

## **PROGRAMA DE AYUDAS REINTEGRABLES PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS QUE SE DESTINEN AL ALQUILER.**

El presente programa se regulará por las siguientes Bases:

### **Objeto del Programa**

El presente programa tiene por objeto regular la concesión de ayudas reintegrables dirigidas a las personas titulares de viviendas vacías que se encuentren en situación de inhabilitación para su rehabilitación y posterior destino al alquiler.

La ayuda concedida será reintegrada por la persona titular a través de la totalidad o una parte de las rentas obtenidas mediante el arrendamiento de la vivienda, sin devengar intereses.

La persona que obtenga la ayuda quedará obligada a mantener la vivienda rehabilitada en alquiler, como mínimo, durante el tiempo necesario para el reintegro de la ayuda.

### **Financiación.**

Para el ejercicio 2016 la aportación de VIMCORSa al programa será de 100.000 €.

Dicha cuantía podrá incrementarse mediante aportación de terceros sin ánimo de lucro.

### **Plazo de Solicitud.**

El plazo de presentación de las solicitudes estará abierto desde el 28 de junio de 2016 hasta el 31 de julio de 2016, ambos inclusive.

Las solicitudes deberán presentarse conforme al modelo que figura en el Anexo I de estas convocatorias y deberán ser dirigidas a VIMCORSa

(VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.) en Calle Ángel de Saavedra nº 9, 14003-CÓRDOBA.

### **Requisitos que deberán reunir las viviendas**

- 1) A los efectos del presente programa, se considerará vivienda vacía aquella que responda a la definición contenida en el art. 25 Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, conforme a la redacción introducida por la Ley 4/2013, de 1 de octubre y el Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

La desocupación deberá producirse en la totalidad de la vivienda o en una parte del inmueble susceptible de singularizar una vivienda.

- 2) Estar incluidas en el núcleo principal o áreas periféricas de Córdoba en suelo clasificado como urbano.
- 3) No tener limitaciones urbanísticas que impidan la autorización municipal para realizar las obras (en caso de duda se reserva VIMCORSa la posibilidad de solicitar información urbanística).
- 4) Se excluyen los edificios calificados por el P.G.O.U. como fuera de ordenación o con limitaciones que impidan el uso previsto.
- 5) No se concederán ayudas a aquellas viviendas ubicadas en edificios respecto de los que la Administración competente haya declarado la situación legal de ruina, y en el caso de que se hallen pendientes de resolución, hasta que la misma no recaiga.
- 6) En aquellos edificios en que exista la obligación de realizar la Inspección Técnica de Edificios, deberá justificarse que han presentado en la Gerencia de Urbanismo la documentación exigida en la Ordenanza Municipal que regula la ITE con anterioridad a la concesión de la ayuda, de igual modo se procederá a los que estén obligados por la disposición transitoria de la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, esto

último sólo se aplicará a los solicitantes que tengan acceso a las ayudas de VIMCORSA.

- 7) No podrán solicitar las ayudas los titulares de inmuebles pertenecientes al Sector Público Estatal, Autonómico o Local.

### **Información y Documentación a aportar las personas solicitantes.**

- Nombre de la persona solicitante y nº de documento identidad, junto a una copia del mismo. Dirección, teléfonos y dirección de correo electrónico.
- Datos de identificación de la vivienda: dirección postal, referencia catastral, título por el que se dispone de la vivienda, metros hábiles, y habitaciones.

Datos de la situación económica de la persona titular, junto a la documentación que la acredita, así como los datos de la unidad familiar de convivencia a fin de ponderar los ingresos de la totalidad de componentes de la unidad. La documentación a aportar por las personas solicitantes relativa a sus ingresos, durante la convocatoria pública, será la correspondiente al último ejercicio de la Declaración sobre el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas con plazo de presentación ya vencido; para el resto de solicitudes fuera de convocatoria, se tendrá en cuenta lo anterior, salvo casos muy justificados de variación de circunstancias económicas en el siguiente ejercicio, que favorezca dicha solicitud.

- Descripción de las obras que se proponen realizar, que deberán ser las estrictamente necesarias para la habitabilidad de la vivienda y presupuesto realizado por empresa especializada de las obras de rehabilitación que requiere la vivienda para su habitabilidad, en la que se incluirá los honorarios técnicos, cuando se intervenga sea necesaria, el IVA, el coste de visados de los Colegios Profesionales pertinentes, así como el resto de costes que se consideren elegibles según se establece en las presentes bases.

- Cuantía que la persona solicitante propone aportar a la intervención rehabilitadora.
- Propuesta de la persona solicitante del precio de alquiler de la vivienda ya rehabilitada.
- Propuesta de ampliación adicional de la duración del contrato de alquiler sobre el plazo necesario para el reintegro de la ayuda.
- Manifestación sobre la aceptación o no de que las familias destinatarias del contrato del alquiler sean aquellas que estando en situación de emergencia habitacional, sean beneficiarias de ayudas para el alquiler por parte de VIMCORSA y/o otros organismos públicos con los que se garantice el pago de la renta.
- Documentación que acredite la situación de vivienda vacía conforme al art. 25 Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía

VIMCORSA podrá solicitar cuantos documentos adicionales estime precisos a fin de demostrar la necesidad de percepción de las ayudas y de garantizar la efectividad de las obras y las condiciones del posterior alquiler.

#### **Procedimiento de Concesión de la Ayuda.**

- Si la solicitud presentada no fuera acompañada de toda la documentación pertinente, VIMCORSA requerirá a la persona solicitante a fin de que en diez días proceda a completarla, bajo el apercibimiento de que de no efectuarse en tiempo y forma se procederá al archivo de la solicitud.
- Una vez examinadas las solicitudes, VIMCORSA podrá proponer a la persona solicitante el reajuste de determinados aspectos de su solicitud, tales como:

- Las intervenciones rehabilitadoras propuestas, cuando a juicio del departamento técnico de VIMCORSA se contemplen medidas no necesarias para garantizar la habitabilidad.
- Los presupuestos presentados por la persona solicitante si éste presenta variaciones significativas en relación a los precios publicados en la última edición del Banco de Precios de la Construcción o a precios medios del mercado, en este último supuesto los servicios técnicos podrán solicitar a otras empresas presupuestos que acrediten tal extremo.
- La propuesta del precio del alquiler de la vivienda ya rehabilitada cuando el mismo supere los promedios del mercado en viviendas equivalentes.

A tal fin, VIMCORSA conferirá un plazo de diez días a la persona solicitante a fin de que manifieste su aceptación o no de la propuesta de reajuste de la solicitud.

- Los servicios técnicos de VIMCORSA remitirán las solicitudes, junto a los informes complementarios que consideren oportunos, a la Comisión de Valoración y Control Social de Ayudas de VIMCORSA que procederá a su ordenación en base a los criterios de la presente convocatoria.
- La propuesta de ordenación provisional establecerá las personas solicitantes adjudicatarias de las ayudas, así como la cuantía de las ayudas y el orden de suplencias para el supuesto de que las cuantías de las solicitudes supere la partida presupuestaria existente.
- En la propuesta de ordenación provisional la Comisión de Valoración y Control Social de Ayudas de VIMCORSA podrá fijar la cuantía de las ayudas estimando, de forma razonada, parcialmente la solicitud efectuada cuando a juicio de los servicios técnicos, en la solicitud se mantengan actuaciones no necesarias para garantizar la habitabilidad o los presupuestos presentados sean superiores a los precios publicados en la última edición del Banco de Precios de la Construcción.

En la propuesta provisional se podrá establecer, cuando la cuantía y/o la complejidad de la actuación lo aconsejen conforme al criterio de los servicios técnicos de VIMCORSA, instrumentos que garanticen las obligaciones de la persona solicitante. Asimismo, cuando en distintas solicitudes aceptadas provisionalmente se contengan actuaciones que parcialmente o en su totalidad requieran materiales o servicios profesionales similares, VIMCORSA podrá establecer mecanismos que faciliten ofertas y contratos en escala por parte de las personas solicitantes.

- En el supuesto de que la partida no se agotara en la convocatoria, está quedará abierta para atender las solicitudes que por orden de llegada se reciban una vez publicada la ordenación definitiva.
- La propuesta de ordenación provisional será publicada y comunicada a las personas solicitantes, confiriendo un plazo de 10 días para la realización de alegaciones. En el supuesto de que existieren, serán estudiadas contestadas razonadamente por la Comisión de Valoración y Control Social, quien procederá a publicar el listado definitivo que será trasladado al Consejo de Administración de VIMCORSA para su definitiva aprobación.

### **Criterios de Asignación.**

La ordenación de las ayudas se realizará por la Comisión de Valoración y Control Social en base a los siguientes criterios:

- a) Los ingresos de las personas solicitantes y su unidad de convivencia primándolas de menor a mayor. Este criterio será valorado de 0 a 40 puntos.
- b) La ratio entre metros cuadrados útiles de la vivienda a alquilar y el coste de la ayuda reintegrable (es decir, el coste total de la rehabilitación menos la aportación que efectúe la persona solicitante). Este criterio será valorado de 0 a 40 puntos, primando aquellas que a menos coste propicie una mayor dimensión de la vivienda puesta en alquiler.

- c) La ampliación adicional de la duración del contrato de alquiler sobre el plazo necesario para el reintegro de la ayuda. Este criterio será valorado de 0 a 10 puntos.
  
- d) La aceptación de que las familias destinatarias del contrato del alquiler sean aquellas que estando en situación de emergencia habitacional, sean beneficiarias de ayudas para el alquiler por parte de VIMCORSA y/o otros organismos públicos con los que se garantice el pago de la renta. Este será valorado de 0 a 10 puntos. Excepcionalmente, este criterio podrá no ser valorado en aquellos supuestos en los que la especial o intensa convivencia lo pueda desaconsejar (casas patio, por ejemplo). Dicha excepción deberá ser acordada por la Comisión de Valoración y Control Social. En este supuesto, los apartados a) y b) serán valorados de 0 a 45 puntos respectivamente.

### **Plazos y forma de justificación**

El plazo para la presentación de la documentación justificativa de la ayudase realizará, como máximo, en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo para la realización de la actividad.

La justificación de la ayudase efectuará mediante la presentación de la cuenta justificativa en la que se acreditará la aplicación de los fondos al fin que motivó su concesión. La documentación a aportares la siguiente:

- a) Memoria de los trabajos realizados.
  
- b) Facturas u otros documentos de valor probatorio equivalente con validez en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa. Los documentos se presentarán en original o fotocopia compulsada por órgano competente, salvo en el caso previsto en el párrafo siguiente.  
En el caso de que el beneficiario haya percibido otras ayudas o subvenciones para lamisma finalidad, se presentará tanto el documento original como la fotocopia compulsada.  
Los justificantes originales se marcarán con una estampilla, haciendo constar que hanservido para justificar la ayuday su

imputación total o parcial a este, y posteriormente serán devueltos al beneficiario.

c) A efectos de la justificación del apartado b), se considerarán gastos elegibles a efectos de estas ayudas los siguientes:

- ✓ costes de las obras de rehabilitación que requiere la vivienda para su habitabilidad;
- ✓ honorarios técnicos;
- ✓ IVA de los costes anteriores, siempre que se justifique que no es posible su deducción;
- ✓ coste de los visados de los Colegios Profesionales pertinentes.
- ✓ En los casos en que la actuación rehabilitadora implique la elaboración del proyecto de obra nueva o división horizontal, se considerará elegible el 50% de los costes necesarios para su inscripción.
- ✓ Igualmente, en los casos en que se solicite garantía según los términos establecidos en el apartado siguiente, se considerarán elegibles el 50% de los costes de formalización.

d) Justificantes de pago de fecha anterior a la finalización del periodo de justificación.

e) Cuando el proyecto haya sido financiado, además de con la presente ayuda, con fondos propios u otras subvenciones o recursos, deberá acreditarse en la cuenta justificativa el importe, procedencia y aplicación de tales fondos a la actividad subvencionada. A tal efecto, se presentarán documentos justificativos de gasto por el importe al que ascienda la totalidad de las ayudas recibidas.

f) En el caso de personas jurídicas, documentación acreditativa de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.

g) Asimismo, documentación acreditativa de estar al corriente en el pago del IBI y la Comunidad, en su caso.



- h) La no aportación de la documentación referida anteriormente se entenderá como renuncia a la ayuda concedida.
- i) Declaración responsable de no haber recibido otra ayuda o subvención por el mismo concepto o, en su caso, de haber recibido otras subvenciones de entidades públicas o privadas por este concepto, especificando un desglose de las aportaciones recibidas.

### **Forma de pago de las ayudas**

Las ayudas serán desembolsadas por VIMCORSA una vez comprobada la adecuada justificación de la ayuda, así como la realización de la actividad y el cumplimiento de la finalidad que determine la concesión de la ayuda.

De manera excepcional, y de acuerdo a la naturaleza de la actividad, VIMCORSA podrá realizar pagos a cuenta que se definirán en función del ritmo de ejecución de las acciones objeto de la ayuda, abonándose por cuantía equivalente a la justificación parcial presentada.

Asimismo, y también previa autorización expresa de VIMCORSA, en los casos en que se haya presentado garantía suficiente se podrán realizar pagos anticipados que supondrán entregas de fondos con carácter previo a la justificación, como financiación necesaria para poder llevar a cabo las actuaciones inherentes a la ayuda. VIMCORSA establecerá en cada caso los hitos y cuantías de estos pagos anticipados.

### **Modificación de las resoluciones de ayudas**

En los supuestos en que una vez realizadas las comprobaciones por VIMCORSA se concluya que el cumplimiento por el beneficiario de la ayuda se aproxima de modo significativo al cumplimiento total, y se acredite por éste una actuación tendente a la satisfacción de los compromisos, se otorgará igualmente la ayuda, modificando la cuantía de manera proporcional.

En los casos en que se realizaran pagos anticipados, deberán reintegrarse las cantidades recibidas en exceso.

De igual forma, en los casos en que se acredite la recepción de otras ayudas que superen el coste de la actividad objeto de la ayuda, procederá el reintegro del exceso obtenido.

### **Compromisos de las personas beneficiarias**

Una vez firme el listado definitivo de las personas beneficiarias, estas suscribirán con VIMCORSA un documento en el que se singularicen sus obligaciones, entre ellas:

- La puesta en alquiler de la vivienda rehabilitada y el reintegro de la ayuda en los términos que se exponen en el siguiente apartado.
- La ejecución de las obras en un plazo entre tres y doce meses dependiendo de las características de las mismas. Excepcionalmente, los servicios técnicos de VIMCORSA podrán acordar otro plazo como consecuencia de la complejidad de los trabajos a realizar.
- Aportar la licencia de obras correspondiente al tipo de obra solicitada.
- Aportar con el final de obra, la/s correspondiente/s factura/s de la obra ejecutada, así como las certificaciones parciales, si las hubiere.
- A aportar toda la documentación de justificación de la aplicación de la Ayuda.
- A cumplir con los requerimientos de seguimiento y supervisión que VIMCORSA considere oportunos durante la obra así como el resto que sean efectuados por VIMCORSA de acuerdo con lo contenido en estas Bases.

### **Reintegro de las ayudas**

La persona adjudicataria y VIMCORSA establecerán el calendario y compromiso de devolución de la ayuda en base a las siguientes premisas:

- El reintegro comenzará a realizarse una vez concertado el contrato de alquiler. Excepcionalmente, podrá acordarse un periodo de

carencia nunca superior a 6 meses desde el contrato de alquiler, cuando se acredite que la persona adjudicataria ha de realizar gastos imprescindibles para la concertación del contrato que provoque un significativo desequilibrio económico en la unidad familiar.

- La cuantía a reintegrar no será superior a la de la renta del arrendamiento de la vivienda. Las cuantías pendientes de abonar serán actualizadas anualmente en el mismo porcentaje que se incrementa la renta de alquiler.
- El plazo máximo para que la adjudicataria proceda al alquiler de la vivienda será de 6 meses desde la terminación de la rehabilitación. Si transcurrido dicho plazo la adjudicataria no ha alquilado la vivienda, procederá a la puesta a disposición de la misma a VIMCORSÁ quien gestionará la búsqueda o asignación de la familia inquilina sobre los precios promedios de viviendas equivalentes. En este supuesto, el reintegro se iniciará una vez concertado el contrato de arrendamiento.
- La adjudicataria vendrá obligada a mantener el contrato, al menos, por el tiempo de devolución de la ayuda más el adicional comprometido en la solicitud.
- Si por causas ajenas a la voluntad de la adjudicataria se produjera la renuncia o extinción del contrato con la familia inquilina, el reintegro de la ayuda y el tiempo de duración del contrato quedará en suspenso hasta la firma de un nuevo contrato, siguiendo para el nuevo lo indicado en las anteriores premisas. La duración del nuevo contrato lo será por el tiempo que restaba al contrato inicial.
- La adjudicataria vendrá obligada a aportar a VIMCORSÁ toda la información que le sea requerida para acreditar el cumplimiento de sus obligaciones.
- El incumplimiento por la adjudicataria de las obligaciones derivadas del reintegro y/o deber de alquiler de la vivienda será causa directa para que VIMCORSÁ pueda exigir la devolución directa de las cuantías pendientes de reintegrar, que desde ese momento devengará intereses, más un incremento del 15% de dicha cuantía en concepto de daños y perjuicios. Similares consecuencias se derivarán para el supuesto de que la adjudicataria transmitiera a un tercero la titularidad de la vivienda y el nuevo titular no cumpliera las obligaciones derivadas de la ayuda, o no cumpliera con la obligación de mantener el alquiler el tiempo adicional comprometido una vez reintegrada la ayuda. En este último

supuesto los daños y perjuicios se cuantifican en una cantidad equivalente al 20% de la cuantía de la ayuda.

### **Compatibilidad de las ayudas.**

Las ayudas de VIMCORSA son compatibles con todo tipo de ayudas a la rehabilitación que la persona solicitante consiga de cualquier otra administración o entidad pública, siempre que la suma de las ayudas obtenidas no sea superior al costo real de la obra.