2 del título I de las Ordenanzas del PECHT con los condicionantes establecidos en las presentes bases, para vivienda unifamiliar de autopromoción. Las actuaciones adoptarán los criterios y materiales establecidos en el capítulo 1.º del título II de las Ordenanzas del PECHT.

Se incluyen, como actuación protegida, la adquisición de vivienda rehabilitada o a rehabilitar en el ámbito definido en el artículo 3.º de estas Bases.

Se incluyen, también como actuación protegida la elaboración de los Informes de Evaluación de Edificios (IEE), a los efectos y cumpliéndose los requisitos regulados en la Ordenanza Municipal de Conservación e Informe de Evaluación de Edificios (BOP de 10 de marzo de 2014). Las obras de rehabilitación que se deriven de las inspecciones técnicas serán subvencionadas conforme a lo establecido en estas Bases.

2. Condiciones generales exigidas a las actividades subvencionables:

a) Conformidad con el planeamiento: Los inmuebles y los usos para los que se solicitan las ayudas deberán estar conformes con el PECHT, en el momento del solicitar las ayudas o como consecuencia de la ejecución de las obras.

b) Los inmuebles deberán tener una antigüedad mayor de veinticinco años, excepto cuando se trate de viviendas unifamiliares de autopromoción, o cuando sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

c) Los edificios deberán contar con un mínimo del 60 por 100 de su superficie útil destinada al uso residencial de vivienda definido en estas Bases, en cualquiera de sus clases, después de realizadas las actuaciones. Se excluyen del cómputo, si se da el caso, la planta baja o primera si están ocupadas por otro uso de los permitidos por el PECHT, así como las superficies por debajo de la rasante y las superficies por debajo de cubierta destinadas a almacenes, trasteros y similares.

d) En relación a las intervenciones en Elementos Comunes de un edificio no se protegerán actuaciones en los mismos cuando los referidos inmuebles carezcan de Informe de Evaluación de Edificios (IEE.)

En los supuestos de Informe de Evaluación de Edificios (IEE) negativo, sólo se protegerán las actuaciones encaminadas a subsanar total o parcialmente las deficiencias señaladas en dicho informe.

e) No se protegerán actuaciones en edificios que carezcan de seguridad estructural y constructiva, de condiciones suficientes de estanqueidad frente a la lluvia, de suministro eléctrico y de una adecuada funcionalidad de las instalaciones excepto, que las obras incluyan las necesarias para la consecución de las condiciones señaladas.

f) Las actuaciones en viviendas deberán atender prioritariamente a mejorar las condiciones de:

- Habitabilidad relativa a mejora de distribuciones e instalaciones, aislamientos térmicos, acústicos o carpinterías exteriores.
- Salubridad relativa a ventilación, iluminación natural, soleamiento y aireación.
- Seguridad de utilización relativa a minimizar riesgos de caídas, atrapamientos, o impactos.
- Ahorro de energía relativo a renovación de instalaciones y mejora de la eficiencia energética de la vivienda.
- Accesibilidad relativa a la mejora de la misma.
- Protección de incendios

g) Quedan excluidas de estas bases las ayudas a viviendas destinadas a usos terciarios hoteleros, de oficinas o apartamentos turísticos.

h) Para los efectos de las subvenciones reguladas por estas bases, los costos de las obras no podrán exceder del que resulte de aplicar los precios contenidos en la relación de precios de rehabilitación del Consorcio de la Ciudad de Toledo, definida en el Anexo I de las presentes Bases, y compuesta en aplicación de sus unitarios o en su ausencia, los de las distintas partidas de base de datos correspondientes.

Cualquier precio nuevo, no contenido en esta relación, deberá presentarse en forma descompuesta.

En defecto de esta relación de precios, se aplicarán los precios contenidos en la relación de la Base de Precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara del año en curso.

Artículo 6. *Modalidad y destino de las ayudas.*

Las ayudas reguladas en las presentes Bases, consistirán en la subvención de las actuaciones, el asesoramiento técnico y, en su caso, la redacción de la documentación técnica en los casos definidos en estas bases, para:

- 6.1 Rehabilitación de Viviendas en edificios colectivos
- 6.2 Rehabilitación de Edificios de una sola vivienda
- 6.3 Rehabilitación de Elementos Comunes de los edificios
- 6.4 Rehabilitación de Elementos Especiales y de interés arquitectónico
- 6.5 Adquisición de viviendas rehabilitadas
- 6.6 Elaboración de Informe de Evaluación de Edificios.

Los inmuebles incluidos en Áreas de Rehabilitación Preferente podrán acceder a las ayudas reguladas mediante los criterios aprobados en Comisión Ejecutiva de 15 de diciembre de 2009.

Esta modalidad de ayuda se tramitará mediante la firma de convenio, previa dotación presupuestaria habilitada al efecto de forma independiente.

Artículo 7. *Condiciones de los solicitantes.*

1. Podrán solicitar las ayudas los propietarios o titulares de algún derecho de uso sobre las viviendas, y sus inquilinos cuando, puedan realizar las obras, en el sentido de lo establecido en el artículo 8 de estas bases.

2. Cuando las viviendas 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 8. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas reguladas en las presentes Bases, los siguientes:

a) Los propietarios, personas físicas, de inmuebles completos o de viviendas, ocupados o vacíos, o en régimen de arrendamiento.

b) Los propietarios, personas físicas, de viviendas en régimen de propiedad horizontal ocupados por ellos mismos.

c) Los arrendatarios, personas físicas, de viviendas o titulares de derecho de uso que deseen acometer los trabajos de rehabilitación, conservando su condición de arrendatario o titular del derecho de uso.

d) Las personas físicas, que deseen adquirir una vivienda rehabilitada dentro del centro histórico para residencia habitual.

e) Las agrupaciones de personas físicas, las comunidades de propietarios y las comunidades de bienes que, aun careciendo de personalidad jurídica, puedan llevar a cabo la actuación que motiva la concesión de la subvención.

f) Las personas jurídicas propietarias, arrendatarias o titulares de un derecho de uso de inmuebles para las que se desee acometer los trabajos de rehabilitación de elementos especiales y de interés arquitectónico.

Artículo 9. *Obligaciones de los beneficiarios.*

Con carácter general, quienes obtengan una subvención del Consorcio de la Ciudad de Toledo al amparo de las presentes Bases estarán obligados a:

1. Realizar la actividad para la que fue concedida la subvención, sin incurrir en graves incorrecciones técnicas o constructivas, según apreciación de la unidad técnica del Consorcio de la Ciudad de Toledo, en la ejecución de las obras.

2. Justificar ante el órgano concedente el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos, así como la realización de la actividad que determina la concesión de la subvención.

3. Someterse a las actuaciones de comprobación a efectuar por el órgano concedente con objeto de ratificar el correcto cumplimiento de las condiciones a que se encuentren sometidas las ayudas concedidas.

4. Comunicar al órgano concedente la obtención de otras ayudas que financien la actuación subvencionada con anterioridad a la justificación de la aplicación dada a los fondos percibidos.

5. Las viviendas deberán destinarse a residencia habitual y permanente, ocupándolas en el plazo máximo de seis meses desde que la unidad técnica del Consorcio de la Ciudad de Toledo emita el informe de finalización de obras.

6. En los supuestos de adquisición de vivienda rehabilitada, el plazo máximo de ocupación de la misma será de un año desde la finalización de las obras, sin posibilidad de prórroga de dicho plazo.

7. Iniciar las obras en el plazo máximo de tres meses a partir de la notificación del acuerdo de concesión de la licencia urbanística, transcurrido este plazo sin que comiencen las obras, caducarán las ayudas concedidas.

8. El solicitante promotor de las obras dará cuenta al Consorcio, de forma que quede constancia de la fecha de comienzo de las obras con una antelación superior a quince días.

9. Las obras deberán ejecutarse en el plazo máximo establecido en el acuerdo de concesión de licencia o en el de la prórroga concedida en su caso.

La prórroga solo se concederá por una vez, no pudiendo exceder su duración de la mitad del tiempo permitido para el plazo original.

La interrupción de las obras por un plazo superior a tres meses sin causa justificada producirá la caducidad de las ayudas inicialmente concedidas.

10. Las obras deberán ajustarse a las prescripciones contenidas en el proyecto técnico o documentación que sirve de base para la aprobación inicial de las ayudas, no admitiéndose más modificaciones en su ejecución que las autorizadas, y que en todo caso deberán contar con la correspondiente licencia urbanística.

11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, el beneficiario de la subvención deberá dar la adecuada publicidad al carácter público de la financiación de la actividad objeto de subvención. Así, cualquier obra que se encuentre subvencionada deberá colocar en la fachada de la edificación, en lugar visible desde la vía pública, una indicación de tal situación, de acuerdo con el modelo que se establezca, y durante el periodo de ejecución de las obras. Así mismo, el beneficiario de la subvención permitirá la inclusión de la actuación subvencionada en las publicaciones y en los actos de difusión organizados por el Consorcio de la Ciudad de Toledo con el consentimiento a la utilización de imágenes de la misma.

12. En los supuestos de solicitud de subvención para la rehabilitación de viviendas, éstas deberán estar ocupadas de forma habitual y permanente, durante cinco años contados desde la aprobación definitiva de las ayudas, salvo causa justa, apreciada por el órgano concedente de la ayuda.

13. Las viviendas objeto de rehabilitación, no podrán ser objeto de transmisión intervivos por ningún título durante el plazo de cinco años, contados desde la aprobación definitiva de las ayudas. Se establece un derecho de tanteo y retracto a favor del Consorcio de Toledo, durante este plazo, contado desde la aprobación definitiva de las ayudas.

Se faculta al Consorcio de la Ciudad de Toledo 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 10. *Tipo y cuantía de la subvención.*

10.1 Rehabilitación de viviendas en edificios colectivos.

10.1.1 Actuaciones subvencionables.

Son subvencionables las actuaciones protegidas relacionadas en el artículo 5, cuando se dirijan a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

10.1.2 Cuantía máxima del presupuesto protegido por vivienda.

a) El presupuesto máximo protegido será el producto del módulo unitario de rehabilitación por m² útil de la vivienda, hasta un máximo de 90 m² útiles por vivienda. Por encima de la superficie anterior, y hasta 120 m² será el equivalente al sesenta por ciento del módulo citado, sumándose en este caso ambos valores. El valor obtenido se corregirá con un coeficiente en función del grado de protección del inmueble en el que se encuentra la vivienda. El valor será por tanto, el que resulte de aplicar la suma, en su caso, de las siguientes fórmulas:

- Hasta 90 m² útiles: $P_{max_1} = Mr \times S_1 \times K$.
- Entre 120 y 90 m² útiles: $P_{max_2} = Mr \times S_2 \times K \times 0,60$.

Siendo:

P_{max_1} : presupuesto máximo protegido por vivienda hasta 90 m² útiles.

P_{max_2} : presupuesto máximo protegido por vivienda entre 90 y 120 m² útiles.

Mr: módulo unitario de rehabilitación.

S_1 : superficie útil de la vivienda hasta 90 m².

S_2 : superficie útil de la vivienda entre 90 y 120 m².

K: coeficiente de ponderación, en función de los niveles de catalogación establecidos por el PECHT.

b) Cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil destinada a viviendas o al número de éstas, el presupuesto protegido se calculará teniendo en cuenta la superficie y el número de viviendas que resulte después de realizar las obras de rehabilitación conforme a su proyecto.

c) El coeficiente K ponderador del presupuesto máximo protegido de las actuaciones de rehabilitación es el siguiente:

Catálogo	PECHT	Coefficiente K
BIC.	BIC.	1,80
Protección integral.	Nivel M.	1,60
Protección parcial.	Nivel P.	1,40
Protección ambiental.	Nivel E.	1,20
Sin protección.	Sin protección	1,00

d) Para este tipo de subvenciones no se establece cuantía mínima del presupuesto protegido.

10.1.3 Cálculo de subvenciones.

La cuantía máxima de las subvenciones que se aplicará sobre el presupuesto protegido, se determinará en función de la renta de la unidad de convivencia (RUC) de los solicitantes, cuando éstos tengan constituida su residencia habitual y permanente en las viviendas a rehabilitar o éstas se rehabiliten con tal fin, para sí o para terceros, aplicando los siguientes tipos de subvención:

RUC inferior o igual a 22.000,00 €. Tipo de subvención: 50%.

RUC superior a 22.001,00 y hasta 35.200,00 €. Tipo de subvención: 40%.

RUC entre 35.201,00 € y hasta 48.400,00 €. Tipo de subvención: 30%.

RUC superior a 48.400,00 €. Tipo de subvención: 20%.

La ponderación de la renta de la unidad de convivencia se realizará multiplicando por los siguientes coeficientes:

Número miembros unidad convivencia	Coefficiente ponderación
2	0,95
3	0,89
4	0,83

Por cada miembro adicional a partir de cuatro, el valor de ponderación se reducirá 0,02.

En caso de que el solicitante o alguno de los miembros de su unidad de convivencia tenga la condición de discapacitado, en los términos establecidos por la legislación del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se aplicará el coeficiente correspondiente al tramo siguiente al que corresponda por su composición de unidad de convivencia.

Cuando los dos miembros que compongan una unidad de convivencia tengan edades no superiores a treinta y cinco años o de sesenta y cinco años en adelante, el coeficiente aplicable será el del tramo siguiente al que corresponda por su composición de unidad de convivencia.

10.2 Rehabilitación de edificios en una sola vivienda.

En este tipo de edificios de una sola vivienda el cálculo de subvenciones se efectuará diferenciando entre la rehabilitación de la vivienda y la rehabilitación de los elementos comunes. A estos efectos, y en relación a los elementos comunes, serán susceptibles de subvención los mismos elementos constructivos considerados como tales en un edificio en régimen de propiedad horizontal con varias viviendas (fachada, cubierta, estructura, cimentación...)

10.2.1 Vivienda.

– Actuaciones subvencionables.

Son subvencionables las actuaciones protegidas relacionadas en el artículo 5, cuando se dirijan a mejorar las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

– Cuantía máxima del presupuesto protegido:

a) El presupuesto máximo protegido será el producto del módulo unitario de rehabilitación por m² útil de la vivienda, hasta un máximo de 90 m² útiles por vivienda. Por encima de la superficie anterior, y hasta 120 m² será el equivalente al sesenta por ciento del módulo citado, sumándose en este caso ambos valores. El valor obtenido se corregirá con un coeficiente en función del grado de protección del inmueble en el que se encuentra la vivienda. El valor será por tanto, el que resulte de aplicar la suma, en su caso, de las siguientes fórmulas:

– Hasta 90 m² útiles: $P_{max_1} = Mr \times S_1 \times K$.

– Entre 90 y 120 m² útiles: $P_{max_2} = Mr \times S_2 \times K \times 0,60$.

Siendo:

P_{max_1} : presupuesto máximo protegido por vivienda hasta 90 m² útiles.

P_{max_2} : presupuesto máximo protegido por vivienda entre 90 y 120 m² útiles.

Mr: módulo unitario de rehabilitación.

S_1 : superficie útil de la vivienda hasta 90 m².

S_2 : superficie útil de la vivienda entre 90 y 120 m².

K: coeficiente de ponderación, en función de los niveles de catalogación establecidos por el PECHT.

b) Cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil destinada a la vivienda, el presupuesto protegido se calculará teniendo en cuenta la superficie que resulte después de realizar las obras de rehabilitación conforme a su proyecto.

c) El coeficiente K ponderador del presupuesto máximo protegido de las actuaciones de rehabilitación es el siguiente:

Catálogo	PECHT	Coeficiente K
BIC.	BIC.	1,80
Protección integral.	Nivel M.	1,60
Protección parcial.	Nivel P.	1,40
Protección ambiental.	Nivel E.	1,20
Sin protección.	Sin protección	1,00

d) Serán subvencionables las actuaciones definidas en el apartado 2 del artículo 1.7 del capítulo 2 del Título I de las Ordenanzas del PECHT, correspondiente con edificación de nueva planta. En las mismas, se aplicará al Presupuesto Protegido de la actuación un porcentaje del 50 por 100.

e) Para este tipo de subvenciones no se establece cuantía mínima del presupuesto protegido.

– Cálculo de subvenciones:

La cuantía máxima de las subvenciones que se aplicará sobre el presupuesto protegido, se determinará en función de la renta de la unidad de convivencia (RUC) de los solicitantes, cuando éstos tengan constituida su residencia habitual y permanente en las viviendas a rehabilitar o éstas se rehabiliten con tal fin, para sí o para terceros, aplicando los siguientes tipos de subvención:

RUC inferior o igual a 22.000,00 €. Tipo de subvención: 50 %.

RUC superior a 22.001,00 € y hasta 35.200,00 €. Tipo de subvención: 40 %.

RUC entre 35.201,00 € y hasta 48.400,00 €. Tipo de subvención: 30 %.

RUC superior a 48.400,00 €. Tipo de subvención: 20 %.

La ponderación de la renta de la unidad de convivencia se realizará multiplicando por los siguientes coeficientes:

Número miembros unidad convivencia	Coeficiente ponderación
2	0,95
3	0,89
4	0,83

Por cada miembro adicional a partir de cuatro, el valor de ponderación se reducirá 0,02.

En caso de que el solicitante o alguno de los miembros de su unidad de convivencia tenga la condición de discapacitado, en los términos establecidos por la legislación del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se aplicará el coeficiente correspondiente al tramo siguiente al que corresponda por su composición de unidad de convivencia.

Quando los dos miembros que compongan una unidad de convivencia tengan edades no superiores a treinta y cinco años o de sesenta y cinco años en adelante, el coeficiente aplicable será el del tramo siguiente al que corresponda por su composición de unidad de convivencia.

10.2.2 Elementos comunes.

– Actuaciones subvencionables:

Son subvencionables las actuaciones a que se refiere el artículo 5, cuando se destinan a mejorar las condiciones de seguridad estructural, estanqueidad, funcionalidad y adecuación de elementos y espacios comunes, instalaciones generales y adecuación de la envolvente exterior del edificio, eliminación de cableados exteriores de instalaciones, centralización de antenas, retirada de aparatos de climatización y colocación en zonas de los edificios donde no exista impacto visual lejano o próximo.

Asimismo, son subvencionables las actuaciones tendentes a la mejora de la eficiencia energética y a la mejora de la accesibilidad de las edificaciones y todas aquellas obras a realizar como consecuencia del Informe de Evaluación de Edificios.

– Cuantía máxima del Presupuesto Protegido:

a) El Presupuesto Protegido en ningún caso podrá exceder de la cuantía máxima que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$P_{\max} = M_r \times S_e \times (N_p + 2) \times 0'4 \times K.$$

Siendo:

P_{\max} : presupuesto máximo protegido por edificio.

M_r : módulo unitario de rehabilitación.

S_e : superficie ocupada en planta por el edificio, sin contar patios o jardines, en su caso, hasta un máximo de 80 metros cuadrados construidos.

N_p : número de plantas del edificio, comprendidas en su integridad entre las líneas de cornisa y rasante definidas en la normativa del PECHT, hasta un máximo de dos.

K : Coeficiente de ponderación en función de los niveles de catalogación del PECHT.

b) Para este tipo de subvenciones no se establece cuantía mínima del presupuesto protegido.

– Cálculo de subvenciones:

El tipo de subvención será el 30 por 100 del Presupuesto Protegido, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Tipo de subvención} = 30 \% \times K.$$

Siendo:

K : Coeficiente de ponderación en función de los niveles de catalogación establecidos en el PECHT.

El tipo de subvención no será inferior al 50 por cien del presupuesto protegido en las actuaciones destinadas a eliminación y/o ocultación de cableados, canalizaciones y conductos exteriores de instalaciones, centralización de antenas, retirada de aparatos de climatización de las fachadas y colocación en zonas de los edificios donde no exista impacto visual lejano o próximo y en las actuaciones destinadas a mejora de la accesibilidad.

Esta subvención no quedará afecta al cálculo del máximo protegido de elementos comunes.

10.3 Rehabilitación de elementos comunes de los edificios.

10.3.1 Actuaciones subvencionables.

Son subvencionables las actuaciones a que se refiere el artículo 5, cuando se destinan a mejorar las condiciones de seguridad estructural, estanqueidad, funcionalidad y adecuación de elementos y espacios comunes, instalaciones generales y adecuación de la envolvente exterior del edificio, eliminación de cableados exteriores de instalaciones, centralización de antenas, retirada de aparatos de climatización y colocación en zonas de los edificios donde no exista impacto visual lejano o próximo.

Asimismo, son subvencionables las actuaciones tendentes a la mejora de la eficiencia energética y a la mejora de la accesibilidad de las edificaciones y todas aquellas obras a realizar como consecuencia del Informe de Evaluación de Edificios.

10.3.2 Cuantía máxima del presupuesto protegido por edificio.

a) El Presupuesto Protegido en ningún caso podrá exceder de la cuantía máxima que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$P_{\max} = M_r \times S_e \times (N_p + 2) \times 0,4 \times K.$$

Siendo:

P_{\max} : presupuesto máximo protegido por edificio.

M_r : módulo unitario de rehabilitación.

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

N_p : número de plantas del edificio, comprendidas en su integridad entre las líneas de cornisa y rasante definidas en la normativa del PECHT.

K : Coeficiente de ponderación en función de los niveles de catalogación del PECHT.

b) 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.

c) Para este tipo de subvenciones no se establece cuantía mínima del presupuesto protegido.

10.3.3 Cálculo de subvenciones.

El tipo de subvención será el 30 por 100 del Presupuesto Protegido, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Tipo de subvención} = 30 \% \times K.$$

Siendo:

K : Coeficiente de ponderación en función de los niveles de catalogación establecidos en el PECHT.

El tipo de subvención no será inferior al 50 por cien del presupuesto protegido en las actuaciones destinadas a eliminación y/o ocultación de cableados, canalizaciones y conductos exteriores de instalaciones, centralización de antenas, retirada de aparatos de climatización de las fachadas y colocación en zonas de los edificios donde no exista impacto visual lejano o próximo y en las actuaciones destinadas a mejora de la accesibilidad.

Esta subvención no quedará afectada al cálculo del máximo protegido de elementos comunes.

10.4 Rehabilitación de Elementos Especiales y de interés arquitectónico.

10.4.1 Actuaciones subvencionables.

Consolidación, restauración o reposición de elementos especiales y de interés arquitectónico tales como portadas y miradores de madera, elementos o herrajes de forja singulares, artesonados y alfarjes, cristalerías y emplomados, portadas o elementos especiales de cantería, esgrafiados y motivos decorativos relevantes, revocos singulares de fachada y patios, y en general, elementos de singular interés arquitectónico. Asimismo, se podrá contar con ayudas para la conservación de elementos arqueológicos singulares.

Será necesario para poder optar a este tipo de ayudas que los elementos afectados estén o sean susceptibles de inventariarse como elementos de interés, en función de los distintos tipos de protección establecidos en las Ordenanza PECHT.

Asimismo, 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 elementos especiales.

10.4.2 Cálculo de subvenciones

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

10.5 Adquisición de Viviendas Rehabilitadas

10.5.1 Condiciones de las solicitudes y de los beneficiarios de la subvención.

1. Serán beneficiarios de las ayudas para la adquisición de viviendas rehabilitadas las personas físicas que adquieran una vivienda para su residencial habitual, siempre que en el Consorcio de la Ciudad de Toledo exista constancia expresa del inicio de las obras, antes del comienzo de estas.

Para la tramitación de la ayuda para la adquisición de la vivienda rehabilitada, será condición sine qua non, la aquiescencia del promotor al control y seguimiento de la obra, con carácter previo al inicio de la misma, debiendo quedar constancia expresa de esta circunstancia en el expediente de concesión de las ayudas correspondientes.

La comunicación de inicio de obras podrá realizarla:

- a) El beneficiario de la ayuda, cuando la vivienda sea adquirida con anterioridad al inicio de los trabajos de rehabilitación.
- b) El promotor de la obra.

2. Será requisito indispensable para acceder a las ayudas reguladas en el presente apartado que la solicitud de las mismas se efectúe en el plazo no superior a un año desde la emisión del informe de finalización de las obras realizado por la unidad técnica del Consorcio de la Ciudad de Toledo.

10.5.2 Actuaciones subvencionables.

Sólo serán subvencionables las viviendas objeto de rehabilitación integral. A estos efectos, se entenderá por rehabilitación integral, las actuaciones en vivienda que comprendan todos y cada uno de los aspectos siguientes: mejora de las condiciones de habitabilidad relativas a distribución interior; renovación de instalaciones de agua, electricidad, saneamiento, climatización, ventilación e iluminación natural; aislamiento térmico, y acústico; acabados interiores, carpinterías y servicios higiénicos; instalaciones

de cocina y otros servicios de carácter general, así como rehabilitación o mejora de las fachadas, cubiertas y estructuras.

No serán objeto de subvención las actuaciones realizadas sobre elementos comunes de los edificios.

10.5.3 Cálculo de subvenciones.

El cálculo de estas subvenciones se hará de acuerdo a lo estipulado en el artículo nueve, apartado 1.

10.6 Elaboración de Informes de Evaluación de Edificios (IEE).

10.6.1 Actuaciones subvencionables.

A los efectos del cumplimiento de la Ordenanza de Conservación e Informe de Evaluación de Edificios y del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, se subvenciona la redacción de dicho documento.

10.6.2 Cuantía máxima del presupuesto protegido.

El presupuesto máximo protegido por edificio será el establecido en la siguiente fórmula:

$$P_{\max} = M_r \times N_v \times 0,5.$$

Siendo:

M_r : Módulo de rehabilitación.

N_v : Número de viviendas.

10.6.3 Cálculo de subvenciones.

El tipo de subvención será el 50 por 100 del Presupuesto Protegido.

Artículo 11. *Solicitud de visita técnica previa.*

Deberá solicitarse, mediante impreso oficial normalizado, una visita de inspección técnica previa a la solicitud oficial de las ayudas. Esta será efectuada por técnicos del Consorcio de la Ciudad de Toledo para comprobar el estado de la edificación y asesorar al particular sobre las posibilidades de mejora en la rehabilitación de los inmuebles, así como realizar la comprobación previa, establecida en el artículo 1.10 del Capítulo 3, del Título I de las ordenanzas del PECHT.

Artículo 12. *Asistencia y asesoramiento técnico.*

El Consorcio de la Ciudad de Toledo facilitará la asistencia técnica y el asesoramiento preciso al solicitante de las ayudas para la definición previa de las obras que el solicitante desea acometer en la vivienda y, de darse el caso, los contratos de obra.

El Consorcio de la Ciudad de Toledo también podrá encargarse de la redacción de los documentos técnicos necesarios para la obtención de la licencia y de la dirección facultativa de las obras en los casos y condiciones definidos en estas bases y de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Realizada la visita de inspección y el informe que define previamente las obras a realizar, el particular podrá solicitar del Consorcio de la Ciudad de Toledo, mediante impreso oficial normalizado, la prestación de los servicios de redacción de la documentación técnica precisa para la obtención de licencia de obras, y la dirección facultativa de las obras, incluyendo, en su caso, los informes previos arqueológicos.

Estas solicitudes de asistencia técnica serán aceptadas, en función de los medios y recursos disponibles, en los siguientes casos:

- a) De interés como objeto de prácticas de formación que promueva el Consorcio de la Ciudad de Toledo.
- b) De obra menor.
- c) De otras solicitudes consideradas de interés general, y las relativas a las ayudas a los elementos especiales y de interés arquitectónico reflejadas en el artículo 6.3.

Las solicitudes de asistencia técnica aceptadas por el Consorcio de la Ciudad de Toledo serán atendidas por riguroso orden de registro.

En todo caso, tanto la redacción de la documentación para la obtención de licencia como la dirección facultativa de las obras serán realizadas por técnicos con capacitación profesional y habilitación legal suficiente y adecuadas a las características de las obras que se deban acometer.

Artículo 13. *Contratación de las obras.*

1. Los solicitantes podrán contratar las obras con las empresas o profesionales que consideren más oportunos. El Consorcio de la Ciudad de Toledo facilitará a los interesados que lo soliciten, la lista de empresas homologadas a las que se refiere la disposición adicional cuarta de estas bases.

2. La firma de los contratos podrá realizarse en el Consorcio de la Ciudad de Toledo, que prestará el asesoramiento pertinente y arbitrará entre las partes cuando le sea demandado por ellas. En cualquier caso, en el citado organismo obrará copia de los contratos realizados.

Artículo 14. *Recepción de las obras.*

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

Este certificado se hará llegar al Consorcio de la Ciudad de Toledo acompañado del acta de recepción de obra, de acuerdo con la citada ley.

Artículo 15. *Solicitudes y Documentación a presentar.*

Realizada la visita de inspección y elaborada o supervisada por el Consorcio de la Ciudad de Toledo la documentación precisa para la obtención de licencia, las solicitudes de ayudas económicas se presentarán en impreso oficial normalizado, junto con formulario de consentimiento de consulta de datos, presentando la siguiente documentación que según el caso proceda:

1. Documentación relativa a la personalidad del beneficiario.
 - a) Fotocopia del D.N.I. del beneficiario y, si se da el caso, de su representante legal o, en su caso, pasaporte en vigor.
 - b) Cuando se trate de actuaciones en los elementos comunes de los edificios en régimen de propiedad horizontal, 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 el 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 la mayoría de los copropietarios que según la ley se exija en cada caso para la realización de las obras, igualmente deberá presentarse de cada uno de los copropietarios conformes con la realización de las obras documentos que acrediten la titularidad de sus viviendas y las fotocopias de sus D.N.I.

c) En los supuestos en los que los beneficiarios sean personas jurídicas para la rehabilitación de elementos especiales y de interés arquitectónico, se deberá presentar el CIF de la entidad, sus escrituras de constitución y el DNI de su representante legal.

d) En los supuestos en los que los beneficiarios sean agrupaciones de personas físicas y/o comunidades de bienes, deberá acompañarse la siguiente documentación:

d.1 Nombramiento de un representante o apoderado único de la agrupación.

d.2 Escritura de constitución de la comunidad de bienes.

d.3 Acuerdo de la agrupación en donde conste el porcentaje de participación de cada uno de los miembros de la agrupación en la intervención que se vaya a llevar a cabo.

d.4 Compromiso de no disolver la agrupación hasta que haya transcurrido el plazo de prescripción previsto en los artículos 39 y 65 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

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 de participación del legado hereditario, testamento o certificado de últimas voluntades, escritura pública de donación, o cualquier otra documentación que acredite suficientemente la titularidad o el derecho de uso del inmueble.

En el supuesto de derecho de uso se deberá aportar autorización del propietario para la realización de las obras.

b) En los supuestos de arrendamiento:

b.1 Si las obras son promovidas por el inquilino, deberá presentar fotocopia del contrato de arrendamiento y documento que acredite suficientemente la titularidad del inmueble por parte del arrendador, y del acuerdo 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.2 Si las obras son promovidas por el propietario, deberá presentarse el acuerdo 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.

Si en el momento de su rehabilitación las viviendas no estuvieran alquiladas y sus propietarios decidieran hacerlo posteriormente, el contrato de este arrendamiento habrá de ser igualmente establecido mediante convenio entre el arrendador y el arrendatario.

3. Documentación relativa al destino de la vivienda.

a) Cuando el beneficiario sea o vaya a ser el residente habitual y permanente de la vivienda a rehabilitar, deberá presentar certificado de empadronamiento y/o compromiso escrito de que el destino de la vivienda será para su residencia habitual y permanente durante un período de cinco años, como mínimo, desde la aprobación definitiva de las ayudas solicitadas.

b) Cuando el beneficiario no habite en la vivienda a rehabilitar, compromiso escrito de que el destino de la vivienda será residencia familiar habitual y permanente, propia o de terceras personas, en el plazo máximo de seis meses desde que la unidad técnica del Consorcio de la ciudad de Toledo emita el informe de finalización de obras y de mantenerla ocupada durante al menos cinco años contados desde la aprobación definitiva de las ayudas.

4. Documentación acreditativa de los ingresos y de la composición familiar.

a) Volante de empadronamiento de los miembros de la unidad de convivencia.

b) Fotocopia de la declaración conjunta o de las declaraciones individuales de todos los miembros de la unidad de convivencia, del impuesto sobre la renta de las personas físicas, referida al período impositivo inmediatamente anterior al momento de la

solicitud de ayudas, una vez vencido el plazo para presentar la declaración de tal impuesto.

c) Si no hizo la declaración de la renta, deberá presentar un certificado de ingresos expedido por la Administración de Hacienda en que se exprese tal circunstancia. En los supuestos en los que no se pueda presentar este certificado de ingresos, se deberá presentar el certificado de retenciones practicadas por la empresa junto con la vida laboral o una certificación de la cuantía de pensión emitida por el organismo correspondiente, cuando se trate de jubilados o pensionistas.

d) Cuando no se puedan acreditar los ingresos mediante alguno de los documentos referidos en los apartados anteriores, deberá presentarse una declaración responsable de la cuantía de los ingresos percibidos y de su procedencia. El Consorcio de la Ciudad de Toledo podrá exigir la documentación que considere oportuna en cada caso para acreditar la veracidad de tal declaración.

5. Documentación técnica relativa a las obras a realizar con expresa aceptación de su alcance, por el solicitante, de acuerdo con las Ordenanzas del PECHT y con la legislación vigente. Dicha documentación debe ser la misma que se utilice para solicitar licencia municipal de obras.

6. Declaración responsable de no encontrarse inhabilitado para contratar con la Administración Pública o para obtener subvenciones públicas.

7. Declaración responsable de no ser deudor de la Hacienda Pública y de estar al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social, así como de todo tipo de obligaciones fiscales con el Ayuntamiento de Toledo.

Esta declaración responsable deberá ser sustituida por una certificación administrativa expedida por la autoridad competente, con carácter previo a la concesión de la ayuda definitiva.

8. Solicitud de la licencia municipal de obras.

9. La comprobación de la existencia de datos no ajustados a la realidad, tanto en la solicitud como en la documentación que la acompañe, podrá comportar la denegación de la subvención solicitada.

10. Si el escrito de solicitud no reuniera los datos de identificación o alguno de los extremos exigidos en los puntos anteriores, se requerirá al solicitante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para que en un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la citada ley.

Artículo 16. *Órganos competentes para la instrucción y resolución del procedimiento.*

1. El órgano competente para la instrucción del procedimiento será la Comisión de Valoración, que estará compuesta por los siguientes miembros:

Presidente: El Gerente del Consorcio de la Ciudad de Toledo o persona en quien delegue.

Vocales:

- El Jefe de Programa del Área de Gestión Patrimonial o persona en quien delegue.
- El Director de Programa del Área de Gestión Patrimonial o persona en quien delegue.
- El Jefe de Asuntos económicos del Área Administrativa o persona en quien delegue.
- El Director de Área Administrativa o persona en quien delegue, quien actuará como secretario, con voz y voto.

La Comisión de Valoración tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Petición de cuantos informes estime necesarios para resolver el procedimiento.
- b) Evaluación de las solicitudes efectuadas conforme a los criterios de estimación que figuran en el artículo decimosexto de estas bases.
- c) La formulación de la propuesta de resolución a que se refiere el apartado siguiente.

2. El órgano competente para resolver el procedimiento será la Comisión Ejecutiva del Consorcio de la Ciudad de Toledo para aquellas subvenciones cuyo importe supere los sesenta mil euros o el Gerente del Consorcio de la Ciudad de Toledo para aquellas otras cuya cuantía sea igual o inferior a la citada cantidad.

Artículo 17. Procedimiento de concesión y criterios de valoración para el otorgamiento de la subvención.

1. Para garantizar la concurrencia competitiva en la adjudicación de subvenciones se tendrán en cuenta los criterios previstos con carácter general en las presentes bases.

2. Excepcionalmente, el órgano competente procederá al prorrateo, entre los beneficiarios de la subvención, del importe global máximo destinado a las subvenciones.

3. El procedimiento para la concesión de subvenciones se iniciará mediante la aprobación de la correspondiente convocatoria por parte del Consejo de Administración del Consorcio de la Ciudad de Toledo o de su Comisión Ejecutiva, en caso de delegación.

Una vez aprobada la convocatoria, ésta será publicada en el «Boletín Oficial del Estado» («BOE»), por conducto de la Base de Datos Nacional de Subvenciones, en los términos establecidos en el artículo 17.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

El procedimiento se desarrollará de acuerdo con los principios de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y según lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y su normativa de desarrollo.

4. En la convocatoria se concretará el importe máximo a otorgar, el plazo máximo de resolución y el plazo en que podrán presentarse las solicitudes.

Artículo 18. Resolución.

1. Toda resolución de aprobación inicial dictada por la Comisión Ejecutiva o, en su caso, por el Gerente, no pondrá fin a la vía administrativa, y podrá modificar la subvención solicitada, fraccionándola o reduciéndola según el interés y las disponibilidades presupuestarias.

La resolución será motivada, debiendo, en todo caso, quedar acreditados los fundamentos de la misma en el expediente administrativo. Esta resolución podrá ser recurrida potestativamente en reposición ante el mismo órgano que la hubiera dictado o ser impugnada directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

2. Será causa de denegación de la subvención solicitada el incumplimiento de las estipulaciones establecidas en las presentes bases y, en particular, de las obligaciones impuestas al beneficiario en el artículo noveno.

3. La resolución de aprobación inicial será notificada a los interesados, de acuerdo con lo establecido en los artículos 40 y 42 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. La resolución de aprobación definitiva se dictará y notificará en el plazo máximo de seis meses computado desde la recepción en el Registro del Consorcio de la Ciudad de Toledo del certificado final de obra y del acta de recepción de la misma o, si se da el caso, desde que se acredite el cumplimiento de las condiciones señaladas en la aprobación inicial.

Transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar la resolución, se podrá entender desestimada la solicitud por silencio administrativo.

5. La Base de Datos Nacional de Subvenciones operará como sistema nacional de publicidad de subvenciones. A tales efectos, el Consorcio de la Ciudad de Toledo remitirá a la misma información sobre las convocatorias y las resoluciones de concesión recaídas en los términos establecidos en el artículo 20 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de subvenciones, con indicación según cada caso, de la convocatoria, el programa y crédito presupuestario al que se imputen, beneficiario, cantidad concedida y objetivo o finalidad de la subvención con expresión de los distintos programas o proyectos subvencionados y, en caso de subvenciones plurianuales, sobre la distribución por anualidades.

Artículo 19. *Modificación y variación.*

1. Toda alteración de las condiciones consideradas para la concesión de una subvención y, en todo caso, la obtención concurrente de subvenciones o ayudas otorgadas por otras Administraciones o Entes públicos o privados, para la misma actividad, podrá dar lugar a la modificación de la concesión o, en su caso, a la anulación de la misma.

2. Las personas subvencionadas quedan obligadas a comunicar cualquier eventualidad que altere o dificulte el desarrollo de la actividad subvencionada, a fin de que pueda procederse, en su caso, a la modificación tanto del contenido y cuantía del programa subvencionado, como de su forma y plazos de ejecución y justificación de los correspondientes gastos. Estas modificaciones deberán estar suficientemente motivadas y formularse con carácter inmediato a la aparición de las circunstancias que la justifiquen y, en todo caso, con anterioridad al momento en que finalice el plazo de ejecución de la actividad subvencionada.

Artículo 20. *Causas de la denegación de las ayudas.*

Las ayudas podrán ser denegadas por las siguientes causas:

- 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 de la Ciudad de Toledo.
- c) Incumplir los plazos señalados en la aprobación inicial, o en las prórrogas concedidas.
- d) Incumplir las condiciones relativas a la ocupación de las viviendas.
- e) La realización de las obras no previstas en el proyecto y que no estén autorizadas por licencia urbanística.
- f) El impedimento o la obstaculización del acceso a las obras a los servicios de inspección del Consorcio de la Ciudad de Toledo por parte de promotor o del contratista.
- g) La grave incorrección técnica o constructiva de las obras, apreciada por el Consorcio de la Ciudad de Toledo y constatada, en la ejecución de las mismas.

Artículo 21. *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 de finalización de la obra que se subvenciona y se realizará mediante la aportación de una 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.

Asimismo, deberá presentarse la documentación acreditativa de los pagos efectuados, de conformidad con la Orden de 7 de mayo de 2008 de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por la que se regula la forma de acreditación del pago efectivo del gasto realizado en materia de subvenciones.

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 entrada en el Registro del Consorcio de la Ciudad de Toledo, 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 Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

4. Cabrá la posibilidad de realizar pagos fraccionados que responderán al ritmo de ejecución de las acciones subvencionadas, abonándose por cuantía equivalente a la justificación presentada. Estos pagos se corresponderán con el 33 ó el 66 por ciento de 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, con la Seguridad Social o el Ayuntamiento de Toledo, a tal efecto, deberá constar certificación administrativa acreditativa de tales 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.

Artículo 22. *Revocación y reintegros.*

1. Procederá la revocación de la subvención, así como el reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora correspondiente desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro, en los supuestos de incumplimiento de las condiciones exigidas en las presentes bases a los beneficiarios de subvenciones.

2. La devolución de cantidades se ajustará al procedimiento de reintegro contemplado en el artículo 42 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, al resto de prescripciones contenidas en el Título II de la citada norma, así como al capítulo II del Título III del Reglamento de Subvenciones.

3. Las cantidades a reintegrar tendrán la consideración de ingreso de derecho público, resultando de aplicación para su cobranza lo dispuesto en la normativa vigente.

4. La comisión de infracción urbanística tipificada como grave o muy grave sobre los inmuebles objeto de las ayudas reguladas en las presentes bases, por parte de sus beneficiarios en el plazo de cinco años desde su aprobación definitiva, determinará la obligación de devolver el importe conforme a lo especificado en el apartado 2 del presente artículo.

Artículo 23. *Responsabilidad y régimen sancionador.*

Los adjudicatarios de subvenciones quedarán sometidos a las responsabilidades y régimen sancionador que sobre infracciones administrativas en materia de subvenciones establece el Título IV de la Ley General de Subvenciones y de su Reglamento.

El Consejo de Administración del Consorcio de la Ciudad de Toledo será el órgano competente en materia sancionadora, según lo dispuesto en el artículo 16 bis 5 de los Estatutos del Consorcio.

Artículo 24. *Impugnación.*

La resolución por la que se aprueban las presentes bases pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Potestativamente, podrá interponerse contra dicha resolución recurso de reposición, en el plazo de un mes desde la publicación de la misma, ante el mismo órgano que dicta la resolución, conforme a lo establecido en el artículo 123 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

Se establecen, en relación con estas bases reguladoras de las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas, las siguientes definiciones:

- a) Superficie construida se corresponde con la superficie total sobre rasante.
En el cómputo de la superficie útil se excluirá la superficie ocupada en planta por los cerramientos exteriores e interiores de la vivienda, 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), se corresponde con el costo estimado de las obras, teniendo en cuenta exclusivamente los precios de los materiales empleados, partidas alzadas, 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 Beneficio industrial y gastos generales, que se cifran, como máximo en el seis y en el trece 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.
- e) Presupuesto máximo protegido (Pmax) es el máximo volumen de obra con derecho a subvención, esto es, el presupuesto definido en la formulación de los apartados 6. 1 y 6.2 del artículo 6.º descritos más arriba en estas bases.
- f) Presupuesto protegido o subvencionable (PP) es el presupuesto de la actuación obtenido al descontar del Presupuesto de Contrata (PC) las partidas o unidades de obra no subvencionables. No puede superar en ningún caso el valor del Presupuesto máximo protegido (Pmax).
- g) Módulo unitario de rehabilitación (Mr) es el valor tipo expresivo del coste medio de ejecución material por metro cuadrado estimado por el Consorcio de la Ciudad de Toledo para su actuación en el Centro Histórico.
Este módulo se fija en la disposición adicional segunda de estas bases.

h) Ingresos familiares son la cuantía de base o bases imponibles del impuesto sobre la renta de las personas físicas de todos los miembros de la unidad familiar, entendida ésta en el sentido establecido en el artículo 82 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o del sujeto pasivo no integrado en ésta, referida al período impositivo inmediatamente anterior al momento de la solicitud de las ayudas, una vez vencido el plazo para presentar la declaración del impuesto.

i) Renta familiar (RF) es la suma de los ingresos de todos los miembros de la unidad familiar corregidos con el coeficiente que se establece en la disposición adicional tercera de las presentes bases.

j) 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 causa justificada.

k) Áreas de Rehabilitación Preferente son aquellos sectores de Rehabilitación definidos por la declaración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y que se resumen a continuación:

- Sector 1: Corral de Don Diego.
- Sector 2: Calle del Locum.
- Sector 3: Cristo de la Calavera y Plaza del Seco.
- Sector 4: Cuesta del Can.
- Sector 5: Corralillo de San Miguel.
- Sector 6: Callejón de Menores y Alfileritos.
- Sector 7: Calle de los Bécquer.
- Sector 8: Casas de la Puerta del Sol.
- Sector 9: Antequeruela.
- Sector 10: Conjunto de Descalzos.
- Sector 11: Corredorcillo de San Bartolomé.
- Sector 12: Callejón de Jesús.
- Sector 13: Callejón de Cepeda.
- Sector 14: Bajada del Pozo Amargo, Vicario San Pedro y Plaza de las Fuentes.
- Sector 15: Conjunto de Alcahoz y calle de la Flor.
- Sector 16: Plegadero.
- Sector 17: Cava Baja y Cava Alta.
- Sector 18: Las Bulas.
- Sector 19: Callejón de las Siete Revueltas.
- Sector 20: Buzones.
- Sector 21: Instituto.

Disposición adicional segunda. *Módulo unitario de rehabilitación y Base de Precios.*

1. El módulo unitario de rehabilitación (Mr) se fija, en la cuantía de 895,43 euros por metros cuadrado útil.

El Consorcio podrá actualizar dicho módulo anualmente, en función de la variación experimentada por el IGC en el mes de enero de cada año.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2.h de las presentes bases, se incorpora en el anexo I la base de precios del Consorcio de la Ciudad de Toledo.

Disposición adicional tercera. *Coefficientes de ponderación.*

La ponderación de los ingresos de la unidad de convivencia se realizará multiplicando por los siguientes coeficientes:

Número miembros unidad de convivencia	Coefficiente ponderación
2	0,95

Número miembros unidad de convivencia	Coefficiente ponderación
3	0,89
4	0,83

Por cada miembro adicional a partir de cuatro, el valor de ponderación se reducirá 0,02.

En caso de que el solicitante o alguno de los miembros de su unidad de convivencia tenga la condición de discapacitado, en los términos establecidos por la legislación del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se aplicará el coeficiente correspondiente al tramo siguiente al que corresponda por su composición.

Cuando los dos miembros que compongan una unidad de convivencia, tengan edades no superiores a treinta y cinco años o de sesenta y cinco años en adelante, el coeficiente aplicable será el del tramo siguiente al que corresponda por su composición.

Disposición adicional cuarta. *Registro Técnico para la Rehabilitación.*

Se crea y se regula el funcionamiento del Registro Técnico para la Rehabilitación, que tiene por objeto facilitar información a los promotores de las actuaciones rehabilitadoras e incentiva la calidad en la ejecución de las obras acogidas a las ayudas reguladas por estas bases.

Las empresas que deseen intervenir como empresas homologadas en obras subvencionadas por el Consorcio de la Ciudad de Toledo podrán solicitar su inscripción en el Registro Técnico de la Rehabilitación en las condiciones recogidas en el Anexo II.

Disposición adicional quinta. *Reiteración de solicitudes.*

No se admitirán a trámite las solicitudes referidas a inmuebles en los que el Consorcio de la Ciudad de Toledo haya concedido ayudas para la rehabilitación, mientras no haya transcurrido el plazo de cinco años desde la fecha de la aprobación definitiva anterior, salvo que no se refieran al mismo tipo de intervención para el que se obtuvo la subvención y no superen el límite máximo subvencionable.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

Las presentes Bases entrarán en vigor a partir del día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

ANEXO I

Base de precios

Base de precios PCONS 2018.

PCONS.01 M2 Rehabilitación y acondicionamiento interior de vivienda en el Casco Histórico de Toledo comprendiendo los siguientes trabajos: trabajos previos de demolición de revestimientos, tabiquerías, instalaciones y carpinterías, nueva ejecución de tabiquerías y revestimientos, ejecución de nuevas instalaciones de fontanería, saneamiento, electricidad, climatización, telecomunicaciones, instalación de carpinterías exteriores e interiores y trabajos de pintura, incluso materiales, limpieza, evacuación y traslado de escombros y medios auxiliares. Se consideran calidades medias. La medición se realizará en m2 construidos de vivienda.

Precio PCONS.01 480 €/M2.

PCONS.02 Ud. Instalación de fontanería completa, para cuarto húmedo compuesto de baño completo, con tuberías de cobre UNE-EN-1057 para las redes de agua, y con

tuberías de PVC serie B, UNE-EN-1453, para las redes de desagüe, terminada, sin aparatos sanitarios, y con p.p. de redes interiores de ascendentes y bajantes. s/CTE-HS-4/5. Incluido desmontado de instalaciones antiguas y ayudas de albañilería.

Precio PCONS.02 1.448,86 €/Ud.

PCONS.03 Ud. Reforma integral de cuarto húmedo tipo baño hasta 12 m² de superficie útil, incluyendo: Trabajos previos de demolición de revestimientos, desmontaje de aparatos sanitarios e instalaciones antiguas, consolidación y preparación de paramentos, ejecución de nuevos revestimientos, instalación de fontanería para un baño, dotado de lavabo, inodoro, bidé y bañera, realizada con tuberías de cobre, UNE-EN-1057, para las redes de agua fría y caliente, y con tuberías de PVC serie B, UNE-EN-1453, para la red de desagües, con los diámetros necesarios para cada punto de servicio, con bote sifónico de PVC, incluso con p.p. de bajante de PVC de 125 mm. y manguetón para enlace al inodoro, terminado, incluso aparatos sanitarios, griferías e instalación eléctrica. Las tomas de agua y los desagües, se entregan con tapones. s/CTE-HS-4/5. No se incluye mamparas ni columnas de hidromasaje.

Precio PCONS.03 4.668,53 €/Ud.

PCONS.04 M². Instalación de electricidad interior de vivienda completa incluyendo circuitos para iluminación, tomas de uso general, electrodomésticos, cocina y climatización, ejecutado con conductores de cobre rígido, aislamiento VV 750 V., en sistema monofásico (fase neutro y tierra), incluido p.p. de cajas de registro, regletas de conexión y mecanismos tipo Niessen-Over o similar. La medición se realizará en m² construidos de vivienda.

Precio PCONS.04 23,34 €/M².

PCONS.05 M². Desmontaje y montaje de material de cubierta, consistente en: desmontaje de teja curva canal y cobija, con limpieza y apilado para posterior utilización, desmontaje de tabla, con retirada a pie de carga, nuevo entablado con tabla machihembrada 22 mm., colocación de teja curva cerámica, nueva en canales, vieja en cobijas procedente de demolición con reposición del 20%. La medición se realizará en m² reales faldón de cubierta. Incluye medios auxiliares, evacuación de escombros y traslado a vertedero.

Precio PCONS.05 180 €/M².

PCONS.06 M². Desmontaje y montaje de cubierta, consistente en: desmontaje de teja curva canal y cobija, con limpieza y apilado para posterior utilización, desmontaje de tabla, con retirada a pie de carga, sustitución de pares o elementos estructurales de madera dañados (hasta 50 %), nuevo entablado con tabla machihembrada 22 mm., instalación de lámina transpirable tipo Tyvek o similar, remate de chapa galvanizada en borde de alero, ejecución de capa de compresión de hormigón aligerado, colocación de teja curva cerámica, nueva en canales, vieja en cobijas procedente de demolición con reposición del 20%. La medición se realizará en m² reales faldón de cubierta. Incluye medios auxiliares, evacuación de escombros y traslado a vertedero.

Precio PCONS.06 400 €/M².

PCONS.07 M². Desmontaje y montaje de cubierta, consistente en: desmontaje de teja curva canal y cobija, con limpieza y apilado para posterior utilización, desmontaje de tabla, con retirada a pie de carga, sustitución de pares o elementos estructurales de madera dañados (> 50 %), nuevo entablado con tabla machihembrada 22 mm., instalación de lámina transpirable tipo Tyvek o similar, remate de chapa galvanizada en borde de alero, ejecución de capa de compresión de hormigón aligerado, colocación de teja curva cerámica, nueva en canales, vieja en cobijas procedente de demolición con

reposición del 20%. La medición se realizará en m2 reales faldón de cubierta. Incluye medios auxiliares, evacuación de escombros y traslado a vertedero.

Precio PCONS.07 500 €/M2.

ANEXO II

EL Registro Técnico para la Rehabilitación

A.1.1 Objeto.

El objeto de la creación del Registro Técnico para la Rehabilitación es poner a disposición de los solicitantes de las ayudas que se establecen en estas bases la relación de empresas que deseen participar como empresas homologadas en el programa mediante su inscripción en él.

Las empresas homologadas se comprometerán a ejecutar las obras, cumpliendo los requisitos y condiciones establecidas en este anexo.

A.1.2 Definiciones y clasificación.

Se definen como empresas homologadas para la rehabilitación las empresas, constructores y contratistas con capacidad legal para contratar obras parciales o completas de rehabilitación sobre los edificios de la ciudad histórica.

De igual forma se definen dentro de las anteriores las empresas de control de calidad homologadas para la rehabilitación.

A.1.3 Condiciones generales para la homologación de empresas en el Registro Técnico de Rehabilitación.

Son condiciones para la inscripción y homologación de empresas en el Registro Técnico de Rehabilitación, las siguientes:

1. Experiencia demostrable en obras de rehabilitación o reformas de edificios y viviendas similares a las autorizadas en el ámbito de las Ordenanzas del PECHT.
2. No haber sido denegada su validación anual de su homologación en el Registro Técnico de Rehabilitación.
3. Declaración expresa y responsable de:
 - a) Estar al día de sus obligaciones fiscales, Seguridad Social y Ayuntamiento de Toledo.
 - b) No haber sido sancionado mediante resolución firme por infracción urbanística grave o muy grave en el ámbito de estas bases en los últimos cinco años.
4. Aceptación expresa de:
 - a) La supervisión de las obras por los técnicos del Consorcio de la Ciudad de Toledo.
 - b) Los plazos de garantía de las obras establecidas en estas bases.
 - c) Las condiciones y determinaciones de los proyectos y documentos técnicos definitivos de las obras.
 - d) Los presupuestos redactados con el cuadro de precios de la rehabilitación propuesta por el Consorcio de la Ciudad de Toledo.
 - e) El compromiso de velar por el cumplimiento de la normativa urbanística y de las determinaciones establecidas en el PECHT.
 - f) El cumplimiento del plazo de ejecución de las obras contratadas por las empresas o subcontratadas por ellas.
 - g) El cumplimiento de las normas vigentes de seguridad y prevención de riesgos en obras, y las obligaciones derivadas del estudio básico o del proyecto de seguridad y salud de cada obra.

5. Para sus instaladores, además, acreditación de la posición del documento válido y en curso de su habilitación para realizar instalaciones de su especialidad.

6. Asistencia, como mínimo, a un curso de formación sobre elementos y técnicas de rehabilitación (10 horas) organizados por el Consorcio de la Ciudad de Toledo. En tanto no se produzca la asistencia al citado curso, su incorporación al Registro de Rehabilitación y la homologación de la empresa se considerará provisional.

7. La empresa homologada asegurará las obras contra todo de riesgo hasta su finalización. Asimismo se obliga a constituir las garantías por daños materiales ocasionadas por vicios y defectos de la construcción conforme a la legislación vigente.

A.1.4 Condiciones de permanencia de empresas en el Registro Técnico de Rehabilitación.

Son condiciones de permanencia para las empresas, además del mantenimiento de las expresadas como condiciones para la homologación e inscripción en el Registro, las siguientes:

- a) El cumplimiento de los plazos de ejecución de las obras.
- b) La correcta ejecución de las obras, a juicio de los técnicos del Consorcio de la Ciudad de Toledo.
- c) El respeto a los directores de las obras.
- d) El respeto de los precios de rehabilitación incluidos en el cuadro.
- e) El riguroso cumplimiento de las medidas de seguridad en las obras.
- f) La realización de curso de formación en materiales y técnicas de rehabilitación.

A.1.5 Validación anual de homologación.

La homologación que supone la inscripción en el Registro Técnico de Rehabilitación podrá ser validada anualmente y de forma automática el último día del mes de diciembre del año en curso. La administración podrá solicitar del interesado la documentación que por su fecha de caducidad deba ser renovada regularmente en cumplimiento de las condiciones de homologación. Esta documentación será presentada por el interesado en el plazo de 10 días desde que reciba la notificación.

A.1.6 Exclusión de empresas del Registro Técnico de Rehabilitación.

Cuando se consideren incumplidas las condiciones de permanencia en el Registro, el Consorcio de la Ciudad de Toledo propondrá mediante informe técnico razonado, la no validación y exclusión del Registro de la empresa, técnico, instalador o material, dando origen al procedimiento pertinente.

Se podrá efectuar dicha exclusión a instancia de la propia empresa homologada, en el momento que lo considere oportuno.

A.1.7 Formalización de la solicitud de inscripción en el Registro Técnico de Rehabilitación.

1. Las solicitudes de homologación, completas y en sobre cerrado, deberán presentarse en el registro general del Consorcio de la ciudad de Toledo, presentando:

- a) Solicitud de inscripción facilitada por el Consorcio de la ciudad de Toledo.
- b) Declaración expresa y responsable y documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para la inscripción en el Registro.
- c) Un ejemplar de estas bases con el reconocimiento firmado en todas sus páginas por el solicitante o el representante autorizado.

2. En el plazo máximo de treinta días, una vez recibida la documentación exigida y la complementaria que podía solicitarse, el Consorcio de la ciudad de Toledo, responderá a cada solicitud admitiendo o denegando razonadamente la inscripción.

3. El cuadro de precios de la rehabilitación estará a disposición de las empresas interesadas.

A.1.8 Condiciones para las empresas homologadas.

Las empresas que alcancen la homologación deberán cumplir las siguientes condiciones particulares de índole técnico-administrativas para la ejecución de las obras acogidas a las ayudas reguladas en estas bases:

1. Presupuesto de las obras. El presupuesto ofertado para la realización de las obras será como máximo el que resulte del proyecto o el documento técnico realizado o supervisado por el Consorcio de la Ciudad de Toledo, según el cuadro de precios unitarios y unidades de obra máximos aceptados en la homologación. En caso de unidades de obra presentes en el cuadro de precios, el contratista ofertará como máximo el precio de la unidad que resulte de la elaboración de un precio descompuesto a partir del cuadro de precios unitarios de mano de obra, materiales, etc..., aceptado en la homologación.

2. Interpretación, modificación y reforma de proyectos. En el desarrollo de las partidas del presupuesto, se entiende que se incluyen todos los trabajos a realizar según el proyecto supervisado por el Consorcio de la Ciudad de Toledo. Si en alguna partida no estuvieran explicados los trabajos exigidos para su completar y correcta realización, se presupone que están contemplados, y consecuentemente, no serán certificados aparte.

3. Cesión de derechos y subrogación. El contratista no podrá, en ningún caso, transmitir los derechos y las obligaciones que se derivan del contrato de las obras.

4. Ejecución de las obras. El contratista cumplirá toda la legislación y reglamentación vigente. Deberá obtener, a excepción de la licencia municipal de obras, el resto de todos los permisos necesarios para la ejecución de los trabajos.

5. Las obras se realizarán según la documentación técnica o el proyecto redactado o supervisado, estando el contratista obligado a considerar las observaciones del director de la obra para la correcta ejecución de las obras contratadas.

6. El contratista acepta para sí la condición de patrón absoluto, exonerando de toda responsabilidad a la propiedad, quedando formalmente obligado al cumplimiento, respecto de todo el personal, propio o subcontratado, de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, sindical, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo, y acreditando, cuando se le requiera, el efectivo cumplimiento de tales obligaciones.

7. Obras provisionales y publicidad. El contratista, por su cuenta, coste y riesgo exclusivos, se proveerá de las acometidas o instalaciones provisionales, así como de todos los medios que necesite para llevar adelante los trabajos, obligándose a retirarlos por solicitud del director de la obra una vez concluida su finalidad.

8. Obras mal ejecutadas y garantías. Las obras mal ejecutadas o disconformes con el proyecto o con sus modificaciones autorizadas, no serán recibidas ni certificadas. El contratista deberá garantizar las obras contratadas y realizadas, conforme a la legislación vigente.

9. Certificación. Conforme a lo estipulado en el contrato asignado entre el cliente y el contratista, el pago de las certificaciones de obra corresponderán al particular. Estas certificaciones sobre la obra hecha o bien ejecutada se presentarán en los plazos acordados en el contrato y, para su pago, necesitarán del visto del director de la obra y del técnico supervisor del Consorcio de la Ciudad de Toledo.

10. Plazos de ejecución y suspensión de las obras. En cada contrato de obra se fijará el plazo previsto para su ejecución, que será compatible con el que figura en el acuerdo de aprobación inicial de las ayudas. Cualquier prórroga de este plazo será solicitada por el promotor de las obras, pudiéndose conceder una sola vez, mediante causa justificada, y por un tiempo igual o inferior al plazo inicial. Si por causa ajena al contratista las obras tuviesen que suspenderse temporalmente, total o parcialmente, este propondrá a la propiedad y al técnico director las condiciones para que prosigan, pactando por escrito lo que proceda.