

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Fomento

Orden 160/2018, de 31 de octubre, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para el Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler. [2018/13164]

El artículo 47 de la Constitución Española, reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, atribuyendo el artículo 31.1.2ª del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, la competencia exclusiva en materia de vivienda a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

La Consejería de Fomento tiene las competencias sobre la política regional en materia de vivienda, para ello se propone establecer medidas que faciliten el acceso en régimen de alquiler a una vivienda digna y adecuada en los municipios de la región, mediante el otorgamiento de ayudas para la promoción del parque de viviendas en alquiler.

La presente Orden determina las bases reguladoras para la concesión de subvenciones destinadas al fomento del parque de vivienda en alquiler o cesión de uso, que se otorgarán con arreglo a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, no discriminación, eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados y eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.

Con ello se está apostando por el fomento de un parque permanente de viviendas que sean destinadas de forma exclusiva al arrendamiento o cesión de uso, y a la vez impulsar el sector de la construcción a través de las actuaciones, tanto de nueva construcción de viviendas como de rehabilitación de viviendas ya existentes.

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, aprobado por Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, regula en su Capítulo V el Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de titularidad pública o privada, y en base al mismo la presente Orden recoge las disposiciones de carácter general que han de regir en la concesión de las subvenciones que se tramitarán por el procedimiento de concurrencia competitiva, así como los relativos a los objetivos, las características de las ayudas, sus beneficiarios, los requisitos y el procedimiento de gestión de las ayudas.

En virtud del artículo 73.2 del Texto Refundido de la Ley Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, y la competencia que me atribuyen el artículo 23.2.c) de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y el Decreto 86/2015, de 14/07/2015, por el que se establecen la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento.

Dispongo:

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto y régimen jurídico.

1. La presente Orden tiene por objeto establecer las bases reguladoras de las ayudas destinadas al fomento del parque de vivienda en alquiler o en cesión de uso, ya sea de titularidad pública o privada, previstas en el Capítulo V del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021, que se concederán por el régimen de concurrencia competitiva.

2. Las subvenciones a las que se refiere esta Orden, además de por lo previsto en la misma, se regirán por los preceptos básicos contenidos en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio; por la normativa sobre subvenciones contenida en el título III del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, y por lo dispuesto en el Decreto 21/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones; así como por las previsiones establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

3. Conforme a las determinaciones del plan estratégico de subvenciones, no consta en el ámbito sobre el que recaen las presentes bases, una situación de desigualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

Artículo 2. Actuaciones subvencionables. Requisitos de las viviendas.

1. Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.

También podrán obtener financiación, con cargo a las ayudas de este programa, las viviendas o promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización, siempre y cuando se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.

2. El destino por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

3. Las viviendas de las promociones de nueva construcción, procedentes de la rehabilitación de edificios o de la reanudación de obras que se acojan a las ayudas de este programa habrán de tener una calificación energética mínima B.

4. La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo. En el caso de las viviendas o promociones reanudadas no se admitirá la inclusión del coste del suelo ni de las partidas ejecutadas con anterioridad a la reanudación.

Artículo 3. Beneficiarios de las ayudas.

En el supuesto de promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios, e incluso en las viviendas o promociones reanudadas, podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

- a) Las personas físicas mayores de edad.
- b) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.
- c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la Disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 4. Requisitos de los beneficiarios.

Para acceder a la condición de beneficiarios de las ayudas, los solicitantes deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como encontrarse al corriente en el pago de obligaciones por reintegro de subvenciones públicas.
- b) No encontrarse incurso en ninguna de las circunstancias que determina el artículo 13 apartados 2 y 3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- c) No haber sido sujeto de una revocación de alguna de las ayudas contempladas en el Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha o en anteriores planes regionales de vivienda por causas imputables al solicitante.

Artículo 5. Obligaciones de los beneficiarios.

Sin perjuicio de las obligaciones previstas con carácter general en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como en el artículo 74 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, en virtud de su condición de beneficiarios de ayudas públicas, los beneficiarios de las subvenciones reguladas en la presente Orden quedan sujetos a las siguientes obligaciones:

- a) Cumplir la finalidad de la ayuda y realizar la actividad subvencionada, en los términos y condiciones establecidos en la resolución de concesión.

- b) Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda, al pago de las correspondientes actuaciones.
- c) Justificar, en tiempo y forma, ante el órgano concedente de las ayudas, el cumplimiento de los requisitos y condiciones que determinan la concesión de la subvención, así como la efectiva aplicación de los fondos a la finalidad para la que fueron aprobados.
- d) Someterse a las actuaciones de comprobación que lleve a cabo el órgano concedente, por sí o por terceros designados al efecto, así como a cualesquiera otras actividades de verificación y control financiero que puedan realizar los órganos competentes, aportando cuanta información les sea requerida en el ejercicio de dichas actuaciones.
- e) Acreditar, antes de dictarse la propuesta de resolución de concesión, que se encuentran al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, en materia de reintegro de subvenciones y frente a la Seguridad Social.
- f) Los beneficiarios de ayudas, estarán obligados a comunicar de inmediato al órgano competente que las haya reconocido, cualquier modificación de las condiciones que motivaron tal reconocimiento, determinen o no la pérdida sobrevenida del derecho a la misma. Esta obligación deberá observarse incluso durante la tramitación de la ayuda. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.
- g) Comunicar al órgano competente para la concesión de las subvenciones, la obtención de cualesquiera otras ayudas públicas para la misma finalidad, procedentes de cualquier entidad pública o privada, nacional o internacional, en el plazo máximo de diez días a contar desde el siguiente al de notificación de la concesión de las mismas; así como cualquier alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la ayuda.
- h) Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos durante cuatro años a contar desde el momento en que venció el plazo para presentar la justificación de la ayuda.
- i) El titular o titulares de la actuación deberá realizar y colocar en lugar bien visible de la obra un cartel, según el modelo que se definirá en la correspondiente convocatoria. Este cartel será obligatorio para todas las actuaciones.
- j) Suministrar toda la información necesaria para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título II de la Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha.

Artículo 6. Cuantía de la ayuda.

Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación o de la reanudación de obras de viviendas o promociones paralizadas, podrán obtener subvención en una de las dos modalidades siguientes en virtud de las condiciones del arrendamiento por las que se opte de entre las que se indican en los artículos 9 y 10 de la presente Orden:

- a) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.
- b) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.

Artículo 7. Compatibilidad de la ayuda.

Las dos modalidades de ayudas contempladas en el artículo 6 son incompatibles entre sí.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones para el mismo o similar objeto. No es compatible con las subvenciones que para la promoción o rehabilitación de viviendas están previstas en otros programas del Real Decreto 106/2008, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021 y en las Disposiciones autonómicas que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha redacte a su amparo.

Los beneficiarios de estos programas podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo o similar objeto procedentes de otras administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan.

Artículo 8. Plazo de ejecución de las actuaciones.

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo señalado en la licencia urbanística y, en todo caso, en el máximo de 30 meses desde la fecha de concesión de la ayuda, que podrá extenderse a 36 meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas. Cuando

se trate de actuaciones de rehabilitación o reanudación estos plazos serán de 24 meses y 30 meses, respectivamente.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en hasta seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por alguna de las siguientes causas justificadas: huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, y únicamente por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

Artículo 9. Limitación del precio del alquiler o de la cesión de uso.

1. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil, conforme a las dos modalidades siguientes:

a) Si la ayuda recibida es la contemplada en el artículo 6.a), el precio del alquiler o de la cesión en uso no podrá superar los 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

b) Si la ayuda recibida es la contemplada en el artículo 6.b), el precio del alquiler o de la cesión en uso no podrá superar los 7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

2. Dichos precios umbral habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y podrán ser actualizados por el Ministerio de Fomento mediante la correspondiente Orden ministerial.

3. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

4. El cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute el cesionario y se satisfagan por el cedente, así como los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos, también satisfechos por el cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso y sean permitidas por la legislación aplicable.

5. En el caso de tratarse de viviendas con algún tipo de protección pública, los precios máximos de renta, serán los establecidos por la normativa específica, no pudiendo superar los importes reseñados en este artículo.

6. Los precios iniciales de renta podrán ser revisados anualmente conforme a lo dispuesto en el Plan de Vivienda 2018-2021 y la pertinente normativa de aplicación.

Artículo 10. Arrendatarios y cesionarios.

1. Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en el artículo 6.a) solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen tres veces el Iprem. Este umbral será de cuatro veces el Iprem si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el Iprem cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con un grado de discapacidad reconocido igual de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

2. Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en el artículo 6.b) solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 4,5 veces el Iprem. Este umbral será de cinco veces el Iprem cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con disca-

pacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

Tendrá carácter obligatorio el visado de estos contratos de arrendamiento en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de la provincia donde se localice la vivienda.

Artículo 11. Financiación.

Las ayudas reguladas en la presente Orden se financiarán con las dotaciones presupuestarias que figuren en la correspondiente convocatoria, consignadas en los Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Artículo 12. Gestión.

En caso que la ayuda cuente con financiación estatal, se suscribirá un Acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y el Ayuntamiento donde se localice la actuación subvencionada.

Artículo 13. Criterios de valoración.

Las solicitudes se valorarán con un máximo de 20 puntos, conforme a los siguientes criterios y baremo:

1º Número de viviendas de la actuación, hasta un máximo de 7 puntos:

- 0,1 punto por cada vivienda.

2º Si la actuación se ejecuta en un municipio incluido en alguna de las zonas de la Inversión Territorial Integrada (ITI) Castilla-La Mancha, de acuerdo con el anexo del Decreto 31/2017, de 25 de abril, por el que se establece el procedimiento de gobernanza de la Inversión Territorial Integrada (ITI) de Castilla-La Mancha para el período de programación 2014-2020, o bien en los municipios incluidos en el Decreto 52/2018, de 31 de julio, de delimitación geográfica de zonas prioritarias en Castilla-La Mancha de acuerdo a la Ley 5/2017, de 30 de noviembre, de Estímulo Económico de Zonas Prioritarias en Castilla-La Mancha: 4 puntos.

3º Sujeción a protección pública de la promoción de viviendas, hasta un máximo de 5 puntos:

- Si la promoción es de viviendas con protección pública de precio general o especial: 5 puntos.

- Si la promoción es de viviendas con protección pública de precio tasado: 2 puntos.

4º Porcentaje de viviendas accesibles superior al exigido por la Normativa.

- Hasta 5%: 1 punto

- Hasta un 10%: 2 puntos

- Hasta un 20%: 3 puntos

- Hasta un 30% o superior: 4 puntos

Para dirimir los posibles empates se atenderá a la fecha de presentación de las solicitudes, teniendo prioridad aquella que se haya presentado antes. En caso de persistir el empate, este se dirimirá por sorteo.

Capítulo II. Procedimiento: presentación de solicitudes, instrucción, propuesta de resolución y resolución.

Artículo 14. Procedimiento de concesión.

1. El procedimiento de concesión de las ayudas previstas en esta Orden, se tramitará en régimen de concurrencia competitiva, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, y en el Decreto 21/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, en materia de subvenciones, así como en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

2. El procedimiento de concesión de subvenciones se iniciará siempre de oficio, mediante convocatoria aprobada por la persona titular de la Dirección general competente en materia de vivienda y publicada en la Base de Datos Nacional de Subvenciones y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 20.8 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. En todo caso, la eficacia de la convocatoria queda supeditada a la publicación de la misma y de su extracto en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Artículo 15. Solicitudes de subvención, plazo de presentación y documentación.

1. Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas, las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la Disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, presentarán sus solicitudes únicamente de forma telemática, a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es>). Al presentarse de esta forma, los documentos originales podrán ser digitalizados y presentados junto a la solicitud como archivos anexos a la misma. No se admitirán a trámite, las solicitudes presentadas por medios distintos al anteriormente señalado.

2. Las personas físicas podrán presentar sus solicitudes por los siguientes medios:

a) Preferentemente de forma telemática, a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es>).

b) Mediante su presentación en cualquiera de los registros y por los medios previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Para facilitar la completa tramitación electrónica del expediente, los solicitantes, a través de su representante legal, deben darse de alta en la Plataforma de notificaciones telemáticas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, <https://notifica.jccm.es/notifica/>.

3. Los promotores interesados presentarán junto con la solicitud una Memoria-Programa que defina la actuación, comprensiva de los siguientes aspectos: justificación del número de viviendas de la promoción en función de los demandantes de vivienda en arrendamiento existentes en el municipio donde se ubique la actuación, inscritos en el Registro de demandantes de vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha; justificación de la solvencia técnica y económica del promotor; justificación de la viabilidad económica de la promoción; anteproyecto de la edificación propuesta.

4. Las solicitudes deberán presentarse en el plazo que se determine en la correspondiente convocatoria y que no podrá ser inferior a un mes. No se admitirán a trámite aquellas solicitudes presentadas fuera del plazo establecido, resolviéndose su inadmisión, previa resolución dictada en los términos del artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5. Sólo se admitirá una única solicitud por solicitante en cada convocatoria, por la totalidad de los proyectos propuestos. En caso de presentación de más de una solicitud, solamente será admitida la presentada en último lugar.

6. Si la solicitud no estuviera debidamente cumplimentada, no reuniera los requisitos exigidos o no se acompañaran los documentos preceptivos que se indiquen en la convocatoria, se requerirá a la entidad solicitante para que, en el plazo máximo e improrrogable de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos, indicándole que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 16. Instrucción y calificación de las solicitudes.

1. El órgano encargado de la instrucción será el servicio competente en materia de vivienda de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento correspondiente al municipio donde estuvieran ubicadas las viviendas a construir o a rehabilitar o las promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización. Dicho servicio realizará de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos sobre los que se pronunciará la Resolución. A tal efecto, entre otras cosas y sin perjuicio de las facultades previstas en la normativa sobre subvenciones, podrá:

a) Requerir a la entidad solicitante para que aporte la documentación complementaria que permita acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos y realizar la evaluación previa de los expedientes.

b) Realizar cuantas verificaciones o controles considere oportunos con la misma finalidad.

2. La falta de presentación de la documentación que tenga el carácter de preceptiva para obtener la condición de beneficiario tendrá por efecto el desistimiento. La no presentación de documentación que tenga valor a efectos de evaluación y no tenga el carácter de preceptiva para obtener la condición de beneficiario, tendrá por efecto que no sean tenidos en cuenta en la evaluación que haya de realizarse.

3. Completada y analizada la documentación recibida, el Servicio instructor elaborará un informe, haciendo constar en el mismo las solicitudes, que, cumpliendo los requisitos para su evaluación, deban remitirse a la Comisión Técnica de Valoración para su consideración, así como las que, no habiéndose dado por desistidas, se proponen para desestimación al no cumplir los requisitos exigidos, indicando la causa de dicha propuesta.

Artículo 17. Evaluación y propuesta de resolución.

1. La totalidad de las solicitudes informadas por el Servicio instructor de cada uno de las Direcciones Provinciales, serán evaluadas por una Comisión Técnica de Valoración, de ámbito regional, creada mediante Resolución de la Dirección General con competencia en materia de vivienda, estableciéndose una comparación y prelación conforme a las presentes bases reguladoras.

2. Se constituirá una Comisión Técnica de Valoración, integrada por un mínimo de cinco miembros designados de entre el personal de la Dirección General con competencias en materia de vivienda, actuando uno de ellos en calidad de Presidente, otro en calidad de Secretario, con voz y sin voto, y el resto como vocales. El funcionamiento de la Comisión Técnica de Valoración se ajustará lo establecido, en materia de órganos colegiados, por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

3. La Comisión Técnica de Valoración emitirá un informe general, preceptivo y vinculante con la finalidad de establecer un Orden de prelación general entre todas las solicitudes presentadas, en el que se concretará el resultado de la evaluación efectuada. A la vista del informe y del listado priorizado evacuado por ésta, el Servicio instructor formulará la correspondiente propuesta de resolución, en la que se incluirán los listados de las ayudas propuestas para concesión, reserva por falta de crédito o desestimación. La propuesta de resolución será publicada en el tablón electrónico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de cualquier otro régimen de avisos, otorgando a los interesados un plazo de 10 días para la presentación de alegaciones.

4. Las propuestas de Resolución definitiva no crean derecho alguno a favor de la entidad beneficiaria propuesta frente a la Administración, mientras no se le haya notificado la Resolución de concesión.

Artículo 18. Resoluciones de concesión de ayudas.

1. Una vez instruido el procedimiento por el servicio competente en materia de vivienda en la forma prevista en el artículo 25 del Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, se dictará Resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda que contendrá, la indicación de la persona beneficiaria o beneficiarias, las obligaciones contraídas, la cuantía de la ayuda, la referencia catastral de las viviendas en caso de rehabilitación, importe de la ayuda, la forma de justificación, la forma del pago y los requisitos exigidos para su abono, sin perjuicio de las demás especificaciones establecidas en el artículo 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. La Resolución de concesión, además de indicar los solicitantes a los que se concede la subvención y la desestimación expresa de las restantes solicitudes, 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 beneficiaria, quedan en reserva 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 este supuesto, si se renunciase 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, de acuerdo con el artículo 28.4 del Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones.

3. La Resolución de concesión de las ayudas será notificada individualmente al beneficiario.

4. A efectos de publicidad de las subvenciones, se remitirá a la Base de Datos Nacional de Subvenciones información sobre las resoluciones de concesión recaídas. La remisión se llevará a cabo a través de la Base de Datos Regional de Subvenciones.
5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución no podrá exceder de 3 meses, a contar desde la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima a los interesados para entender desestimada por silencio administrativo la concesión de la subvención.
6. La resolución no pondrá fin a la vía administrativa y contra la misma cabe interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
7. El recurso de alzada se interpondrá a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es/sede/ventanilla/electronica/KGU>), si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración, según establece el artículo 14.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre. Si se trata de persona física, podrá elegir este medio electrónico o su presentación en los lugares determinados en el artículo 16.4 de dicha Ley. La presentación electrónica del recurso se efectuará accediendo a "Inicio de trámites con certificado electrónico", que se incluye en el referido hipervínculo de la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Por su parte, a efectos de la notificación electrónica de la resolución del recurso, las personas físicas, caso de así solicitarlo, o bien los colectivos que señala el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, deberán darse de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas en la dirección <https://notifica.jccm.es/notifica/> salvo que ya estén dados de alta en dicha plataforma.

Artículo 19. Modificación de la resolución de concesión.

1. Una vez notificada la resolución de concesión de la subvención, el órgano que la dictó podrá, previa solicitud motivada de las entidades beneficiarias y con carácter excepcional, modificar las condiciones que éstas hayan de cumplir, mediante la oportuna resolución, siempre que no se varíe el destino y finalidad de la subvención, no suponga en ningún caso un incremento de la subvención inicialmente concedida, se comunique por escrito con anterioridad a la finalización del plazo de ejecución y no se perjudiquen derechos de terceros.
2. La resolución de modificación de concesión de ayuda deberá dictarse en el plazo de 15 días, desde la fecha de presentación de la solicitud de modificación. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima a las entidades interesadas para entender desestimada por silencio administrativo la modificación solicitada.

Artículo 20. Publicidad de las subvenciones.

A efectos de publicidad de las subvenciones, se remitirá a la Base de Datos Nacional de Subvenciones información sobre las resoluciones de concesión recaídas. La remisión se llevará a cabo a través de la Base de Datos Regional de Subvenciones.

Capítulo III. Justificación y pago de la subvención.

Artículo 21. Régimen de justificación.

1. El beneficiario está obligado a justificar ante el órgano concedente de la ayuda la realización de las actuaciones subvencionadas y la aplicación material de los fondos percibidos, de conformidad con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, la Ley General de Subvenciones, y la normativa que desarrolla ambas leyes. El plazo de justificación será de un mes a partir de la finalización de los plazos establecidos en el artículo 8.
2. El beneficiario de la subvención realizará la justificación es la cuenta justificativa con aportación de justificantes de gasto, conforme a lo establecido en el artículo 39 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre de 2002, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, mediante la aportación de una memoria justificativa que contenga la siguiente documentación o información de la actividad subvencionada:

- a) Memoria que evalúe el desarrollo de las actuaciones subvencionadas.

- b) Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa incorporados en la relación individualizada de todos los gastos realizados.
- c) Un estado de mediciones y presupuesto, integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios de las partidas, multiplicado por el estado de las mediciones, cuadro de precios unitarios utilizados, cuadro de precios descompuestos en el que figuren los precios directos, indirectos y medios auxiliares, en su caso y los detalles precisos para su valoración
- d) Certificado de los gastos realizados, emitido por el órgano o unidad responsable que tenga a su cargo la contabilidad.
- e) Certificado del personal técnico de la Dirección Provincial donde estuvieran ubicadas las viviendas, acreditando la recepción de las obras ejecutadas, así como la correspondencia de las obras con el estado de mediciones presentado.
- f) Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionada con indicación del importe y su procedencia.
- g) Los tres presupuestos que, en los supuestos previstos en el artículo 31.3 de la Ley General de Subvenciones, deba de haber solicitado el beneficiario.

3. Cuando el órgano administrativo competente para la comprobación de la subvención aprecie la existencia de defectos subsanables en la justificación presentada por el beneficiario, lo pondrá en su conocimiento concediéndole un plazo de diez días para su corrección.

4. Además de lo indicado en el apartado segundo de este artículo, el beneficiario deberá aportar en el plazo indicado en el apartado primero de este artículo:

- a) Certificado final de obra y licencia de primera ocupación.
- b) Calificación definitiva de vivienda con Protección Pública de alquiler, en su caso.

5. En el caso de que se justifique un gasto subvencionable inferior al aprobado, se considerará que existe incumplimiento parcial y procederá la pérdida del derecho al cobro de la subvención en el porcentaje correspondiente al gasto o inversión no justificada.

Artículo 22. Pago de la subvención.

1. El pago de la subvención se realizará previa justificación, por la entidad beneficiaria, de la realización de la actividad, proyecto, objetivo o adopción del comportamiento para el que se concedió en los términos establecidos en la presente Orden.

2. No podrá realizarse el pago de la subvención en tanto el beneficiario no se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o sea deudor por resolución de procedencia de reintegro.

3. El abono de la subvención al beneficiario podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, el beneficiario de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

- a) Documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo, o, bien escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo, o, en su caso, de titularidad del edificio a rehabilitar.
- b) Licencia urbanística de obra, otorgada por el Ayuntamiento correspondiente.
- c) Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar al beneficiario el último 20% de la misma hasta que las viviendas resultantes: estuvieran finalizadas con licencia de primera ocupación, un mínimo del 20% estén ocupadas en régimen de cesión en uso o de arrendamiento y se haya producido la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 2.2.

Capítulo IV. Reintegro de la subvención, incumplimientos. Inspección y control

Artículo 23. Reintegro de la subvención y pérdida de derecho al cobro.

1. Son causas de reintegro o, en su caso, de pérdida del derecho al cobro, las contempladas en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, así como el resto de incumplimientos recogidos en la presente Orden.

2. El incumplimiento por parte de la entidad beneficiaria de lo establecido en la presente Orden y demás disposiciones aplicables originará el reintegro o, en su caso, la pérdida del derecho al cobro, total o parcial de las cantidades que se hubieran recibido y la exigencia del interés de demora desde el momento del pago de la subvención, sin perjuicio de la posible calificación del incumplimiento como infracción administrativa, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, los artículos 78 y 79 del texto refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, así como a lo establecido en los artículos 52 y siguientes del Reglamento de desarrollo del texto refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, en materia de subvenciones.

3. El reintegro o la pérdida del derecho al cobro total de las cantidades percibidas se producirá como consecuencia de los siguientes incumplimientos:

- a) Obtención de la subvención falseando las condiciones requeridas para ello u ocultando aquellas que lo hubieran impedido.
- b) Incumplimiento de la obligación de justificación.
- c) Incumplimiento total de la actividad o del proyecto que fundamenta la concesión de la subvención.
- d) Resistencia, excusa, obstrucción o negativa de carácter muy grave a las actuaciones de comprobación y control financiero por la Administración.
- e) Actuación dolosa tendente a engañar a la Administración, en cuanto a la justificación de las actividades o actuaciones que estuvieran incursas en fraude de ley.

4. Los demás incumplimientos de obligaciones recogidos en esta Orden y en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, siempre que el cumplimiento por la entidad beneficiaria se aproxime de modo significativo al cumplimiento total y se acredite por ésta una actuación inequívocamente tendente a la satisfacción de sus compromisos, darán lugar al reintegro o la pérdida del derecho al cobro parcial, respetándose, en todo caso, el principio de proporcionalidad.

5. Asimismo, el incumplimiento de las obligaciones de conservación de documentos, asumidas por las entidades beneficiarias y todas aquellas que de conformidad con la normativa estatal, autonómica o comunitaria resulten de aplicación con posterioridad al abono de la ayuda, podrán dar lugar al reintegro total de la ayuda concedida o bien parcial, en este último caso, en aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior.

6. Criterios de graduación de los posibles incumplimientos de condiciones impuestas con motivo de la concesión de subvenciones:

- a) Cuando el cumplimiento de condiciones impuestas se aproxime de modo significativo al cumplimiento total y se acredite por el beneficiario una actuación inequívocamente tendente a la satisfacción de sus compromisos, la cantidad a reintegrar, vendrá determinada, respondiendo al criterio de proporcionalidad, por el número y/o grado de incumplimiento de la actividad objeto de la subvención.
- b) En todo caso, la graduación del posible incumplimiento de las condiciones impuestas con motivo de la concesión de la subvención, se determinará en función de la voluntariedad en el incumplimiento y del volumen e importancia del mismo.

7. El procedimiento de reintegro de subvenciones y pérdida del derecho al cobro se regirá por las disposiciones generales sobre procedimientos administrativos contenidas en el Título IV de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sin perjuicio de las especialidades que se establecen en el Capítulo III del Título Tercero del texto refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha y disposiciones de desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de dicho texto refundido.

8. El régimen sancionador aplicable a las entidades beneficiarias de estas ayudas será el previsto en el Título IV de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre y en el Capítulo IV del Título III del texto refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha.

Artículo 24. Inspección y control.

Los beneficiarios de las ayudas, estarán obligados a facilitar las comprobaciones encaminadas a garantizar la correcta realización del procedimiento de gestión de las ayudas. Asimismo, estarán sometidos a las actuaciones de comprobación del gasto realizado y de la ejecución del procedimiento que hayan de efectuarse por la Administración, bien directamente o través de una entidad externa especializada, así como al control financiero de la Intervención General de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y del Tribunal de Cuentas.

A tales efectos deberán disponer de las facturas y demás justificantes de gasto de valor probatorio equivalente y los correspondientes justificantes de pago durante un plazo de cuatro años. Dicho conjunto de documentos constituye el soporte justificativo de la subvención concedida y garantiza su adecuado reflejo contable.

Disposición adicional primera. Protección de datos.

1. La información contenida en las solicitudes de subvención presentadas al amparo de la presente orden, quedará sometida a la normativa vigente en materia de protección de datos.

2. Los datos personales que los interesados cumplimenten, se integrarán en ficheros automatizados, pudiendo el interesado ejercer los derechos de acceso, rectificación y cancelación reconocidos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa de desarrollo.

Disposición adicional segunda. Créditos con financiación estatal.

En las correspondientes convocatorias se podrá indicar que a los créditos con financiación autonómica para estas ayudas, se podrán añadir aquellos créditos con financiación estatal siempre que resulten compatibles estas bases reguladoras con la normativa básica estatal.

Disposición final primera. Efectos.

La presente orden surtirá efectos desde el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Disposición final segunda. Habilitación.

Se faculta a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, para adoptar cuantas actuaciones se estimen oportunas para la eficaz ejecución de la presente orden.

Disposición final tercera. Régimen de recursos.

Contra lo dispuesto en esta orden que tiene carácter de bases reguladoras generales, cabrá interponer recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Toledo, 31 de octubre de 2018

La Consejera de Fomento
MARÍA AGUSTINA GARCÍA ÉLEZ