

BASES REGULADORAS Y CONVOCATORIA PARA LA CONCESIÓN POR PARTE DEL CONSORCIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE COMPOSTELA (EL CONSORCIO) DE SUBVENCIONES PARA EL MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES (SME).

Aprobadas pola Xunta de Goberno Local na sesión que tivo lugar o día 12 de xuño de 2006.
Publicadas Boletín da Provincia de A Coruña N° 148. Jueves, 29 de junio de 2006

1- Objeto de la subvención

1.1.- La subvención por mantenimiento de edificaciones (SME) tiene por objeto fomentar la ejecución de obras de mantenimiento ordinario que no caigan dentro del concepto de rehabilitación en relación con los edificios incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica de Santiago de Compostela (PE).

1.2.- A los efectos del otorgamiento de SME se entenderá por obras de mantenimiento las definidas en el art. 56 del PE como "actuaciones de conservación", así como las tipificadas en el art. 33 como "obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental de carácter ordinario" y las tipificadas en el art. 34 como "obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario".

1.3.- No serán susceptibles de ser incluidas en un programa de ayudas SME las siguientes actuaciones:

a) Las que, por su alcance y naturaleza, deban de incardinarse en cualquiera de las categorías de actuaciones diferentes de las de "actuaciones de conservación" que se recogen en el art. 56 del PE.

b) Las que, aún estando incluidas en la categoría de "actuaciones de conservación", se refieran a elementos o edificaciones sobre las que exista una resolución por la que se declare la existencia de una infracción urbanística, al menos de que en la propuesta presentada se incluyan los trabajos de ajuste a las determinaciones del planeamiento general o especial de aplicación cuyo coste nunca podrá incluirse en el presupuesto a los efectos de la SME.

c) Cualquier intervención en un edificio encaminada a reparar deficiencias derivadas de accidentes cuando en el origen de los mismos se aprecie la concurrencia de intencionalidad o negligencia grave del beneficiario o de alguno de los integrantes de la comunidad que ocupe dicha posición.

1.4.- Las obras a las que irán dirigidas las SME serán las correspondientes a un plan de mantenimiento que será aprobado por la entidad adjudicataria o colaboradora concesionaria correspondiente, previa la presentación de una propuesta por parte del beneficiario en los términos que se detallarán mas adelante.

2- Crédito presupuestario al que se imputa la subvención

Esta subvención se imputa al crédito presupuestario del Consorcio de la Ciudad de Santiago referente al mantenimiento del Parque construido en el Casco Histórico

(Partida 06.431.78000 con un importe por ese concepto que asciende a 200.000 euros).

3- Requisitos que deberán de reunir los beneficiarios

3.1.- Podrán ser beneficiarios de SME aquellas personas físicas o jurídicas que sean propietarios o usufructuarios de edificios en el ámbito de la correspondiente convocatoria, así como las comunidades de bienes sobre edificios en régimen de propiedad horizontal, que precisen en el momento de la convocatoria y hayan de precisar en los años sucesivos, de obras de mantenimiento para conservar el edificio en perfecto estado para el uso al que esté destinado. También lo podrán ser los titulares de un derecho de arrendamiento sobre todo o parte del edificio para el que se solicite la subvención cuando la naturaleza de las obras así lo exija y, en todo caso, siempre que acredite fehacientemente la autorización del propietario o usufructuario.

3.2.- Para la concurrencia a las convocatorias que se realicen al amparo de estas bases será necesario, además de cumplir con las formalidades previstas en estas bases, reunir los siguientes requisitos:

a) Ser propietario o usufructuario, o arrendatario en los casos y con las condiciones que se dejan expuestas en la base 2.1, de un edificio, con una antigüedad mínima de diez años, en rendimiento en el ámbito de la respectiva convocatoria, con usos no incompatibles con el planeamiento municipal o con determinaciones derivadas de la legislación de patrimonio. A los efectos de la constatación del cumplimiento de este requisito se entenderá:

- Por propietario o usufructuario de un edificio, el que la ostente respecto del edificio en su conjunto o de los elementos comunes cuando el mismo esté sujeto al régimen de propiedad horizontal por pisos.

- Por arrendatario, el que ostente sobre todo o parte de un edificio un derecho de arrendamiento sometido al régimen de la Legislación reguladora de los Arrendamientos Urbanos.

- Por "edificio en rendimiento" aquel que presente un nivel de ocupación acorde con las normativas citadas superior al 50 por 100 de su superficie o de sus unidades inmobiliarias.

b) Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la seguridad social. En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, será requisito adicional el de que los integrantes de la comunidad propietaria del edificio no tengan deudas pendientes con ninguna de las Administraciones consorciadas por razón de tributos que graven las diferentes unidades inmobiliarias que lo componen o las operaciones encaminadas a la adquisición de las mismas.

c) No estar incluido el edificio para el que se solicita SME en programas anteriores de mantenimiento que estén vivos a la fecha de la convocatoria.

4- Convocatoria

El plazo de apertura de la convocatoria será de un mes a partir del día siguiente de la publicación de estas bases en el Boletín Oficial de la Provincia.

Las solicitudes podrán presentarse en el registro del Concello, en el registro del Consorcio o por cualquiera de los medios admitidos en la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

5- Procedimiento de concesión de la subvención y convocatoria

5.1.- La SME se otorgará en procedimiento seguido bajo el régimen de concurrencia competitiva y previa la presentación de la siguiente documentación por parte de quien pretenda el reconocimiento de la condición de beneficiario:

a) Título que justifique el derecho con el que se concurre. En el caso de los arrendatarios deberá siempre justificarse la correspondiente autorización del propietario o usufructuario en relación con las obras a ejecutar, que podrá aportarse en la fase de aceptación del Plan de Mantenimiento de la edificación (PME) regulada en la base 4.4 y con los efectos y consecuencias que la aportación o no de este requisito se recoge en la base 4.5.

b) Certificación acreditativa de estar al corriente de las obligaciones tributarias y de la seguridad social en los términos a los que se refiere el apartado 2.2.b) de las presentes bases

c) "Plan de mantenimiento de la edificación" (PME) en relación con el cual se presente la SME en el que habrán de incluirse diferenciadamente los siguientes documentos

- Propuesta de plan de obras de mantenimiento (POM) a realizar en el edificio, que habrá de abarcar un período de entre cuatro y doce años, el cual se desarrollará ajustado a los siguientes capítulos:

1.- Descripción del estado actual del edificio, con especial mención a los datos referidos al año de la construcción, usos implantados, y obras de rehabilitación y /o conservación realizadas en los últimos años, incluyendo la ficha de catalogación del PE.

2.- Propuesta de las labores de mantenimiento, incluso puesta "punto cero", mediante Fichas individualizadas de cada uno de los elementos que constituyen la envolvente exterior del edificio y de los elementos comunes catalogados interiores, esto es,

Envolvente Exterior del Edificio:

- Fachadas (principales y medianeras): carpinterías (puertas, ventanas y galerías), revestimientos, elementos arquitectónicos y/o decorativos (soportales, pilastras, balcones, aleros, cornisas, rejerías,...), frentes comerciales (escaparates y rótulos).

- Cubiertas: estructura portante de madera, material de cubrición, canalones y bajantes, lucernarios, elementos arquitectónicos y/o decorativos (chimeneas, buhardillas, pináculos, gárgolas,...).

Elementos Comunes Catalogados interiores:

- Redes de accesos: Carpinterías, revestimientos, elementos arquitectónicos y/o decorativos.

- Comunicaciones verticales: Estructura, revestimientos, Elementos arquitectónicos y/o decorativos.

- Sistemas estructurales verticales de muros de carga y horizontales de madera.

Cada una de estas fichas contendrá la siguiente documentación:

- Descripción incluyendo análisis gráfico y/o fotográfico del elemento.

- Estrategia de actuación para cada elemento, definiendo posible patología y las labores de inspección, limpieza y reposición/repación necesarias, diferenciando las que deben realizarse por el usuario, por profesional cualificado y por empresa constructora y aquellas que necesitan de la intervención de técnico competente para su correcta ejecución.

- Valoración económica de las labores de mantenimiento del elemento durante el plazo al que se extienda el POM y máximo de 12 años, incluida la evolución supuesta del IPC, con desglose de mediciones.

3.- Calendario de las obras de mantenimiento a realizar en el edificio, en un periodo que abarque el POM y máximo de 12 años, indicando en esquema, temporal y secuencial, las labores de mantenimiento a realizar y sus ejecutores.

4.- Valoración económica de las obras de mantenimiento a realizar en el edificio, en el periodo para el que se presente el POM y máximo de 12 años, incluida la evolución supuesta del IPC, desglosado por elemento y por año.

El POM deberá siempre de estructurarse en períodos cuatrienales completos, pudiendo incluirse los trabajos previstos para el segundo y tercer cuatrienio, en su caso, en convocatorias futuras para ayudas de mantenimiento con base en el mismo documento

- Propuesta de "programa de ejecución de obras subvencionables (PEOS) que desglosará, debidamente individualizadas y diferenciadas, las previstas en el POM para su ejecución en los cuatro años inmediatamente posteriores. Dicho documento deberá de ajustarse en su estructura a los siguientes capítulos:

1.- Descripción de las labores de mantenimiento que se van a realizar en el edificio en un periodo de 4 años, mediante Fichas individualizadas de cada uno de los elementos que constituyen la envolvente exterior del edificio y de los elementos comunes catalogados interiores.

2.- Calendario de la ejecución de la obra subvencionable a realizar en el edificio, en un periodo de 4 años, indicando en esquema, temporal y secuencial, las labores de mantenimiento a realizar y sus ejecutores.

3.- Valoración económica de las labores de mantenimiento del elemento a 4 años, incluida la evolución supuesta del IPC, con desglose de mediciones.

4.- Coste Total de la ejecución de la obra subvencionable a realizar en el edificio, en un periodo de 4 años, incluida la evolución supuesta del IPC, desglosado por elemento y por año.

5.2.- Una vez admitidas las solicitudes, y antes de proceder a su tramitación, los servicios técnicos de la entidad concesionaria emitirán un informe de idoneidad o inidoneidad de las obras propuestas con los objetivos de la convocatoria y de conformidad o disconformidad con el presupuesto presentado. En caso de discrepancia con el presupuesto presentado la solicitud no será rechazada, pero a la hora de resolver la petición de SME se tendrán en cuenta los datos consignados en el informe emitido por la entidad concesionaria.

5.3.- La SME se resolverá en función de los siguientes criterios que deberán de ser debidamente justificados en la resolución que se dicte a salvo de que las propuestas admitidas no agoten el presupuesto de la convocatoria.

a) Superficie en metros cuadrados de carpinterías exteriores de madera (galerías, ventanas y puertas) hasta un máximo de 20 puntos.

b) Obras de rehabilitación realizadas en el edificio en los últimos 10 años. Se dará preferencia a los solicitantes que acrediten su ejecución sin cargo a ayudas públicas, y a las rehabilitaciones de mayor intervención sobre las de menor intervención, hasta un máximo de 20 puntos.

c) Obras de mantenimiento realizadas en el edificio en los últimos 10 años. Se dará preferencia a los solicitantes que acrediten su ejecución sin cargo a ayudas públicas, y a los trabajos de mayor intervención sobre las de menor intervención, hasta un máximo de 10 puntos.

d) Nivel de catalogación o de interés arquitectónico del edificio y/o de los elementos singulares sobre los que se actúe. Se dará preferencia a los de mayor interés sobre los de menor interés hasta un máximo de 20 puntos.

e) Usos del edificio. Se dará preferencia a los edificios con mayor porcentaje de usos residenciales en relación con otros usos hasta un máximo de 20 puntos.

f) Nivel de adecuación del edificio o de sus elementos singulares catalogados con los objetivos del PE. Se dará preferencia a los edificios que presenten un mayor nivel sobre los de un menor nivel de adecuación, y/o a las propuestas que aporten un mayor valor sobre las de un menor valor en relación con estos objetivos, hasta un máximo de 10 puntos.

5.4.- Una vez elaborada la propuesta de concesión de SME correspondiente a la convocatoria en curso, y antes de adoptar acuerdo de concesión, deberá de firmarse un convenio entre la entidad concesionaria y el eventual beneficiario en el que se detallen las obligaciones recíprocas de ambas partes, según el siguiente detalle:

a) Obras a ejecutar y coste estimado de ejecución.

b) Calendario o programa de actuación.

c) Porcentaje de las obras descritas en el programa cuya financiación correrá a cargo del beneficiario.

d) Forma y plazos en los que la entidad concesionaria o colaboradora librará los fondos correspondientes a la SME.

e) Asunción por parte del beneficiario respecto de la vinculación al PEOS y compromiso respecto de su correcta ejecución y de la financiación de la parte no cubierta por la SME

En el caso de comunidades de propietarios el convenio será suscrito por el presidente, previo acuerdo adoptado en Junta extraordinaria de propietarios con ese único punto del orden del día, aprobado por la mayoría exigida en la legislación sectorial en función de las obras a ejecutar.

5.5.- Cumplimentados los requisitos a que se refiere el apartado anterior, la entidad concesionaria adoptará acuerdo de concesión de la SME especificando los siguientes extremos:

a) Edificio para el que se otorga.

b) Titular de la subvención.

c) Cuantía de la SME para el edificio en cuestión.

d) Programa de mantenimiento en el que se recogerá un calendario de actuaciones a realizar en ejecución de la subvención concedida.

5.6.- El acuerdo de concesión de la SME comportará el reconocimiento de la fase de disposición del gasto por parte de la entidad concedente respecto del beneficiario en relación con la ejecución del PEOS correspondiente, sin perjuicio de las correcciones que pudieran resultar de lo dispuesto en la base 5.3 y/o de las incidencias que pudieran producirse como consecuencia de la pérdida de la subvención según lo dispuesto en la base 8.

5.7.- El acuerdo de concesión o, en su caso, denegación de la subvención solicitada, corresponderá a la Comisión ejecutiva del Consorcio, y podrá ser recurrido en alzada ante el Consejo de Administración de la citada entidad en los términos previstos en la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

6- Procedimiento especial de concurrencia

6.1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la base 3.1 precedente, los eventuales beneficiarios de la SME podrán acudir a la Oficina Técnica dependiente de EL CONSORCIO a los efectos de que sea ésta quien redacte el PME para el edificio en cuestión.

6.2.- La utilización de este procedimiento especial exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Presentación de la correspondiente solicitud a la que deberá de acompañar los documentos a los que se refiere la base 3.1. En la solicitud en cuestión se consignará el expreso reconocimiento de la propiedad intelectual de EL CONSORCIO en relación con los documentos que finalmente se elaboren y la aceptación de su resultado a los efectos de la idoneidad de las obras a ejecutar.

b) Aceptación del presupuesto que le será presentado por EL CONSORCIO en relación con los trabajos a llevar a cabo para la preparación y redacción del PME, que podrá ser posterior al cierre del plazo de presentación cuando EL CONSORCIO

no se lo hubiere presentado con antelación suficiente. En este caso el POM abarcará siempre el período máximo de doce años establecido en la base 3.1.c) sin perjuicio de su desglose en relación con las obras incluidas en el PEOS a los efectos de lo dispuesto en la base 5.2, teniendo en este caso el programa referido a las obras que excedan del período cuatrienal del PEOS la naturaleza de programa vinculante de conservación del edificio a los efectos de lo dispuesto en el Título VI, capítulo II de la Ley 9/2002 de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUPMR).

6.3.- El cumplimiento de estas formalidades dentro del plazo de presentación de solicitudes señalado en la convocatoria equivaldrá a la presentación en plazo de una solicitud de SME y otorgará al interesado el derecho a participar en el procedimiento de concesión en igualdad de circunstancias que los demás participantes sin perjuicio de cual sea su resultado.

6.4.- La oficina técnica procederá a realizar los estudios necesarios previos y a confeccionar el PME correspondiente, el cual deberá de ser aceptado expresamente por el solicitante antes de su definitiva unión a la solicitud. El procedimiento de otorgamiento de SME no podrá seguir su curso hasta que se hubieran redactado y firmado el PME por parte de los interesados que lo hubieran solicitado en debida forma y los mismos hubieran sido aceptados o rechazados según lo dispuesto en esta base.

6.5.- La aceptación deberá de producirse en el plazo máximo de diez días desde que se comunique al interesado el cumplimiento del encargo, dándosele valor a la misma de ratificación de su solicitud de SME en la convocatoria en curso. En el caso que finalmente no se produjera la aceptación de los trabajos realizados, el PME, con todos sus antecedentes, quedarán en poder de EL CONSORCIO sin perjuicio de las acciones que puedan dirigirse contra el solicitante para el reembolso del coste de los trabajos realizados.

7- Cuantía de la SME

7.1.- La cuantía de la SME deberá de ser fijada en euros y su montante nunca podrá superar la cantidad fijada, con independencia de las variaciones al alza que pudieran producirse en la ejecución de las obras por variaciones en los precios o circunstancias no tenidas en cuenta en el momento de la resolución del expediente.

7.2.- La cuantía de la SME se fijará en función de los siguientes criterios:

- Obras que afecten a elementos de interés arquitectónico según las determinaciones y objetivos del PE: hasta un 50 por 100.

- Resto de obras: hasta un 30 por 100

En ningún caso la SME otorgada podrá superar el límite del 50 por 100 del coste previsto y/o ejecutado al amparo del PEOS, incluidos los costes de redacción del PME según el presupuesto previamente aceptado y en la parte correspondiente a las obras subvencionables, los cuales serán detraídos de la subvención a otorgar en los porcentajes aplicables en función del tipo de obras a ejecutar.

7.3.- En el caso de que el importe de las obras realmente ejecutadas fuera inferior al previsto inicialmente, el ajuste al límite que se deja citado se realizará con ocasión del pago de la última certificación mediante acuerdo adoptado por el mismo órgano que la hubiera otorgado, sin perjuicio del libramiento de los fondos correspondientes una vez acreditada la correcta ejecución de la obra.

8- Ejecución de obras

8.1.- La ejecución de las obras incluidas en el PEOS finalmente tenido en consideración para el otorgamiento de la SME será contratada por el beneficiario directamente, y siempre previa la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin perjuicio de las facultades de control y supervisión que la entidad concesionaria o colaboradora mantendrá en relación con su ejecución.

8.2.- Las citadas obras deberán de contratarse, salvo circunstancias extraordinarias que habrán de justificarse, nunca mas allá del plazo de dos meses desde la fecha señalada en el calendario aprobado. A estos efectos, y cuando el acuerdo de concesión de la SME establezca el calendario de actuaciones con referencia a meses, los plazos se entenderán cumplidos el último día del mes en cuestión.

8.3.- El beneficiario deberá de presentar ante la entidad concesionaria o colaboradora el documento justificativo de la contratación a los efectos de la correspondiente toma de conocimiento y aprobación. En dicho documento deberán de reflejarse, debidamente detalladas y presupuestadas, las obras a ejecutar en cumplimiento del PEOS aprobado para la concesión de la SME, sin perjuicio de que la ejecución de otras obras no amparadas por el expediente de SME en cuyo caso deberán de reflejarse las mismas con un presupuesto diferenciado.

8.4.- La efectiva ejecución de las obras habrá de acreditarse mediante presentación de certificado de ejecución que habrá de ser emitido por la empresa contratada al efecto, con firma de técnico competente si la naturaleza de los trabajos así lo exigiera, dentro del tercer mes siguiente al de finalización del plazo fijado como de ejecución en el contrato presentado y aprobado.

8.5.- La entidad concesionaria, a la vista de la justificación presentada por el beneficiario y de los informes favorables emitidos por sus servicios o los de la entidad colaboradora, dará el visto bueno a las obras ejecutadas con los efectos que de este acuerdo se consignan en la base 7.3 de las presentes bases.

9- Pago de la SME

9.1.- El reconocimiento de la obligación y subsiguiente pago de la SME se efectuará por fases, fraccionándolo en tantos hitos como resulten del PEOS finalmente aprobado, previo el visto bueno dado por la entidad concesionaria y la justificación fehaciente por parte del beneficiario del pago de las facturas correspondientes.

9.2.- Acreditado por parte del beneficiario el pago de la ejecución de las obras referidas al hito correspondiente se acordará el pago a favor del beneficiario del 50 por 100 de dicha contratación o de la cantidad máxima según resulta de lo dispuesto en la base 5.3.

9.3.- El acuerdo por el que la entidad concesionaria de el visto bueno a las obras ejecutadas en cumplimiento del PEOS aprobado para la concesión de la SME y la justificación de su efectivo pago supondrá la definitiva consolidación del derecho a la percepción de la parte de la SME vinculada a esta fase

9.4.- De no producirse la conformidad de la entidad concesionaria respecto de las obras ejecutadas, siempre que las deficiencias sean subsanables, se otorgará un plazo para su subsanación y justificación por parte del beneficiario. En caso de no tratarse de deficiencias subsanables, o de incumplirse el requerimiento de

subsanción, la entidad concesionaria adoptará acuerdo declarando el incumplimiento de la fase correspondiente del PEOS con los efectos que se establecen en la base 8.

10- Revocación de la SME

10.1.- La SME podrá ser revocada total o parcialmente en los siguientes supuestos:

- a) Incumplimiento de las obligaciones recogidas en el PEOS.
- b) Utilización de la SME para fines ajenos al fin de la subvención.
- c) Negativa del beneficiario a colaborar con la entidad concesionaria o colaboradora en las tareas de control de la correcta ejecución de las obras.
- d) Demora en el pago al contratista de los trabajos realizados al amparo del programa de mantenimiento. Se entenderá como grave a estos efectos cualquier demora en el pago que supere en dos meses la fecha de presentación de la factura o de requerimiento de pago por parte del contratista en relación con las obras ejecutadas.

10.2.- La revocación de la SME será declarada por la entidad concesionaria previo expediente contradictorio y con los siguientes efectos que se graduarán en función de los incumplimientos detectados:

- a) Pérdida total o parcial de la SME concedida en su día.
- b) Devolución total o parcial de las cantidades ya libradas en ejecución del PEOS con los intereses legales correspondientes a estas cantidades.
- c) Reintegro a la concesionaria de los gastos a ésta originados como consecuencia de la concesión de la SME y/o de los incumplimientos que hubieren dado lugar a la revocación.

10.3.- Los procedimientos para el cobro, en su caso, de cantidades al beneficiario por parte de la entidad concesionaria serán de naturaleza administrativa con todos los privilegios que de ello se deriva, incluido el apremio sobre el patrimonio.

11- Legislación aplicable

11.1.- Esta convocatoria se realiza al amparo de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuyos preceptos complementarán e integrarán las determinaciones de las presentes bases.

11.2.- Será también de aplicación a esta convocatoria la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero y la Ordenanza Municipal aprobada por el Ayuntamiento de Santiago reguladora de las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas en ejecución del Plan Especial de protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica, en los aspectos no regulados expresamente por estas bases y cualquier otra normativa que resulte de aplicación obligatoria en función de la Administración o entidad interviniente.

Santiago de Compostela, 19 de xuño de 2006

O alcalde

Asdo.: Xosé A. Sánchez Bugallo

Reg. 7571-0

