

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Lucena

Núm. 1.960/2022

Por acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Lucena, de fecha 19 de mayo de 2022, se han aprobado las Bases Reguladoras de Subvenciones a inquilinos de viviendas protegidas de titularidad pública en régimen de alquiler, con el siguiente tenor literal:

**"BASES REGULADORAS DE SUBVENCIONES A INQUILINOS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER.**

#### Exposición de Motivos

Con el objetivo de regular el tratamiento de las subvenciones en las Administraciones Públicas, fue aprobada la Ley 38/2003, de 17 de noviembre General de Subvenciones, desarrollada por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones. La mencionada Ley General de Subvenciones (LGS) cuya Exposición de Motivos establece la necesidad de trasladar los principios rectores de la Ley de Estabilidad Presupuestaria a los distintos componentes del presupuesto, se rige por la aplicación de los principios de transparencia, eficiencia y eficacia en la gestión del gasto público a la hora de tramitar las subvenciones.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

Esta normativa se encuentra a su vez desarrollada en este Ayuntamiento a través de la Ordenanza General reguladora de las Bases de Concesión de Subvenciones, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba nº 74, de 27 de abril de 2007, que pretende servir de marco regulador genérico para todas las convocatorias de subvenciones que este Ayuntamiento realice, sin perjuicio de que, tal y como prevé el artículo 5.a) de dicha Ordenanza, previamente a la convocatoria, se aprueben unas bases específicas de cada una de las distintas modalidades de subvenciones a otorgar, atendidas las áreas de actuación de este Ayuntamiento.

De acuerdo con lo anterior, las presentes bases tienen por objeto regular la actividad subvencional de este Ayuntamiento en materia de alquiler de viviendas de titularidad pública.

En este sentido, hay que recordar que 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 tanto a ella, 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 promo-

ción 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. Este hecho ha provocado que muchos jóvenes no puedan atender el cumplimiento de las obligaciones derivadas del pago de las rentas por alquiler de viviendas.

Ante esta evidencia social, 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 esta línea, la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía puso en funcionamiento el "Programa Andaluz de 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. Asimismo, por acuerdo plenario, la empresa municipal Suelo y Vivienda de Lucena SA -en adelante Suvilusa- tiene encomendada la gestión del mismo, 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.

Conocida la especial dificultad por la que atraviesan muchas familias, y al objeto de atenuar los efectos que sobre la economía familiar pudiera suponer el compromiso de pago de las rentas mensuales establecidas, las presentes bases establecen bonificaciones a la renta mensual, con cargo a la partida presupuestaria que, en su caso, se apruebe en los Presupuestos Municipales de cada ejercicio 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 criterio de menor renta per cápita 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, con sujeción a los efectos que determine, en su caso, la Junta de Gobierno Local.

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

El presente documento se elabora de conformidad con lo establecido en los artículos 2 y 25 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, así como el artículo 9.1.2 de la Ley de Autonomía Local de Andalucía que otorga competencias a los Ayuntamientos en materia de promoción y gestión de la vivienda.

#### BASE 1ª. Objeto de las Subvenciones

Las presentes bases tienen por objeto regular la concesión de ayudas dirigidas al apoyo económico a las familias, con la finalidad de atenuar los efectos que sobre éstas pudiera suponer el compromiso de pago de las rentas mensuales establecidas derivadas del alquiler de viviendas con opción a compra de titularidad pública; este apoyo se concretará en una ayuda a los gastos de alquiler de vivienda a aquellas personas que cumplan con los requisitos expuestos en las siguientes bases, sin que en ningún caso la ayuda supere el 50% del importe del arrendamiento.

#### BASE 2ª. Beneficiarios

1. Únicamente podrán ser beneficiarios de estas ayudas las

personas físicas que hayan suscrito contrato de alquiler con opción compra, relativo a viviendas de titularidad pública, sitas en el término municipal de Lucena (Córdoba) y cumplan los requisitos previstos en la Base tercera siguiente.

2. Sólo podrá acceder a la ayuda un beneficiario por vivienda alquilada.

3. No podrá acceder a la condición de beneficiario ni al abono de la ayuda, quien tenga pendientes de justificación subvenciones otorgadas por el Ayuntamiento de Lucena o sus organismos públicos, siempre que el plazo establecido para su presentación hubiere finalizado, con independencia de que el requerimiento a que se refiere el artículo 70.3 del RLGs se hubiera realizado o no. La apreciación de esta prohibición se realizará de forma automática y subsistirá mientras perdure la ausencia de justificación.

4. No podrán obtener la condición de beneficiarios en quienes concurren alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, salvo que por la naturaleza de la subvención se exceptúe por su normativa reguladora.

#### BASE 3ª. Requisitos y Obligaciones de los Beneficiarios

##### 3.1. Requisitos:

Podrán concederse las ayudas a quienes cumpliendo lo dispuesto en la base anterior, no sean titulares o cotitulares de otros inmuebles de naturaleza urbana o rústica, salvo que por herencia tenga menos del 25% de la vivienda o, en caso de separación legal o divorcio, el uso y disfrute de la vivienda la tenga adjudicada el otro de los cónyuges, y reúnan los siguientes requisitos:

a) Que figuren en el Padrón Municipal de Habitantes, con un mínimo de 2 años ininterrumpidos inmediatamente anteriores a la presentación de la solicitud.

b) Que el nivel de renta per cápita de la unidad familiar, referida 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.

##### 3.2 Obligaciones:

Son obligaciones de los beneficiarios de las ayudas:

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

-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.

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

BASE 4ª. Iniciación y Procedimiento para la Concesión de la Subvención

El procedimiento de concesión de las ayudas aquí reguladas se articulará en régimen de concurrencia competitiva y se iniciará de oficio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y a través de la correspondiente convocatoria aprobada por el órgano competente para cada ejercicio que desarrollará el procedimiento para la concesión de las subvenciones convocadas y que tendrá necesariamente el siguiente contenido:

-Publicación en la Base de Datos Nacional de Subvenciones (en adelante BDNS) y un extracto de la misma en el Boletín Ofi-

cial de la Provincia.

-Aplicación presupuestaria a la que se imputen las ayudas en cada ejercicio presupuestario, así como su importe máximo.

La concesión de estas subvenciones queda condicionada a la existencia de crédito adecuado y suficiente en el momento en el que se dicte la resolución de la concesión.

-Plazo de presentación de solicitudes.

-Modelo de solicitud, que deberá acompañarse del contrato de alquiler con opción a compra firmado.

La Administración recabará toda la información y o documentación que considere necesaria de sus propios archivos, de expedientes previos.

Previo consentimiento de los interesados en la solicitud, el órgano gestor verificará, mediante intercambio de información con las administraciones competentes, el cumplimiento de los requisitos establecidos previamente. La información recabada se limitará a los datos estrictamente necesarios para la tramitación del expediente.

Si la solicitud no reuniera los requisitos establecidos en la convocatoria, de conformidad con el artículo 24.10 de la OBRs, se requerirá al interesado, para que, en el plazo improrrogable de diez días hábiles a contar desde el día siguiente a dicha publicación, subsane los mismos, con la advertencia de que en caso contrario se le tendrá por desistido en su petición.

-Cuantía de la ayuda.

-Medio de notificación o publicación: según lo previsto en los artículos 42, 43, 44 y 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### BASE 5ª. Instrucción del Procedimiento

De acuerdo con la Ordenanza General reguladora de las Bases de Concesión de Subvenciones de este Ayuntamiento, la instrucción del procedimiento de concesión de subvenciones corresponde al/la titular de la Delegación Municipal de Hacienda que estará apoyado por un órgano colegiado por:

a) Presidencia: El/la Concejal del área de Vivienda, por Delegación de la Alcaldía.

b) Vocalías:

c) El/la titular de la Secretaría General de la Corporación o funcionario/a en quien delegue.

d) La persona titular de la Dirección de Servicios Sociales Municipales o funcionario/a quien delegue.

e) El/la titular de la Intervención general de la Corporación o funcionario/a en quien delegue.

f) Secretaría: Un funcionario/a de esta Corporación.

Sin perjuicio de lo anterior, este órgano colegiado estará asistido por un trabajador/a de SUVILUSA nombrado por la el/la titular de la Delegación Municipal de Vivienda.

El órgano instructor a la vista del expediente y del informe del órgano colegiado, formulará la propuesta de resolución que será definitiva, prescindiéndose del trámite de audiencia, habida cuenta de que el presente procedimiento no figurarán, ni serán tenidas en cuenta otros hechos, ni otras alegaciones o pruebas que las aducidas por los interesados.

La propuesta de resolución definitiva no crea derecho alguno a favor de los beneficiarios propuestos frente al Ayuntamiento mientras no se haya aprobado y publicado la resolución de concesión.

#### BASE 6ª. Resolución

La Resolución del procedimiento corresponderá a la Junta de Gobierno Local no pudiendo adoptar resolución alguna hasta que no se acredite la existencia de consignación presupuestaria suficiente en el expediente.

Aprobada la propuesta de resolución definitiva, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en su caso, en la correspondiente norma o convocatoria, el órgano competente resolverá el procedimiento motivadamente; en todo caso deberán quedar acreditados los fundamentos de la resolución que se adopte y los compromisos asumidos por los beneficiarios.

El plazo máximo para resolver y publicar resolución del procedimiento no podrá exceder de 3 meses a contar desde el plazo de finalización de presentación de solicitudes. El vencimiento de este plazo máximo sin haberse notificado la resolución legítima a los interesados para entender desestimada por silencio administrativo la solicitud de concesión de la subvención.

La resolución del procedimiento se publicará en el tablón de anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Lucena de acuerdo con lo previsto en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de que se realice una comunicación al correo electrónico que, en su caso, se facilite.

#### BASE 7ª. Criterios de Valoración

Tomando como referencia el importe del alquiler mensual, se establecen las siguientes ayudas porcentuales 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 acreditación del pago de la correspondiente mensualidad:

Renta per cápita	% subvencionable
Inferior a 300 €	50,00%
Mayor o igual de 300 € y menor de 350 €	40,00%
Mayor o igual de 350 € y menor de 410 €	30,00%
Mayor o igual de 410 € y menor de 480 €	20,00%
Mayor o igual de 480 € y menor de 560 €	10,00%
Mayor o igual de 560 €	0,00%

A los efectos de estas bases y según lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se considera unidad familiar la integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiera:

- Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientemente de éstos.
- Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

En los casos de separación legal, o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno y otro y que reúnan los requisitos anteriores.

También se considerarán miembros de la unidad familiar a los hijos menores de 21 años, o menores de 25, si se estuviesen cursando estudios, incluso destinados a la obtención de un puesto de trabajo.

Conforme a lo establecido en el artículo 11 del Texto Integrado del Plan Andaluz de Vivienda, las referencias a las unidades familiares se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, ya sea un único destinatario o más que tengan intención de convivir, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto".

Para determinar la cuantía de los ingresos familiares se partirán de los ingresos líquidos correspondientes al último ejercicio económico cerrado, de todos los miembros de la unidad familiar,

en el momento de la solicitud de ayuda a la vivienda. Se solicitarán cualquier información necesaria (Informe de Vida Laboral, nóminas, certificados,...etc), incluyendo una declaración responsable de ingresos del solicitante, que permitan evaluar los ingresos familiares.

La renta per cápita será el resultado de dividir la renta familiar (ingresos líquidos de todos los miembros de la unidad 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.

#### BASE 8ª. Cuantía de la Ayuda

La cuantía total y máxima de las subvenciones a conceder se consignará en la correspondiente convocatoria anual, según la dotación la correspondiente aplicación presupuestaria para el año en curso.

La cuantía individualizada de la ayuda partirá de la aplicación de los criterios de valoración indicados en la base anterior. Una vez calculado el porcentaje respecto al importe del alquiler mensual, la ayuda comprenderá la suma de las mensualidades de enero a diciembre del año de la convocatoria.

En ningún caso el importe de la subvención podrá ser de tal cuantía que supere el 50% del importe del alquiler.

En el caso de que el importe de las ayudas a conceder conlleve que se supere el crédito máximo fijado en la convocatoria, se procederá al prorrateo de dicha cantidad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

#### BASE 9ª. Justificación y Cobro

Publicada la resolución de la convocatoria, se procederá al abono mensual del porcentaje de la ayuda reconocida a los beneficiarios, previa solicitud de estos dirigida al Servicio de Intervención Municipal, que deberá acompañarse de la acreditación del pago de la correspondiente mensualidad.

Una vez que la documentación presentada se haya fiscalizado y cuente con el conforme de ese Servicio, se hará efectivo el pago mediante transferencia bancaria en todo caso.

Asimismo, en caso de que las partes así lo pacten, se podrá acordar una cesión del derecho de cobro del beneficiario de la ayuda a favor de SUVILUSA o AVRA.

La falta de presentación de documentos acreditativos del pago del alquiler, dará lugar a la caducidad de la ayuda y devolución del crédito obtenido, de conformidad con lo establecido en la base siguiente.

#### Base 10ª. Reintegro

El beneficiario deberá cumplir todos y cada uno de los objetivos y actividades, adoptar los comportamientos que fundamentaron la concesión de la subvención y cumplir los compromisos asumidos con motivo de la misma.

Asimismo, vendrá obligado a reintegrar las cantidades percibidas y a la exigencia del interés de demora correspondiente desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro cuando se dé alguna de las causas previstas en el artículo 37.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en particular:

- Obtención de la subvención falseando las condiciones requeridas para ello u ocultando aquéllas que lo hubieran impedido.
- Incumplimiento total o parcial del objetivo que fundamentan la concesión de la subvención.

-Incumplimiento de la obligación de justificación o la justificación insuficiente.

-Resistencia, excusa, obstrucción o negativa a las actuaciones de comprobación y control financiero.

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 la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en la Ley General de Subvenciones.

#### BASE 11ª. Medidas de Garantía

Debido a que el cobro total de las presentes ayudas se llevará a cabo una vez se haya justificado el cumplimiento de su objeto, no se considera necesario establecer mayores medidas de garantía.

Sin perjuicio de lo anterior, el órgano concedente podrá realizar los controles administrativos e inspecciones que considere oportunos, en cualquier momento, a fin de comprobar la veracidad de los datos consignados en la documentación presentada, así como el cumplimiento de los requisitos para la percepción de la ayuda.

#### BASE 12ª. Infracciones y Sanciones

Serán responsables de las infracciones administrativas en ma-

teria de subvenciones los beneficiarios que por acción u omisión incurran en los supuestos tipificados como infracciones en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

En lo no dispuesto en esta base respecto a infracciones, sanciones y graduación de estas se estará a lo previsto en el Título IV de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

#### BASE 13ª. Compatibilidad de las ayudas

Estas ayudas no son compatibles con otras previstas para la misma finalidad. En el caso de ser beneficiario de otra ayuda, tendrá que renunciar a una de ellas, entregándose copia de la renuncia en el registro municipal.

#### BASE 14ª. Disposición Derogatoria

Tras la publicación de las presentes bases quedarán derogadas las publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba nº 29, de 12 de febrero de 2019.

#### BASE 15ª. Disposiciones Finales

Corresponderá a la Junta de Gobierno Local, a iniciativa propia o a propuesta del órgano colegiado ya citado, resolver cuantas incidencias puedan plantearse con ocasión de las presentes bases, adoptar las medidas que estime convenientes a fin de garantizar la correcta, razonable y ordenada distribución de los fondos disponibles, así como determinar la tramitación efectiva, precisa y conveniente de las ayudas solicitadas en beneficio de los interesados».

Lucena, 25 de mayo de 2022. Firmado electrónicamente por el Alcalde, Juan Pérez Guerrero.