

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Lucena**

Núm. 9.535/2013

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2013, aprobó definitivamente el Plan Municipal de acceso a viviendas de titularidad pública en régimen de alquiler con opción a compra, cuyo texto se inserta como anexo.

Contra dicho acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a lo dispuesto en los artículos 10.1.b) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro que se considere procedente.

PLAN MUNICIPAL DE ACCESO A VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA**Exposición de motivos**

El artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece en su apartado primero que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios. En similares términos se expresa en nuestra Carta Magna al declarar que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada; y añade que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo tal derecho. Finalmente, el artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía determina que para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda.

La actual situación económica ha tenido entre una de sus más graves consecuencias, la destrucción de un gran número de empleos en nuestra localidad. Esta situación ha provocado que muchas familias no puedan atender el cumplimiento de las obligaciones derivadas del pago de las rentas de arrendamiento o, en su caso, de los préstamos o créditos hipotecarios celebrados para adquirir su vivienda; viéndose, de tal modo, doblemente castigadas por dicha crisis financiera, perdiendo sus empleos y viviendas habituales.

Ante esta situación las Administraciones no deben permanecer impasibles; y han de impulsar cuantas actuaciones sean necesarias y tengan a su alcance para dar amparo a la ciudadanía, al objeto de hacer efectivo el derecho que se le reconoce a una vivienda digna, todo ello dentro del ámbito de sus competencias y posibilidades.

En tal sentido, la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía ha puesto en funcionamiento el "Programa Andaluz en Defensa de la Vivienda", para el asesoramiento, la intermediación y protección de las familias afectadas por la crisis económica y que se encuentren en riesgo de ser privadas de su residencia habitual y permanente; habiéndose adherido este Ayuntamiento al referido Programa, mediante convenio formalizado con fecha 10 de abril de 2013, por el que la Consejería de Fomento y Vivienda y el Excmo. Ayuntamiento de Lucena se comprometen a

propiciar el realojo provisional en una vivienda de su titularidad o de sus entes instrumentales, en régimen de arrendamiento y siempre que tengan viviendas desocupadas, de las personas que hayan sido privadas del uso y disfrute de la vivienda habitual y permanente por razón del desahucio o lanzamiento por ejecución hipotecaria en virtud de resolución judicial, se encuentren en situación de riesgo de exclusión social y así se determine por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Asimismo, el Excmo. Ayuntamiento de Lucena se compromete a facilitar a las Delegaciones Territoriales de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía la información que le sea solicitada dimanante del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, al objeto de poder ofrecer el mejor servicio a las personas que tienen dificultades para afrontar el pago de la cuota hipotecaria mensual de su residencia habitual y permanente, con sujeción a lo dispuesto por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos y la normativa sectorial aplicable.

Son destinatarios de la colaboración interadministrativa que se recoge en dicho Convenio los ciudadanos y ciudadanas que necesiten el asesoramiento, la intermediación y, en su caso, la protección adecuadas para prevenir la pérdida de su residencia habitual y permanente.

Dichas personas deberán residir en el término municipal de Lucena, acreditándolo mediante el empadronamiento, con dificultades económicas que pongan en peligro el mantenimiento de su residencia habitual y permanente y que demanden el apoyo de las Administraciones firmantes para la búsqueda de una solución.

El Ayuntamiento de Lucena en el ámbito de su organización y estructura y en el marco de sus competencias en materia de vivienda, consumo y servicios sociales, colaborará con la Administración Autónoma en el desarrollo y ejecución de tales Programas, comprometiendo los recursos humanos y los medios materiales que determine para la resolución de los conflictos que tengan los residentes de su término municipal en relación con su residencia habitual y permanente.

A tales efectos, por acuerdo plenario, se ha encomendado a la empresa municipal Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. -en adelante Suvilusa- la gestión del Programa Andaluz de Defensa de la Vivienda, en consonancia con las competencias atribuidas a la misma en sus estatutos aprobados por el Pleno Municipal para la organización y administración del servicio público de promoción y gestión de viviendas sociales y de titularidad pública.

Concedores de las necesidades existentes debemos de aunar esfuerzos para paliar el grave problema que suscita a las personas residentes en Lucena la pérdida de su residencia habitual y permanente, se pretende, a través del presente documento, evitar que los ciudadanos/as se vean privados del derecho, constitucional y estatutario, al disfrute de una vivienda apropiada a sus necesidades familiares, sociales y económicas.

Esta nueva iniciativa municipal propicia, por otra parte, la elaboración y aprobación de un plan que regule el acceso a estas nuevas viviendas, las condiciones básicas que regirán dichos arrendamientos y la líneas de subvención para favorecer las rentas mensuales.

Por tanto, a través del presente plan de vivienda destinado a jóvenes, colectivos con rentas bajas y ciudadanos/as en riesgo de desahucio o que ocupan viviendas que amenazan ruina, se pone de manifiesto la preocupación del Ayuntamiento de Lucena por dar respuesta a estas situaciones.

El presente documento se elabora de conformidad con el artículo 28 de la Ley 7/85, que permite establecer a los municipios

medidas complementarias en materia de vivienda de acuerdo con lo regulado en la legislación sectorial, y con la previsión normativa incluida en el artículo 2º de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, por la que se habilita a los municipios para intervenir en cuantos asuntos afecten directamente al círculo de sus intereses, atribuyéndoles competencias suficientes para poder establecer y regular estas actividades de conformidad con los principios de descentralización y de máxima proximidad a los ciudadanos. Propiciando, por otra parte, el preceptivo trámite de audiencia al Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, a tenor de lo dispuesto en el Decreto 58/2006, de 14 de marzo.

Paralelamente al presente Plan se ha de estimular, en el ámbito de competencias de las Administraciones Locales, la elaboración y desarrollo de propuestas alternativas de carácter municipal que fortalezcan el apoyo a las personas víctimas de desahucios o que carezcan de recursos suficientes para el acceso a la vivienda; ofreciendo nuevas medidas directa o indirectamente vinculadas al objeto del documento que se desarrolla en el presente articulado, tales como la aprobación de una línea de subvenciones para que las personas desahuciadas puedan hacer frente al pago del impuesto de Plusvalía.

El presente documento establece las bases para la puesta en el mercado de alquiler o de alquiler con opción a compra de las viviendas de titularidad pública, establecer los procedimientos para su acceso y utilización, las condiciones de los arrendamientos y determinar los órganos encargados de proponer las adjudicaciones. Todo ello con sujeción a la disponibilidad existente y a las siguientes estipulaciones.

ESTIPULACIONES GENERALES

Primera. Definición de la actuación y dotaciones

Con este plan se pretende poner en el mercado aquellas viviendas municipales disponibles -incluido garaje y trastero- en el PAU-1 El Zarpazo y PP-Oeste 1 que permitan ampliar la actual oferta, facilitar el acceso a la vivienda a las familias con menos recursos, afectadas por desahucio o por ruina inminente en la vivienda habitual que ocupan.

El régimen de disposición será mediante contrato de alquiler con opción a compra e irán dirigidas, principalmente, a facilitar una vivienda a las familias, con especial significación a aquellas que han perdido su vivienda por desahucio en ejecución hipotecaria de la misma o desalojo ordenado inminente -según informe emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo-, sin perjuicio de las reservas que se contemplan en este Plan.

Asimismo, se pretenden disponer ayudas a modo de bonificaciones de hasta el 50% de la renta mensual para aquellas familias beneficiarias de la adjudicación de vivienda de titularidad municipal, que se encuentren en riesgo de vulnerabilidad social.

Segunda. Objetivos del Plan Municipal

1. Contribuir a minimizar la pérdida de vivienda habitual en la ciudad de Lucena.

2. Facilitar el alquiler de viviendas -con opción a compra- propiedad de la sociedad mercantil local

"Suelo y Vivienda de Lucena, S.A." (en adelante Suvilusa), que se encuentren desocupadas en el PP Oeste-1 y PAU-1 El Zarpazo, destinadas, en todo caso, a uso habitual, previa inscripción en el correspondiente registro, exceptuados los supuestos previstos en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 1/2012, de 10 de enero, que establece las siguientes excepciones a la obligación de adjudicación mediante el registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida:

1. Se excepcionan de la obligación de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones en el marco de las prestaciones de los servicios de asistencia y bienestar social, las siguientes:

a) Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.

b) La adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento.

c) La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social.

2. Estas excepciones deberán ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del correspondiente Registro y comunicadas a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. El correspondiente plan autonómico de vivienda y suelo podrá establecer otros procedimientos de selección distintos de los previstos en las bases reguladoras de los Registros Municipales para determinados programas, respetando los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia.

3. Facilitar una reserva de viviendas para actuaciones sobrevenidas, en especial las derivadas de desahucios por ejecución hipotecaria de la vivienda, desalojos por ruina ordenada, u otras demandas sociales, que exijan una intervención municipal con el fin de paliar las situaciones de necesidad generadas. A tal efecto, se entenderá que existe situación de desahucio protegida cuando se hayan agotado todas las posibilidades de permanencia en la vivienda objeto de desalojo.

Tercera. Líneas de actuación

El presente Plan se vertebra en torno a dos líneas/modalidades de actuación, la primera derivada de la adjudicación de viviendas de titularidad pública en régimen de alquiler con opción a compra, y la segunda que establece una subvención a la renta mensual para aquellos casos en los que el volumen de ingresos -renta per cápita de la unidad familiar- se sitúen en los tramos que se determinan al efecto.

LÍNEA/MODALIDAD - ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS ESTIPULACIONES

Primera. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de las viviendas de titularidad pública, en régimen de alquiler con opción a compra, previstas en el apartado 2 de la estipulación general segunda, aquellas personas que formando parte de una unidad familiar, carezcan de vivienda -salvo que por herencia tengan menos del 25% de la misma-, y cumplan, con carácter preferente, los siguientes requisitos:

1. Estar empadronados en Lucena con efectos de 1 de enero de 2013, tanto la persona solicitante como el resto de los integrantes de la unidad familiar, a excepción de los niños/as nacidos/as, o en proceso de adopción, con posterioridad a dicha fecha. Se entiende por unidad familiar la constituida por la persona solicitante y, en su caso, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos e hijas de uno u otro si existieren, con independencia de su edad, así como en su caso las personas sujetas a tutela, guarda o acogimiento familiar que residan en el mismo domicilio. A tal efecto, se recabará, de oficio, certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento acreditativo de que todas las personas que constituyen la unidad familiar se encuentren empadronadas como convivientes en un mis-

mo domicilio al menos desde el 1 de enero de 2013.

2. Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre alguna vivienda dentro o fuera del término municipal de Lucena, salvo que la vivienda resulte sobrevenida y excepcionalmente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares, o que la misma no se encuentre en condiciones de habitabilidad y resulte del todo imposible su rehabilitación, debiéndose acreditar tal circunstancia con un informe de los servicios técnicos municipales, y siempre que se garantice que no poseen simultáneamente más de una vivienda. Todo ello de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio y del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se modifica dicho Reglamento.

3. Que la renta "per capita" de la unidad familiar esté comprendida entre los 142 € y los 350 €, con los límites que a tales efectos determine la normativa de aplicación para viviendas de protección oficial, referida al número de veces el IPREM -Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples- en vigor durante el período al que se refieran los ingresos epigrafiados con los números 455 y 465 de la declaración del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento en el que se presente la solicitud.

A los efectos de determinar el nivel máximo de la renta "per capita" se estará a lo dispuesto en el párrafo segundo de la estipulación sexta de la línea / modalidad de subvenciones.

4. Asimismo, los beneficiarios deberán disponer de un perfil específico para acceder a las viviendas en concordancia con las disposiciones normativas que regulan el registro de demandantes de vivienda (salvo en los supuestos de excepción que contempla el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 1/2012, de 10 de enero) y en las que, en su caso si fuese necesario, concurra por orden de prelación alguna de las circunstancias siguientes:

-Que hayan perdido su vivienda por desahucio en ejecución hipotecaria de la misma o desalojo ordenado inminente -según informe emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo-.

-Que sean objeto de demandas sociales, que exijan una intervención municipal con el fin de paliar las situaciones de necesidad generadas, según informe evacuado al efecto por los Servicios Sociales del Ayuntamiento.

-Que la persona solicitante forme parte de una unidad familiar donde todos los miembros que tengan la consideración de población activa, hayan permanecido inscritos ininterrumpidamente como demandantes de empleo durante los seis meses anteriores a la fecha de la propuesta de solicitud.

-Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

-Que entre los miembros de la unidad familiar de la persona solicitante haya, al menos, una persona menor de edad.

-Unidad familiar en la cual alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditado de forma permanente para realizar actividad laboral.

-Unidad familiar monoparental con al menos, un hijo a cargo.

-Unidad familiar donde exista una víctima de violencia de género.

-Unidad familiar con, al menos, dos hijos a cargo.

-Unidad familiar en la cual convivan en la misma vivienda una o

más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o con su cónyuge por vínculos de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad y que se encuentren en situación personal de incapacidad, dependencia, o enfermedad.

Las viviendas objeto de alquiler estarán sujetas a las prohibiciones y limitaciones derivadas de la normativa particular del régimen de protección oficial. El arrendatario estará obligado a ocupar la vivienda y a destinarla a su residencia habitual y permanente, no pudiendo mantenerla habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados. De tal manera, que de ser desocupada por un periodo superior a dos meses, el arrendatario deberá previamente comunicar por escrito dicha circunstancia a Suvilusa, con indicación de las razones que motivan la misma.

Cualquier variación de las circunstancias que dieron lugar a la adjudicación de la vivienda, el incumplimiento de la obligación de ocuparla, en el plazo de tres meses, o de no comunicar las razones a las que se alude en los párrafos anteriores, podrá ser motivo de resolución del contrato de arrendamiento. Dicho incumplimiento dará lugar a la incoación de expediente dirigido a la resolución del contrato de arrendamiento, que habrá de resolver el Consejo de Administración de Suvilusa, previa audiencia al interesado y del preceptivo informe de la Comisión de Evaluación y Seguimiento.

Por otra parte, el interesado -beneficiario- (sólo en caso de desahucio, desalojo ordenado u otras demandas sociales, que exijan una intervención municipal con el fin de paliar situaciones de necesidad generadas), podrá solicitar ayuda económica para mudanza, previo informe de los Servicios Sociales Municipales, encargados de regular los requisitos y condiciones para acceder a la ayuda.

Segunda. Bolsa de viviendas

Suvilusa, coincidiendo con la aprobación del presente Plan de Vivienda, destinará, por el plazo que estime oportuno el Consejo de Administración, el 15% de las viviendas disponibles en Plan Parcial Oeste-1 y PAU-1 El Zarpazo, a la venta y otro 10% a viviendas de reserva -véanse anexos I y II- a disposición de las familias que se vean obligadas a dejar su vivienda por desahucio en ejecución hipotecaria de la vivienda, desalojo ordenado u otras demandas sociales sobrevenidas, que exijan una intervención municipal con el fin de paliar las situaciones de necesidad generadas.

La bolsa se materializará en un Registro Municipal de Viviendas donde figurarán todas las existentes. En dicho registro se anotarán todos los datos relativos a la vivienda y a sus usos, de tal forma que se tenga un historial por cada vivienda con la fecha de incorporación a la bolsa, situación arrendataria, etc. Dentro de dicha bolsa de viviendas figurará un apartado para las viviendas denominadas de reserva. Estas viviendas de reserva se dedicarán a lo previsto en el párrafo anterior; pudiendo ser consideradas como "pisos puente", de forma que sean ocupadas hasta que mejore la situación económica de las familias y estén en disposición de acceder al mercado de la vivienda de forma ordinaria.

Asimismo, los beneficiarios deberán disponer de un perfil específico para acceder a las viviendas de reserva en concordancia con lo establecido en la estipulación primera de la línea/modalidad de Adjudicación de Viviendas.

Tercera. Documentación

La documentación a presentar será la que preceptivamente se recabe para formalizar inscripción en el registro de demandantes de vivienda protegida, en régimen de alquiler con opción a compra. La documentación que preceptivamente debe aportarse por

los interesados para formalizar la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida (artículo 5 del Reglamento Regulador de los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero) es:

a) Copia de DNI o documento de identidad que proceda de la persona física que solicita la inscripción y, en su caso, de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia (libro de familia en caso de haber menores de edad).

b) Copia de la declaración de renta (IRPF) en caso de tener obligación de presentarla. Si no tiene obligación, se presentará el certificado de vida laboral y el certificado de ingresos.

c) En caso de pertenecer a algún grupo de especial protección (menores de 35 años, mayores de 65 años, personas con discapacidad o movilidad reducida, personas separadas o divorciadas, víctimas de violencia de género o terrorismo...) se adjuntará también la acreditación correspondiente.

El resto de datos se deben de aportar mediante declaraciones responsables en modelos facilitados por Suvilusa.

Cuarta. Adjudicación de viviendas

La adjudicación de las viviendas deberá ser ratificada por el Consejo de Administración de Suvilusa, previo informe de la Comisión a la que se hace referencia en la estipulación decimocuarta, que podrá solicitar, conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo, documentación adicional o justificativa de los datos que obren en su poder, para finalmente redactar propuesta al Consejo. Éste podrá separarse de la propuesta, suspender el procedimiento para recabar información o aclaraciones a la Comisión o adjudicar conforme a la propuesta que ésta haya presentado. En todo caso, los acuerdos deberán estar adecuadamente motivados y debidamente visados por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Quinta. Duración del contrato. Indemnización por rescisión unilateral

El plazo inicial del contrato de vivienda será de un año; prorrogable en las condiciones que fija la Ley de Arrendamientos Urbanos. Asimismo, en el correspondiente contrato se reconocerá una opción de compra que podrá ejercer el arrendatario durante los cinco años siguientes desde la firma del contrato; desistiendo en su derecho y demás estipulaciones al respecto en caso de no ejercerla en el periodo indicado.

En caso de ejercer tal derecho y de persistir situación de expropiación bancaria en relación al interesado/a, en el supuesto de beneficiarios por desahucio por ejecución hipotecaria de la vivienda o desalojo, se establecerá una cláusula en el correspondiente contrato de compraventa al objeto de blindar la propiedad de la vivienda, en aplicación de la posible ejecución expropiatoria que pudiera derivarse, a favor del Ayuntamiento -tercería de dominio-.

Para contratos derivados de la utilización de las viviendas por situaciones puntuales de reconocida necesidad -desahucio por ejecución hipotecaria de la vivienda o desalojo-, el plazo al que se alude en el párrafo primero de la presente estipulación, dependerá de la situación y circunstancias concretas de cada supuesto. Igualmente ocurrirá por otras demandas que puedan producirse y que resulten de interés municipal.

Sexta. Precio del arrendamiento

La renta a satisfacer por el arrendatario se fija en 200 €, 225 €, 250 € al mes, según sea la vivienda de dos, tres o cuatro dormitorios, respectivamente. En dicho precio están incluidas las cantidades correspondientes al pago de la comunidad y al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que el arrendador repercute en el arrendatario, así como el I.V.A. correspondiente a que haya lugar.

No obstante lo anterior, el arrendatario podrá proponer mayor

renta, siempre que no sobrepase los límites establecidos legalmente, en aras a minorar el importe final a satisfacer por la adquisición de la vivienda una vez ejercida por éste la opción de compra sobre la misma. En tal supuesto, la diferencia de la renta abonada en relación a la que le corresponda en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior, se imputará en su totalidad a atender el pago del precio de la vivienda.

El pago del precio del arrendamiento se realizará preferentemente mediante domiciliación bancaria en la cuenta que el arrendatario comunique al arrendador, dentro de los 10 primeros días de cada mes, sirviendo el recibo y su correspondiente cargo en cuenta como justificante y carta de pago.

No obstante, el arrendatario podrá optar por otras formas de pago admitidas en la práctica común para el abono de la cantidad que se adeude, tales como ingreso en la cuenta que el arrendador designe, transferencia bancaria, etc.

Se establece un periodo de carencia de dos meses en el pago de la renta, que se podrá ampliar hasta cuatro meses en los supuestos de desahucio o desalojo ordenado, previo informe de la Comisión a la que se hace referencia en la estipulación decimocuarta de la presente línea/modalidad según modelo de adjudicación de viviendas.

En el caso de demora en el pago de la renta, el arrendador - Suvilusa - podrá exigir intereses al tipo legal de demora desde el día siguiente al de finalización del plazo establecido en el párrafo anterior. Asimismo, el arrendatario deberá abonar los gastos bancarios que se generen por la devolución del recibo mensual.

El arrendatario se obliga a comunicar por escrito cualquier cambio en los datos de la cuenta bancaria en que quedan domiciliadas las mensualidades.

Séptima. Actualización de la renta

De acuerdo con el artículo 18 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, las partes habrán de convenir y aceptar que la renta pactada pueda ser actualizada, disminuyéndose o incrementándose, en la misma proporción que el Índice General de Precios al Consumo. De esta forma, durante cada año de vigencia del contrato de arrendamiento se revisará la renta por el citado IPC.

La actualización se practicará aplicando a la renta vigente la variación porcentual correspondiente a los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como base el índice correspondiente al último mes publicado por el Instituto Nacional de Estadística. La notificación expresando el porcentaje de actualización aplicado será válida si se efectúa mediante nota en el recibo de la mensualidad de pago o de cualquier otra forma de la que quede constancia suficiente.

El derecho de la parte arrendadora para efectuar las actualizaciones y el procedimiento para ello serán los indicados en el artículo 18.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Esta actualización tendrá lugar también si se produjera la prórroga del contrato.

Octava. Uso de la vivienda arrendada

De conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la vivienda se destinará a residencia habitual y permanente, dando a sus dependencias el destino normal para el que fueron arrendadas, sin que bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia. A los efectos de dicho Reglamento se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca desocupada más de tres meses consecutivos al año, salvo que medie justa causa apreciada por la Administración competente.

Asimismo, las viviendas deberán ser ocupadas en el plazo máximo de tres meses contados desde la firma del contrato de arrendamiento si éste es de fecha posterior a la calificación definitiva de la vivienda; en los supuestos en que el contrato de arrendamiento sea de fecha anterior a dicha calificación, el plazo de tres meses se contará desde la fecha en que se conceda la misma. Este plazo podrá prorrogarse, previa solicitud anterior al vencimiento del plazo inicial. De tal manera, que la prórroga podrá concederse por un plazo máximo de tres meses si media causa justificada apreciada por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, a propuesta de la Comisión de Evaluación y Seguimiento a la que se hace referencia en la estipulación decimocuarta.

La vivienda y sus anexos vinculados -parking y trastero- se entregarán libres de mobiliario y enseres, y en condiciones de habitabilidad y uso, con todas sus instalaciones en perfecto estado, estando completos todos los cristales de las ventanas, grifos, cerraduras, picaportes, cisternas, inodoros, lavabos y calentador, comprometiéndose el arrendatario a conservarlos en el mismo estado, realizando para este fin las reparaciones necesarias y a devolverlas una vez extinguida la relación arrendaticia, en el perfecto estado en que declare recibirlos. En consecuencia, el arrendatario declarará recibir la vivienda y las llaves, y habrá de devolverla en su día, si a ello ha lugar, en buen estado y condiciones de habitabilidad.

Novena. Usos de buena vecindad y de policía urbana

El arrendatario queda obligado a observar los usos de buena vecindad y policía urbana, debiendo abstenerse de causar molestias a los vecinos. Igualmente queda obligado a respetar las normas establecidas por la comunidad de propietarios del edificio en sus estatutos o reglamento de régimen interior.

Décima. Prohibiciones

El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador -Suvilusa-, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o que provoquen una disminución en la estabilidad de la misma.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador si no ha autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior, o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus anexos, el arrendador podrá exigir de inmediato al arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

Undécima. Conservación de la vivienda

El arrendador queda obligado a mantener la vivienda y sus instalaciones o servicios en estado de habitabilidad para servir al uso convenido, por lo que tales gastos serán de su exclusiva cuenta.

Las reparaciones que sean necesarias por el uso y desgaste ordinario serán por cuenta del arrendatario.

Igualmente, las reparaciones que sean como consecuencia de un daño doloso o mal uso del inmueble arrendado, serán de la exclusiva cuenta del arrendatario. Todas las reparaciones necesarias para mantener la vivienda en perfecto estado de conservación mientras el arrendatario esté en posesión de la misma, serán de cuenta y cargo de éste. En caso de que el arrendatario no efectuase dichas reparaciones podrá realizarlas el arrendador con cargo a la renta o, subsidiariamente si a ello hubiere lugar, con cargo a las garantías prestadas por el arrendatario.

El arrendatario se obliga a permitir la entrada a los trabajado-

res cuando deban realizar obras de conservación en la vivienda.

El arrendatario deberá comunicar al arrendador, por el medio más rápido, la necesidad de las obras de conservación, y permitirá el acceso de éste a la vivienda, o de las personas que designe. Las obras solamente podrán realizarse por el arrendatario en los casos de urgencia y para evitar daños y perjuicios a terceros, pero siempre dando inmediata cuenta al arrendador.

Duodécima. Servicios y suministros

El arrendatario se obliga a pagar el importe de todos los servicios y suministros individualizables de la vivienda (agua, energía eléctrica, gas natural, tasa por gestión de los residuos sólidos urbanos), así como la instalación o la conservación, en su caso, de los contadores correspondientes.

El arrendatario deberá contratar un seguro multirriesgo de la vivienda objeto del presente contrato en el que se designe como beneficiario a Suvilusa, entregando una copia del mismo a la parte arrendadora en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato.

Decimotercera. Fianza

El arrendatario entregará con carácter previo a la entrega de la posesión por el arrendador, en metálico, cheque o ingreso en la cuenta del arrendador, la cantidad equivalente a una mensualidad de renta, en concepto de fianza, que será ingresada por el arrendador en la cuenta de fianzas abierta a tal efecto por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Economía y Hacienda.

De tal obligación podrá hacerse cargo la Delegación de Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Lucena mediante la concesión de la correspondiente ayuda destinada a tal fin, que se recuperará en el momento en el que se proceda a la devolución de la misma, para aquellas personas adjudicatarias afectadas por desahucios en ejecución hipotecaria de la vivienda, desalojos por ruina inminente, u otras demandas sociales, que exijan una intervención municipal con el fin de paliar las situaciones de necesidad generadas, siendo necesario a tal respecto, informe de los Servicios Sociales Municipales y de la Comisión de Evaluación y Seguimiento a la que se alude en la disposición que sigue; debiéndose adjuntar el mismo al contrato que haya de suscribirse.

Una vez finalizado el contrato se procederá a la entrega de las llaves de la finca arrendada por parte del arrendatario.

A tal efecto, inmediatamente antes de dicha entrega, se hará una visita a la finca arrendada, acreditándose por escrito la entrega de llaves de la misma, así como la devolución de ésta en las condiciones en que se recibió, o haciendo constar cualquier posible anomalía que pudiera observarse en el estado general del inmueble.

La fianza le será devuelta al arrendatario o al Ayuntamiento, según corresponda, dentro de los 30 días siguientes a la finalización del contrato de arrendamiento, siempre que el inmueble se halle en perfecto estado de conservación y no existan responsabilidades legales afectas a ella. Transcurrido dicho plazo devengará el interés legal, siempre que la demora fuera imputable al arrendador.

Decimocuarta. Impago. Comisión de Evaluación y Seguimiento

El impago por el arrendatario de la mensualidad correspondiente del alquiler, o cualquiera de las cantidades cuyo pago asume o corresponde al arrendatario con arreglo a la ley y a este contrato, dentro del plazo pactado, dará derecho al arrendador a proponer la resolución y conclusión del arrendamiento.

A tal efecto, se creará una Comisión de Evaluación y Seguimiento encargada de analizar la situación socio-económica y familiar del arrendatario y recabar la información y documentación

oportuna a fin de llevar a efecto las competencias que se le atribuyen en el presente documento, así como de justificar, si ello lo permitiera, las razones que motiven el incumplimiento del contrato. De tal manera que de no existir causa alguna que lo justifique, el Consejo de Administración de Suvilusa, previo informe preceptivo y no vinculante de la Comisión, ejercitará cuantas acciones legales le asistan para recuperar la plena posesión del inmueble descrito y las rentas y cantidades vencidas y no pagadas, o a exigir el cumplimiento de lo acordado en el contrato.

Serán por cuenta del arrendatario todos los gastos extrajudiciales o judiciales que se devenguen como consecuencia de lo expresado en el párrafo anterior.

La Comisión de Evaluación y Seguimiento estará integrada por el presidente de Suvilusa, un representante de cada grupo político en el Consejo de Administración de la empresa, el director/a de los Servicios Sociales Municipales, un representante de la plataforma Stop Desahucios, un representante del Consejo Económico y Social, un representante de la Federación de Asociaciones de Vecinos Lucera y un representante del sector de los consumidores y usuarios, a propuesta del Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía o, en su caso, de la Oficina de Información al Consumidor y Usuario de Lucena, actuando como secretario/a, con voz y sin voto, la persona que ostente tal condición en el Consejo de Administración de Suvilusa. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta, levantándose, por el secretario/a, acta de los mismos y de cuántas reuniones se celebren.

La Comisión se reunirá, de forma ordinaria, una vez al semestre; pudiendo celebrar cuantas reuniones extraordinarias convoque el presidente para abordar los asuntos que se consideren de interés.

Decimoquinta. Opción de compra

La parte arrendadora ofrecerá al arrendatario un derecho de opción de compra sobre la vivienda objeto del correspondiente contrato, según precio máximo de venta, por metro cuadrado útil, no superior al precio de referencia establecido en la Calificación Definitiva, salvo que la regulación específica de cada programa establezca otro precio máximo de venta, o por autorización expresa de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, y en todo caso previo acuerdo y aprobación de los parámetros de venta por parte del Consejo de Administración de Suvilusa, que, de igual modo, podrá acordar un precio inferior al establecido, de conformidad con la legislación que le resulte de aplicación.

El arrendatario podrá ejercitar el derecho de opción de compra durante los cinco años siguientes al día de la firma del contrato de alquiler con opción a compra, mediante notificación dirigida a Suvilusa -parte arrendadora- en la que manifieste su voluntad de adquisición de la vivienda que tiene arrendada con opción a compra.

El otorgamiento de la escritura de compraventa habrá de efectuarse en el plazo máximo de treinta días contados desde la recepción por parte de Suvilusa de la notificación del ejercicio de opción de compra y del visado de la documentación a efectuar por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Habrà de convenirse de manera expresa que el arrendatario perderà el derecho de opción de compra en el supuesto de que se haya resuelto el contrato de arrendamiento por cualquier causa o hayan transcurrido cinco años desde la firma del contrato.

Concluido el plazo de cinco años establecido para ejercer la opción de compra por parte de la persona arrendataria, y ésta no estuviera interesada en llevarlo a efecto, el arrendador podrá continuar manteniendo la vivienda en alquiler (con un nuevo contrato

de arrendamiento y con sujeción a lo establecido en el párrafo primero de la estipulación quinta de la presente modalidad de adjudicación de viviendas) o venderla de conformidad con lo establecido en el párrafo primero de la presente estipulación.

En el momento de ejercer la opción de compra la persona adquirente deberá acreditar que no tiene vivienda en propiedad o un derecho real de uso y disfrute vitalicio sobre alguna otra, así como que cumple las condiciones de acceso a la vivienda exigidas en la legislación aplicable en materia de viviendas de protección oficial, en particular en lo relativo a los ingresos económicos.

Del precio de venta se deducirá la cuantía equivalente al 50% de las rentas de alquiler abonadas por el arrendatario hasta que se haga efectiva la opción de compra; incrementándose hasta el 70% siempre que el adjudicatario corra con la totalidad de los gastos derivados del mantenimiento integral de la vivienda y sus instalaciones o servicios en estado de habitabilidad para servir al uso convenido, llegando a ser del 90% si ha existido regularidad en el pago de las rentas y se encuentra al corriente en las mismas; puesto de manifiesto, en su caso, mediante el preceptivo informe de Suvilusa.

Los gastos e impuestos derivados de la compraventa proyectada serán satisfechos según ley.

Decimosesta. Resolución del contrato

El contrato podrá resolverse a instancia del arrendador, por el incumplimiento por parte del arrendatario de las condiciones estipuladas en el presente Plan de Vivienda, de las establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, y las especiales que contiene la legislación estatal y autonómica referente a Viviendas de Protección Oficial.

De forma adicional, podrán ser causas particulares de resolución del contrato, previo informe de la Comisión de Evaluación y Seguimiento, las siguientes:

- Falta de pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago corresponda al arrendatario.
- Falta de pago, en su caso, de la fianza o de su actualización.
- La no contratación del seguro multirriesgo hogar.
- La no ocupación de la vivienda en el plazo establecido al efecto.
- La cesión o subarriendo de la vivienda o de sus anejos sin consentimiento expreso y por escrito del arrendador.
- La provocación de daños a la vivienda o sus anejos o la realización de obras no consentidas.
- Destinar el arrendatario la vivienda o sus anejos a un uso distinto al que constituye el objeto del correspondiente contrato, suscrito a tenor de lo estipulado en el presente plan, o desarrollar en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cualquier otro incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario.

Por su parte el arrendatario podrá instar la resolución del contrato por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendador.

Decimoséptima. Jurisdicción

De conformidad con lo establecido en la Ley 19/2003, de 23 de noviembre, las partes establecerán que a partir de la entrada en vigor del correspondiente contrato, se designe como domicilio a efectos de recibir cualquier notificación vinculada a los derechos y obligaciones reconocidas en la Ley vigente, el de la vivienda arrendada.

Ambas partes se someterán expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Lucena, con expresa renuncia a su fuero propio si fuese distinto.

Decimoctava. Derechos del consumidor. Autorizaciones

Las partes manifestarán, y el arrendatario reconocerá expresa y específicamente, que la totalidad de las cláusulas o estipulaciones del contrato que haya de formalizarse, han sido negociadas individualmente, examinándose, comentándose, comprendiéndose y conviniéndose explícitamente todas y cada una de ellas, una por una, con especial detenimiento en aquellas que pudieran ser susceptibles de ser consideradas por la normativa para la defensa de consumidores y usuarios, como una imposición de renuncia o limitación de los derechos del consumidor.

Decimonovena

Habida cuenta el interés de hacer extensivo el Plan Municipal de acceso a viviendas de titularidad pública en régimen de alquiler con opción a compra, al mayor número posible de viviendas, se propiciarán acuerdos de colaboración con la Empresa Pública de Suelo de Andalucía -EPSA- para el desarrollo y aplicación del mismo al parque de viviendas y garajes de protección oficial pendiente de adjudicación, sitas en la parcela 10.1 del Plan Parcial El Zarpazo de nuestra ciudad, sometida, en cualquier caso, a su regulación específica en esta materia.

Por otra parte, al objeto de favorecer la habitabilidad y la conexión con la zona descrita, se activará el proceso para que la línea de transporte urbano realice paradas en las inmediaciones de las zonas residenciales descritas en el presente documento, según horario que se determine en su caso.

Vigésima

Ante el drama de los desahucios, que cada vez se hace más patente en nuestra ciudad, se crea una aplicación presupuestaria de ayudas/subvenciones al alquiler con opción a compra de las viviendas de titularidad pública en el término municipal de Lucena. La línea de subvenciones se establece con arreglo a las estipulaciones que se citan:

LÍNEA/MODALIDAD - SUBVENCIONES ESTIPULACIONES

Primera.

Conocida la especial dificultad por la que atraviesan muchas de las familias beneficiarias del presente Plan de Vivienda, y al objeto de atenuar los efectos que sobre la economía familiar pudiera suponer el compromiso de pago de las rentas mensuales establecidas; validando el compromiso y los objetivos de este Ayuntamiento en materia de vivienda y de prestación social programados, se establecen bonificaciones a la renta mensual de hasta el 50%, con un límite de 125 euros, que serán de aplicación para cada ejercicio económico, si a tal efecto existe consignación presupuestaria y hasta agotar el crédito disponible; quedando en lista de espera las restantes solicitudes y cuantas se puedan presentar a lo largo del ejercicio, ordenadas por el criterio de menor renta "per capita" o, en caso de empate, por riguroso orden de llegada, al objeto de poder ser atendidas con la prelación que se establece en el listado, para el caso de que como consecuencia del reintegro de subvenciones concedidas o por cualquier otra causa, se generase o ampliase el crédito existente en la correspondiente aplicación presupuestaria para el ejercicio de que se trate; con sujeción a los efectos que determine, en su caso, la Junta de Gobierno Local.

Así, en 2013 se habilitará una aplicación presupuestaria "Subvenciones en materia de vivienda pública" por importe de 30.000 €.

El porcentaje de la subvención variará en función de la renta "per cápita" de los miembros de la unidad familiar.

Segunda. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de las ayudas las personas naturales

que hayan suscrito contrato de alquiler con opción a compra, relativo a las viviendas de titularidad pública a las que se hace mención en la línea/modalidad de Adjudicación de Viviendas del presente Plan, sitas en el término municipal de Lucena. Dichas ayudas serán revisables anualmente al objeto del cumplimiento de los requisitos.

El procedimiento de concesión de ayudas que se gestiona a través de la presente convocatoria se ajustará a los principios de publicidad, transparencia, objetividad, igualdad y no discriminación; gestionando las solicitudes en función a la renta per cápita de la unidad familiar, obtenida a partir de la suma de las rentas de cada uno de sus miembros.

La concesión de estas ayudas quedará condicionada a las disponibilidades presupuestarias, con los límites establecidos en el Presupuesto de Gastos de cada ejercicio presupuestario y, en su caso, por la Junta de Gobierno Local.

La duración de las ayudas a la renta mensual tendrá validez para cada ejercicio económico, pudiéndose prorrogar, a petición del interesado y siempre que persistan las condiciones por las que se concedió.

Tercera. Requisitos de los beneficiarios

Podrán concederse las ayudas a quienes no sean titulares o cotitulares de otros inmuebles de naturaleza urbana o rústica -salvo que por herencia tenga menos del 25% de la vivienda- y reúnan los siguientes requisitos:

a) Que con carácter preferente, figuren en el Padrón Municipal de Habitantes, con un mínimo de 2 años ininterrumpidos inmediatamente anteriores a la presentación de la solicitud y que cumplan los requisitos establecidos en la presente convocatoria.

b) Que el nivel de renta per cápita de la unidad familiar, referido a los ingresos de la unidad de convivencia familiar sea inferior a los 280 € mensuales.

La participación en la convocatoria conllevará la autorización al órgano gestor para recabar los certificados a emitir por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Tesorería General de la Seguridad Social y Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, a efectos de comprobar, en su caso, la realidad de los ingresos a los que se refiere la presente convocatoria.

Cuarta. Obligaciones de los beneficiarios de las ayudas

Son obligaciones de los beneficiarios de las ayudas:

1. Justificar ante el órgano concedente el cumplimiento de los requisitos y condiciones que determinen la concesión de la misma.

2. Someterse a las actuaciones de comprobación, a efectuar por el órgano concedente, así como cualesquiera otras de comprobación y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

3. Proceder al reintegro de la ayuda recibida en los supuestos que se establecen.

Quinta. Cuantía de la ayuda

Se establecen las siguientes ayudas porcentuales, con un límite de 125 €, sobre la base de un criterio universal y objetivo como es la renta per cápita mensual de la unidad familiar, que serán satisfechas mensualmente previa presentación en el Negociado de Intervención del Excmo.

Ayuntamiento de Lucena del recibo que acredite el pago de la correspondiente mensualidad:

Renta Per Cápita	% Subvencionable
Inferior a 150€	50,00%
Mayor o igual de 150 € y menor de 175€	40,00%

Mayor o igual de 175 € y menor de 205€	30,00%
Mayor o igual de 205 € y menor de 240€	20,00%
Mayor o igual de 240 € y menor de 280€	10,00%
Mayor de 280€	0,00%

Sexta. Determinación de la renta per cápita

Para determinar la cuantía de los ingresos familiares se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de ayuda a la vivienda. Si el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, se solicitarán otras informaciones, incluyendo una declaración responsable del solicitante, que permitan evaluar los ingresos familiares.

La renta per cápita será el resultado de dividir la renta familiar entre el número de miembros que la integran. A los efectos del cálculo de los niveles de la renta per cápita, computará por dos todo miembro de la unidad familiar con una discapacidad debidamente acreditada, igual o superior al 33%.

Igualmente a efectos del cálculo de la renta per cápita se computará un miembro más en la unidad familiar cuando quede acreditada la condición de víctima de violencia de género o que la familia es monoparental.

Séptima. Lugar de presentación de las solicitudes

Las solicitudes, junto con la documentación que se interesa, se podrán presentar en el Servicio de Atención e Información al Ciudadano -SIAC-, a iniciativa del interesado, en el momento de formalizar el contrato de alquiler de la vivienda o cuando cambien las circunstancias familiares que aconsejen la revisión de la cuantía subvencionable.

Al objeto de garantizar una distribución adecuada de la ayuda, el Ayuntamiento de Lucena, a través de Suvilusa u órgano en el que delegue, efectuará revisiones periódicas de la situación familiar dando oportuna información a la comisión de seguimiento a la fin de que adopte y formule las propuestas correspondientes a la Junta de Gobierno Local.

Octava. Documentación a presentar

- Solicitud de ayuda económica.
- Declaración de la renta, nóminas, declaración de ingresos y cualquier otro documento identificativo de los ingresos de la unidad familiar.
- Declaración de bienes inmuebles de la unidad familiar.
- Documento acreditativo, expedido por el órgano competente, de existencia de minusvalía, con indicación del grado de la misma.
- Certificado de discapacidad o situación de dependencia.
- Acreditación, en su caso, de unidad de convivencia monoparental.
- Documentación acreditativa de la condición de víctima de violencia de género.
- Título de familia numerosa.
- Documentación acreditativa de la relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.
- Si la solicitud fuese defectuosa o la documentación incompleta, se requerirá al solicitante, en el mismo acto, para que en el plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos necesarios, advirtiéndole, en el supuesto de que la no presentación de los mismos imposibilite continuar el procedimiento, que

de no hacerlo se le tendrá por desistido en su solicitud.

Novena. Resolución del procedimiento

La Junta de Gobierno Local, como órgano competente, a la vista del informe elaborado por la comisión integrada por el alcalde o concejal en quien delegue, un trabajador/a de Suvilusa, la directora de Servicios Sociales o persona en quien delegue, y sendos representantes designados por el Servicio de Intervención y la Delegación de Innovación y Desarrollo Local responsable en materia de subvenciones - actuando este último/a como secretario/a -, resolverá las distintas solicitudes en el plazo máximo de un mes contado a partir del día siguiente a su presentación en el SIAC, fijando las personas beneficiarias y las cantidades concedidas en cada caso, así como las solicitudes excluidas y los motivos de la exclusión. El reconocimiento y liquidación de las correspondientes obligaciones se efectuará por Decreto de Alcaldía y serán de aplicación en el mes inmediato posterior a la adopción del acuerdo por la Junta de Gobierno Local y siguientes hasta la finalización del correspondiente ejercicio económico.

Dadas las características de la convocatoria, y que en el presente procedimiento no figuran ni son tenidos en cuenta otros hechos ni otras alegaciones o pruebas que las aducidas por los interesados, la propuesta que se formule tendrá carácter definitivo, prescindiéndose del trámite de audiencia.

Contra el acuerdo de concesión, que es definitivo en vía administrativa, cabe, alternativamente, Recurso Potestativo de Reposición en el plazo de un mes ante la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Lucena o bien, directamente, Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo conforme a la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de dicha Jurisdicción, en los términos de los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Décima. Ocultación de datos o falsedad en la documentación

La ocultación de datos, la falsedad en la documentación aportada o la omisión de la requerida, darán lugar a la denegación de la ayuda, y la devolución, en su caso, de las cantidades indebidamente percibidas, con los intereses de demora a que haya lugar (interés legal del dinero incrementado en un 25%, salvo que la Ley de Presupuestos Generales del Estado establezca otro diferente). Procederá el reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora desde el momento del pago de la ayuda hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro en los casos previstos en el artículo 37.1 de la LGS.

Las cantidades a reintegrar tendrán la consideración de ingresos de derecho público, resultando de aplicación para la cobranza lo dispuesto en el artículo 2.2 de la LHL.

La obligación de reintegro será independiente de las sanciones que, en su caso, resulten exigibles.

La competencia para acordar el reintegro corresponderá a la Junta de Gobierno Local, rigiéndose el procedimiento de reintegro por las disposiciones contenidas en el Título XI de la LPAC, con las especialidades previstas en el artículo 42 de la LGS.

La comisión a la que se alude en la base novena, podrá requerir al interesado cuanta documentación complementaria estime conveniente acreditativa de las circunstancias personales o económicas a las que pueda hacer alusión en la correspondiente solicitud.

Corresponderá a la Junta de Gobierno Local resolver cuantas incidencias puedan plantearse con ocasión de la presente convocatoria, adoptar las medidas que estime convenientes a fin de garantizar la correcta, razonable y ordenada distribución de los fon-

dos disponibles, así como determinar la tramitación efectiva, precisa y conveniente de las ayudas solicitadas en beneficio de los/as interesados/as.

Undécima. Compatibilidad de las ayudas

Estas ayudas son compatibles con otras previstas para la misma finalidad, con la limitación de que la suma de todas ellas no supere el importe total de la renta mensual.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

En el caso de dudas que puedan surgir en la aplicación del presente Plan de Vivienda o sobre aspectos puntuales no regulados en éste, corresponderá a la Comisión de Evaluación y Seguimiento o a la comisión creada al efecto -en materia de subvenciones- su valoración o interpretación, pudiendo recabar, a tal respecto, informe no vinculante a los servicios técnicos de Suvilusa, Servicios Sociales u otros organismos e instituciones públicas o privadas. De dicho dictamen, no vinculante, se efectuará resolución motivada por el Consejo de Administración de Suvilusa o por Junta de Gobierno Local, según corresponda.

Segunda.

Por la Alcaldía, previa propuesta de los órganos competentes, Comisión de Evaluación o Seguimiento o de Valoración de Subvenciones, podrán dictarse instrucciones y normas de régimen interior para la aplicación del presente Plan de acceso a viviendas de titularidad pública.

Tercera.

En lo no previsto en este documento, se estará a lo establecido en las disposiciones de carácter general que fuesen de aplica-

ción.

Cuarta.

El presente Plan, una vez aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento y por el Consejo de Administración de Suvilusa, según corresponda, entrará en vigor tras su publicación íntegra en el BOP, una vez finalizado el plazo de quince días señalado en la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Quinta.

El importe derivado de la renta -excluida la comunidad, impuestos y el IVA correspondiente en su caso- se ingresará trimestralmente a las personas que resultaron adjudicatarias de las viviendas objeto del presente plan y que hubieron de renunciar a ellas por falta de financiación, hasta finiquitar la deuda pendiente en concepto de cantidades entregadas a cuenta por éstos últimos.

Sexta. Carácter retroactivo de la norma

1. Los porcentajes establecidos serán de aplicación, siempre que redunden en beneficio del interesado/a, para aquellos arrendatarios/as que a la aprobación del presente Plan de Vivienda, ya tengan suscrito contrato de arrendamiento de vivienda protegida de titularidad pública con opción a compra.

2. Las bonificaciones aprobadas en el presente Plan de Vivienda serán de aplicación a los arrendamientos existentes, con sujeción a los criterios que se determinan en las bases de la convocatoria, desde la fecha de la correspondiente solicitud del interesado.

ANEXO I VIVIENDAS DESTINADAS A VENTA SITUADAS EN PLAN PARCIAL OESTE-1 Y PAU "EL ZARPAZO"

2. PLAN PARCIAL OESTE-1

VIVIENDA	S. UTIL	PRECIO	GARAJE	S. UTIL	PRECIO	TRASTERO	S. UTIL	PRECIO	PRECIO TOTAL	
BL1-ESC.3-3º 2	3D	74,76	77.958,98	17	20,99	13.132,81	17	2,64	1.651,77	92.743,56*
BL2-ESC.1- 2º 2	2D	63,36	66.071,17	56	20,36	12.738,64	55	2,94	1.839,47	80.649,29*
BL2-ESC.1- ÁTICO 1-2	2D	63,38	66.092,03	51	23,11	14.459,23	50	3,35	2.095,99	82.647,26*
BL4-ESC.2- BAJO 2	3D	71,55	74.611,62	85	21,03	13.157,84	84	2,87	1.795,67	89.565,14*
BL4-ESC.6- 3º 1	3D	74,63	77.823,42	94	20,89	13.070,25	93	2,58	1.614,23	92.507,89*

3. PAU "EL ZARPAZO"

VIVIENDA	S. UTIL	PRECIO	GARAJE	S. UTIL	PRECIO	TRASTERO	S. UTIL	PRECIO	PRECIO TOTAL	
ESC1- BAJO D	3D	63,35	66060,75	73	22,85	14296,56	E1BAJO D	4,26	2.665,35	83.022,66*
ESC. 1- 3ºB	3D	64,98	67760,49	67	20,62	12.901,32	E1-3ºB	3,36	2102,25	82.764,06*
ESC.3- 1ºC	3D	63,79	66519,57	3	22,20	13.889,87	E3-1ºC	3,66	2289,95	82.699,39*

* Precio sin I.V.A.

ANEXO II

- PLAN PARCIAL OESTE-1

VIVIENDA	DORM	S. UTIL	PRECIO	GARAJE	S. UTIL	PRECIO	TRASTERO	S. UTIL	PRECIO	PRECIO TOTAL
BL1-ESC.1-2º 1	2D	53,97	56.279,38	3	22,48	14.065,06	3	3,29	2.058,45	72.402,89*

- PAU "EL ZARPAZO"

VIVIENDA	DORM.	S. UTIL	PRECIO	GARAJE	S. UTIL	PRECIO	TRASTERO	S. UTIL	PRECIO	PRECIO TOTAL
ESC. 2-1º C	3D	62,05	64.705,12	8	22,20	13.889,87	E2-1º C	3,9	2.483,91	81.078,90*
ESC. 2- 3ºC	3D	62,04	64.694,69	10	23,91	14.959,77	E2-3º C	3,59	2.246,16	81.900,62*
ESC.3- 2ºD	2D	56,67	59.094,91	6	22,33	13.971,21	E3-2º D	3,02	1.889,52	74.955,64*
ESC.4- 3ºD	2D	57,16	59.605,88	43	21,72	13.589,55	E4-3º D	3,42	2.139,79	75.335,22*

* Precio sin I.V.A.*

Lucena, a 12 de noviembre de 2013. El Alcalde, Juan Pérez

Guerrero.