

AYUDAS AL ALQUILER DE VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A. "VIMCORSA". ANUALIDAD 2006.

1 OBJETO DEL PROGRAMA.

a) Definición de objetivos a conseguir: Facilitar el acceso a la vivienda en alquiler mediante la minoración de los niveles de renta por parte de los propietarios, y la concesión de ayudas económicas a los arrendatarios que no tengan acceso a la subvención estatal regulada en el artículo 15 del Real Decreto 801/2005, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, o que teniéndolo pertenezcan al cupo especial.

En consecuencia, se configura el presente programa con carácter complementario al citado Real Decreto, incrementando las ayudas previstas en él o atendiendo a solicitantes no incluidos entre los que tienen derecho a dichas subvenciones, por no cumplir los requisitos exigidos, por denegación de dicha ayuda o por no tener posibilidad VIMCORSA de gestionarlas.

b) Destinatarios de las Ayudas: Serán beneficiarios de las ayudas los segmentos de población con dificultad de acceso a la vivienda. Se entiende que tienen especial dificultad las personas o familias que no superando un cierto nivel de renta, no dispongan de una vivienda en razón de cualquier título, o que disponiendo de una alquilada pretendan acceder a otra con un nivel de renta más económico, excepto cuando sea necesario el cambio de domicilio por problemas insalvables de accesibilidad, o a aquellas que poseen una que no cumple las debidas condiciones de habitabilidad, o que por circunstancias desfavorables sobrevenidas tienen especial dificultad para pagar la renta.

c) Características y requisitos.-

Las viviendas objeto del presente programa deberán ser de titularidad privada, no admitiéndose viviendas de titularidad de la administración o sus entes instrumentales ni de las entidades de carácter benéfico social (patronatos, fundaciones, etc.), o sin ánimo de lucro. Asimismo las viviendas deberán tener las mínimas condiciones de seguridad y habitabilidad. Igualmente, la vivienda no podrá superar los 90 metros cuadrados útiles.

En los contratos que se presenten para la obtención de esta subvención, deberá haber intermediado VIMCORSA, y las

viviendas pertenecerán preferentemente a la Bolsa de viviendas de alquiler, en caso de estar constituida.

La vivienda será una de las que VIMCORSA, disponga de la bolsa de alquiler, o será buscada por el mismo inquilino, mediando VIMCORSA como Agencia de Fomento al Alquiler, en caso de estar constituida.

Para acceder a las ayudas, el solicitante deberá formalizar el correspondiente contrato de alquiler ajustándose éste a las determinaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos, así mismo deberá permanecer en ella durante el período que esté recibiendo las ayudas, en los contratos deberá constar la superficie útil de la vivienda. Así mismo para las viviendas pertenecientes a la Bolsa de Alquiler que gestione VIMCORSA como Agencia se estará a lo establecido por la normativa que le afecta.

Excepcionalmente se admitirán solicitudes de familias que pretendan continuar en la vivienda que actualmente ocupan, siempre y cuando la renta de la vivienda se ajuste a los límites establecidos en este programa, y se demuestre la imposibilidad de poder seguir asumiendo dicha renta por circunstancias económicas especiales sobrevenidas dentro de los seis meses anteriores a la solicitud de ayuda. Para este supuesto, VIMCORSA se reserva la facultad de requerir informe de servicios sociales para garantizar de mejor manera la constatación de dichas circunstancias.

2. INGRESOS FAMILIARES.-

Para acceder a las ayudas, los ingresos familiares deberán ajustarse a los límites establecidos como máximos. Entendiendo como ingresos la base imponible previa a la aplicación del mínimo personal y familiar del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas (excluida la reducción general por rendimientos del trabajo). Los ingresos a considerar serán los del último ejercicio de la Declaración sobre el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas con plazo de presentación ya vencido.

De no estar obligado a presentar la declaración, serán los ingresos justificados tomando los mismos criterios que para obtener dicha base previa.

Los ingresos familiares se referirán a los de todos los ocupantes de la vivienda beneficiaria de la ayuda, exista o no, entre ellos, relación de parentesco.

Los ingresos familiares para ser beneficiarios de las ayudas no podrán exceder en 2,5 veces el Indicador de Público a Efectos Múltiples (16.768,50 euros para el año 2006).

A efectos de criterios de adjudicación se considerarán como ingresos mínimos 0,5 veces el IPREM (3.353,70 euros para el año 2006) en el caso de un solo miembro, incrementándose para el segundo miembro mayor de edad en 1.500,00 Euros. y en 500,00 Euros para los siguientes.

Los solicitantes no podrán tener bienes patrimoniales que en su conjunto superen en dos veces los ingresos mínimos para esa unidad familiar, y deberán estar empadronados o desarrollar su actividad laboral en Córdoba antes de recibir la ayuda.

Se exceptúan de esta condición los supuestos de solicitantes que aún teniendo vivienda en propiedad, tengan especial problemática para su uso, (problemas de accesibilidad, etc.). En este caso será posible la concesión de ayuda, de acuerdo a este programa, siempre y cuando el interesado ceda el uso de su vivienda o consienta en su alquiler a un tercero gestionada por VIMCORSa de forma simultánea al alquiler que lleve a cabo dicho interesado como arrendatario.

3. AYUDAS.-

a) Cupo General.

Consistirá en el abono de una ayuda por vivienda por un plazo máximo de dos años, salvo excepciones, y se distribuirán de forma mensual abonándose al solicitante previa justificación de éste de haber abonado la mensualidad correspondiente al mes anterior.

La cuantía de la ayuda se determina en función del número de ocupantes de la vivienda, estableciéndose una ayuda inicial, equivalente a una mensualidad de la primera anualidad, 1ª anualidad y 2ª anualidad, por las cantidades que figuran en el siguiente cuadro.

NUMERO DE MIEMBROS	INICIAL	1º ANUALIDAD	2ª ANUALIDAD
1 y 2	120,00 Euros	120,00 Euros/mes	100,00 Euros/mes
3 y 4	135,00 Euros	135,00 Euros/mes	115,00 Euros/mes
Más de 4	150,00 Euros	150,00 Euros/mes	130,00.Euros/mes

No se podrán obtener nuevamente estas ayudas hasta transcurridos, al menos cinco años desde la fecha de su reconocimiento.

b) Cupo especial:

Consistirá en un complemento a la subvención estatal regulada en el artículo 15 y 16 del Real Decreto 801/2005, para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda. En caso de no obtener la ayuda estatal se abonará con carácter único la ayuda regulada en este Pliego, y que afectará a los siguientes colectivos:

- 1. Unidades familiares cuyos ingresos provengan en un 80 % de pensiones de carácter indefinido, cuyos ingresos no superen 1,25 veces el IPREM.** Debido a la dificultad o imposibilidad de estabilizar la situación del arrendatario y de su familia, las unidades familiares cuyo ingresos provengan en un 80% o más de pensiones de carácter indefinido en el tiempo, cuyos ingresos no superen 1,25 veces el IPREM (8.384,25 € en 2006) y que resulten seleccionadas para percibir las ayudas, percibirán una ayuda inicial de 180,00 €/mes, más 36 mensualidades de 180,00 €/mes, con el límite de la mitad del alquiler mensual. Estas ayudas, excepto la inicial, se abonarán una vez agotada la ayuda estatal, o sin existir esta, al inicio.

- 2. Unidades familiares cuyos ingresos provengan en un 80 % de pensiones de carácter indefinido, cuyos ingresos no superen 1,50 veces el IPREM.** Debido a la dificultad o imposibilidad de estabilizar la situación del arrendatario y de su familia, las unidades familiares cuyo ingresos provengan en un 80% o más de pensiones de carácter indefinido en el tiempo, cuyos ingresos no superen 1,50 veces el IPREM (10.061,10 € en 2006) y que resulten seleccionadas para percibir las ayudas, percibirán una ayuda inicial de 150,00 €/mes, más 36 mensualidades de 150,00 €/mes, con el límite de la mitad del alquiler mensual. Estas ayudas, excepto la inicial, se abonarán una vez agotada la ayuda estatal, o sin existir esta, al inicio.

- 3. Mujeres que no superando sus ingresos 1,25 veces el IPREM, tengan una especial problemática como consecuencia de una situación de violencia de género y que estén solas, con responsabilidades**

económicas. Percibirán las mismas ayudas reguladas en el número primero.

4. Mujeres que no superando sus ingresos 1,50 veces el IPREM, tengan una especial problemática como consecuencia de una situación de violencia de género y que estén solas, con responsabilidades económicas. Percibirán las mismas ayudas reguladas en el número segundo.

5. Mujeres que estén en una situación idéntica a la descrita en el apartado anterior que superen el límite de ingresos de 1,5 veces el IPREM, o que estén solas, con responsabilidades económicas y de cuidados no compartidos, que atienden a hijos/as menores, hijos/as con deficiencias y/o otras personas dependientes: se le concederá una anualidad a razón de 150,00 euros/mes, que se abonará una vez agotada la ayuda estatal. De no ser beneficiaria de la ayuda estatal podrá recibir una ayuda inicial de 150 €, más 36 mensualidades de 150 euros, con el límite de la mitad del alquiler mensual.

En ambos casos no se podrán superar los límites generales del 2,5 el IPREM.

La tercera anualidad regulada en los tres números anteriores se abonará hasta agotar el presupuesto que concede el Departamento de la Mujer del Ayuntamiento de Córdoba.

6. Hombres que no superando sus ingresos 2,50 veces el IPREM, tengan una especial problemática como consecuencia de estar solos, con responsabilidades económicas y de cuidados no compartidos, que atienden a hijos/as menores, hijos/as con deficiencias y/o otras personas dependientes. De no ser beneficiario de la ayuda estatal podrá recibir una ayuda inicial de 150 €, más 24 mensualidades de 150 euros, con el límite de la mitad del alquiler mensual.

En todos los casos la ayuda no podrá superar la mitad de la renta del alquiler mensual.

4. CALENDARIO DEL PROGRAMA.

Para las ayudas se seguirá un procedimiento que garantice los principios de publicidad y concurrencia.

Se abrirá el plazo para el año 2006 con vigencia hasta la siguiente convocatoria y en función de la disponibilidad económica prevista para la presentación continuada de solicitudes procediéndose a su evaluación.

Se atenderán periódicamente, cuando proceda, agrupadas en paquetes y en función de la disponibilidad presupuestaria destinada a este fin. Con el objetivo de agilizar la prestación de la ayuda el procedimiento de aprobación se realizará por parte del Sr. Presidente y se dará cuenta posteriormente al Consejo de Administración siguiente.

A partir de la aprobación se expondrá la información de la admisión o denegación de la solicitud en el tablón de anuncios de VIMCORSA.

Con posterioridad a la aprobación, se le comunicará a los adjudicatarios, instándoles a que en el plazo de 15 días naturales alquilen una de las viviendas ofrecidas por los propietarios a VIMCORSA, o nos comuniquen la vivienda que pretenden alquilar, informándoles en ese momento que de no cumplir el plazo se archivará el expediente perdiendo la ayuda y el derecho a la vivienda. Supervisada ésta, y previo informe favorable de los servicios técnicos, se incorporará a la Bolsa de Alquiler y, en su caso, se formalizará el contrato de alquiler y desde ese momento tendrá derecho a la ayuda que le corresponda.

En el mencionado supuesto de incumplimiento de plazo por el solicitante, éste perderá el derecho y se acudirán a los siguientes aspirantes de la lista.

5. RECURSOS El Consejo de Administración de Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. "VIMCORSA" ha asignado para el ejercicio 2006, una cantidad a fin de dar ayudas que rebajen la renta de los inquilinos de acuerdo con sus posibilidades presupuestarias, cifrada en 275.000 euros, quedando condicionadas las ayudas reguladas por el presente pliego a la disponibilidad de dicha cifra.

Con estas ayudas, que serán adjudicadas según los criterios de adjudicación definidos, se pretende que los propietarios tengan también mayores garantías de cobro ya que el inquilino tendrá que hacer un menor esfuerzo económico para pagar la renta y, a su vez, que el inquilino pueda acceder a una vivienda con una renta acorde con sus posibilidades.

6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.-

Se establecen dos grupos de preferencia. Un grupo de preferencia 1 para solicitantes incursos en procedimientos de desahucio por causa no imputable a ellos, para personas con discapacidad que precisen silla de ruedas o con movilidad reducida, familias de más de siete miembros, discapacitados psíquicos con autonomía, cónyuges separados o divorciados que, por resolución judicial, se hayan visto desprovistos de su vivienda habitual y no cuenten con otra vivienda en propiedad, y cupos especiales de este programa, y un grupo de preferencia 2 para el resto de los casos. Ambos grupos de preferencia se evaluarán conforme a los ingresos familiares y la composición familiar.

Para ello, y a los efectos de ordenación de las solicitudes, se establecen unos coeficientes de minoración o ponderación de ingresos familiares en base al número de miembros que la integre y que son los siguientes:

COMPOSICIÓN FAMILIAR	COEFICIENTE
1 MIEMBRO	1.45
2 MIEMBROS	1
3 MIEMBROS	0.90
4 MIEMBROS	0.80
5 MIEMBROS	0.70
6 MIEMBROS EN ADELANTE	0.60

Cuando haya coincidencia de ingresos se procederá mediante sorteo ante el Secretario del Consejo que levantará acta.

En los supuestos de solicitantes que excepcionalmente conforme a los criterios de evaluación previstos en el presente Pliego, se vean desfavorecidos en su ordenación, y que teniendo en cuenta sus circunstancias personales, familiares, económicas, etc., se observe la necesidad manifiesta de la ayuda, se propondrá al Presidente del Consejo de Administración la evaluación de los mismos con el criterio más favorable, dando cuenta de su actuación en el siguiente Consejo de Administración.

7. RENTA MÁXIMA.

La renta máxima anual de alquiler no podrá ser superior al 5,5 por ciento del precio máximo de venta de las viviendas protegidas en

alquiler de Iniciativa Municipal y Autonómica (1.359,10 euros por metro cuadrado útil).

Si el importe de la comunidad está incluido en la renta se estimará que representa el 10 % de la renta como máximo.

8. CAUSA DE PÉRDIDA DE LAS AYUDAS Y PENALIZACIONES.-

Serán causas de pérdida de la ayuda, y no podrán obtenerla en un plazo de dos años:

- a) El retraso en el pago de la renta o en las cuotas de comunidad en más de dos mensualidades.
- b) El subarriendo total o parcial de la vivienda alquilada.
- c) La adquisición por cualquier título de una vivienda en propiedad, o adjudicación de una vivienda pública.
- d) No ser habitada por el beneficiario de la ayuda o los miembros de su familia por plazo superior a un mes.
- e) No respetar las normas de convivencia que la comunidad de propietarios tenga establecidas.
- f) Causar daños en la vivienda arrendada.
- g) Pertenecer al grupo general y obtener la subvención estatal a inquilinos regulada en el artículo 15 y 16 del Real Decreto 801/2005, para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda.

A los efectos de este apartado anterior se facultará a VIMCORSA para que efectúe los controles oportunos, y desarrolle las funciones que le correspondan como Agencia de Fomento al Alquiler.

Córdoba a 31 de marzo de 2006

Fdo.: Andrés Ocaña Rabadán
PRESIDENTE