

PROTOCOLO EXCEPCIONAL PARA INQUILINOS DE VIVIENDAS DE VIMCORSA AFECTADOS POR LA CRISIS SANITARIA COVID19 ADAPTADO AL RDL 11/2020, DE 31 DE MARZO POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO SOCIAL Y ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19.

Viviendas Municipales de Córdoba S.A., establece las siguientes medidas, conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.

La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, conforme los criterios establecidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, podrá **solicitar en el plazo de un mes** desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta arrendaticia durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, **sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.**

Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas **durante tres años**, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

No obstante lo anterior, el citado real decreto-ley dispone que la persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago. Por lo tanto, se establece como condición la obligación por parte del arrendatario de solicitar dichas ayudas, para lo cual VIMCORSA asistirá en lo necesario y en la medida de sus posibilidades, a todos aquellos que lo demanden.

1. Requisitos para solicitar el aplazamiento del pago de la renta de alquiler

Podrán ser beneficiarias de este aplazamiento las familias o unidades de convivencia que sean inquilinos de viviendas propiedad de VIMCORSA o gestionados por esta, que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia directa de la alerta sanitaria COVID-19, y en los que los titulares del contrato de arrendamiento hubieran pasado, dentro del plazo de vigencia del estado de alarma, a alguna de las situaciones siguientes:

- a. Expedientes de regulación de empleo, incluso si son temporales, de cualquier miembro de la unidad familiar o de convivencia.

- b. Despido o no renovación de contratos de trabajo, de cualquier miembro de la unidad familiar o de convivencia.
- c. Cierre de negocios o cualquier tipo de actividad económica donde ejerza su actividad laboral cualquier miembro de la unidad familiar o de convivencia.
- d. Imposibilidad de ejercer la actividad laboral habitual por limitación de la movilidad o como consecuencia de las medidas adoptadas por los poderes públicos por parte de cualquier miembro de la unidad familiar o de convivencia.
- e. Baja laboral de cualquier miembro de la unidad familiar o de convivencia como consecuencia de contagio o aislamiento por coronavirus.

Que además de que se produzca una reducción sustancial de los ingresos de todos los miembros de la unidad familiar, los mismos no alcanzaran en el mes anterior a la solicitud de la moratoria las cantidades recogidas en la siguiente tabla para cada supuesto:

INGRESOS DEL MES ANTERIOR	SUPUESTOS	CONDICIONES EXIGIDAS
3 veces IPREM 1.613,84 €	General	
4 veces IPREM 2.151,36 €	Que algún miembro de la unidad familiar:	<ul style="list-style-type: none"> - Tenga declarada discapacidad superior al 33% - Situación de dependencia - Enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral
5 veces IPREM 2.689,20 €	Que el arrendatario padezca de:	<ul style="list-style-type: none"> - Parálisis cerebral - Enfermedad mental - Discapacidad intelectual, con un grado reconocido igual o superior al 33%. - Discapacidad física o sensorial, con un grado reconocido igual o superior al 65 % - Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral

Estos límites se incrementarán en:

- 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar (anexo I)
- 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental. (anexo II)
- 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar (anexo I)

ANEXO I

General		
Hijos	Unidad Familiar	Mayores de 65 años
1	161,35	161,35
2	322,70	322,70
3	484,06	484,06
4	645,41	645,41
5	806,76	
6	968,11	

ANEXO II

General	
Hijos	Familia monoparental
1	242,03
2	484,06
3	726,08
4	968,11
5	1.210,14
6	1.452,17

ANEXO I

DISC. >33%, DEP., ENF.		
Hijos	Unidad Familiar	Mayores de 65 años
1	215,14	215,14
2	430,27	430,27
3	645,41	645,41
4	860,54	860,54
5	1.075,68	
6	1.290,82	

P.CEREBRAL, ENF.MENTAL		
Hijos	Unidad Familiar	Mayores de 65 años
1	268,92	268,92
2	537,84	537,84
3	806,76	806,76
4	1.075,68	1.075,68
5	1.344,60	
6	1.613,52	

ANEXO II

DISC. >33%, DEP., ENF.	
Hijos	Familia monoparental
1	322,70
2	645,41
3	968,11
4	1.290,82
5	1.613,52
6	1.936,22

P.CEREBRAL, ENF.MENTAL	
Hijos	Familia monoparental
1	403,38
2	806,76
3	1.210,14
4	1.613,52
5	2.016,90
6	2.420,28

IPREM Mensual: 537,84 € **IPREM Anual-12 pagas:** 6.454,03 € **IPREM Anual-14 pagas:** 7.519,59 €

Se considera unidad familiar la compuesta por el arrendatario, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda. La residencia se acreditará mediante el padrón.

Así mismo se requiere que la renta de alquiler, más los gastos y suministros básicos ha de resultar igual o superior al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar o de convivencia. A estos efectos:

- Se entienden como gastos y suministros básicos los importes abonados por cuotas a la Comunidad, el suministro de electricidad, agua y gas, así como telefonía fija y móvil de los titulares del contrato. No se incluye en este último concepto el importe de las líneas correspondientes a otros miembros de la unidad familiar.
- Se entiende que incumplen este requisito los inquilinos que no tengan regularizados los suministros indicados, así como los que tengan impagos de cuotas a la Comunidad.
- La renta de alquiler, a estos efectos, se considerará la correspondiente a vivienda y anejos, sin incluir conceptos asimilables según contrato (IBI, cuota comunidad arrendatarios, etc.)

Del mismo modo, ningún miembro de la unidad familiar podrá ser titular de derecho de propiedad o usufructuario de alguna vivienda en España. Quedan exceptuados quienes, siendo titulares, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o por causa ajena a su voluntad legalmente acreditada, o cuando la vivienda resulte inaccesible por incapacidad de su titular o de alguna de las personas que componen la unidad de convivencia.

2. Acreditación de la vulnerabilidad con motivo del COVID-19

Los solicitantes deberán acreditar que el empeoramiento de la situación económica que deriva en una situación de vulnerabilidad conforme a lo previsto por el RDL 11/2020, trae causa en la declaración de alarma por el COVID-19.

Por todo ello, se exige que previamente a la declaración de alarma, es decir el 14 de marzo de 2020, no se esté previamente en situación de vulnerabilidad.

Existe un grupo de familias que persisten en la sistemática del impago sin que hayan hasta la fecha solicitado, ni las ayudas municipales aprobadas anualmente para apoyar a las familias en riesgo de exclusión social, ni las ayudas autonómicas.

En algunos casos, estas familias han realizado la solicitud, pero no han aportado la documentación acreditativa o simplemente lo han hecho de manera intermitente.

En todos esos casos, se corresponde con familias cuya situación de vulnerabilidad es persistente y no corresponde con el ámbito de aplicación del presente protocolo ni, por ende, de la regulación específicamente aprobada por el consejo de ministros mediante el real decreto-ley 11/2020.

Es por ello que, en ambos programas, las familias solicitantes habrán de acreditar la merma sustancial de ingresos, conforme a lo determinado por el art. 6 del mencionado RDL 11/2020.

Serán indicios relevantes para evaluar si la causa de vulnerabilidad es motivada por el COVID-19 los siguientes:

- a. La diferencia entre los ingresos en el mes anterior a la solicitud y los ingresos alegados con motivo del COVID-19.
- b. Estar al corriente de pago a 14 de marzo de 2020.
- c. Ocupar la vivienda arrendada o cedida como domicilio habitual y permanente de la unidad familiar o de convivencia, cumpliendo todos los requisitos establecidos en la normativa de viviendas protegidas.
- d. Tener los suministros contratados legalmente.
- e. Encontrarse todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia empadronados en la vivienda arrendada.

Ante la concurrencia de uno o varios de los supuestos anteriores, los técnicos del servicio de Intervención Social de VIMCORSA, valorarán las circunstancias de la unidad familiar o de convivencia con relación al resto de cuestiones incluidas en el presente protocolo para determinar si la situación de vulnerabilidad es producto del COVID-19. En caso contrario, se desestimará la solicitud.

Las familias afectadas podrán solicitar, no obstante, ayudas conforme al Programa de Ayudas Favorecedoras del Alquiler destinadas a Personas en situación de Emergencia Social y/o Habitacional para la anualidad 2020 del Ayuntamiento de Córdoba.

3. Comunicación de la concesión de la moratoria

El art. 4.2 del Real Decreto Ley 11/2020, determina que VIMCORSA, como entidad pública de vivienda, deberá comunicar expresamente, en caso de falta de acuerdo, su decisión al arrendatario entre las siguientes alternativas:

- a. Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.
- b. Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

La configuración de VIMCORSA, como empresa pública excluida del perímetro de consolidación del Ayuntamiento de Córdoba, aconseja optar por la opción b. anterior, con objeto de evitar reducir la cifra de negocio, dar un resultado negativo al final de ejercicio y evitar su reclasificación e inclusión en el perímetro de consolidación municipal. El Ayuntamiento de Córdoba necesita una empresa capaz de acudir al mercado para endeudarse sin perjudicar, en lo posible, la situación de partida de su accionista único.

En este sentido, **se establece como única posibilidad entre las previstas por el RDL 11/2020, la moratoria en el pago de la renta arrendaticia**, sin considerar los gastos repercutibles y cantidades asimiladas.

Se establece un procedimiento de aplazamiento del pago del total de la renta de alquiler mensual durante al menos el tiempo que dure el estado de alarma, y hasta que VIMCORSA publique, con posterioridad a este estado, la finalización de la misma, en la web oficial de la Empresa y nunca superior a 4 mensualidades.

No serán aplazados los gastos repercutibles distintos de la renta de alquiler previstos por el art. 16 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

El fraccionamiento de las cuotas será de un máximo de tres años y, en todo caso, hasta que pierda vigencia el contrato de alquiler suscrito, considerando el plazo transcurrido desde la firma del contrato.

Lo anteriormente expuesto no supone en ningún caso una modificación del clausulado de los contratos de alquiler ni una modificación de la renta establecida en los mismos. Se trata de una medida para facilitar el pago de aquella, a los inquilinos que cumplan los requisitos de este protocolo, durante el tiempo de vigencia del mismo.

Las medidas extraordinarias contenidas en el presente protocolo tienen inicio a partir de la comunicación de VIMCORSA.

De igual manera, en caso de falsedad o inexactitud de los datos aportados se retrotraerán las actuaciones, dejando sin efecto el aplazamiento del pago de la renta de alquiler e iniciando las actuaciones que procedan para hacer efectivo el cumplimiento de las condiciones contractuales vigentes.

A. Procedimiento

1. Solicitud y documentación a aportar de forma telemática

Los arrendatarios que quieran acogerse a esta moratoria habrán de presentar en la forma establecida el impreso de solicitud, acompañado de la siguiente documentación convenientemente digitalizada, ya sea mediante escáner o fotografía digital:

- a. Copia del libro de familia y del DNI de todos los miembros de la unidad familiar mayores de edad. A estos efectos podrá remitirse en fotografía o documento escaneado todos los DNI.
- b. Documentación acreditativa de los ingresos de todos los miembros de la unidad familiar mayores de edad. En el caso de no poder aportarse, puede ser sustituida por declaración jurada realizada en formulario digital que se dispondrá en la web de VIMCORSA.
- c. Documentación acreditativa de que se da en algún miembro de la unidad familiar las circunstancias económicas que justifican acogerse a este programa, según se establece el apartado 1 anterior (Requisitos para solicitar el aplazamiento del pago de la renta de alquiler). En el caso de no poder aportarse, puede ser sustituida por declaración jurada realizada en formulario digital contenido en la web de VIMCORSA.
- d. Vida laboral de todos los miembros de la unidad familiar mayores de edad. En el caso de no poder aportarse, puede ser sustituida por declaración jurada realizada en formulario digital que se dispondrá en la web de VIMCORSA.
- e. Número de cuenta para domiciliación bancaria.
- f. Última factura de los suministros de agua y electricidad.
- g. Certificado de no tener deuda con la Comunidad de Arrendatarios, emitido por la Administración de fincas, o en su defecto, por el presidente de la Comunidad. En el caso de no poder aportarse, VIMCORSA obtendrá dicha información directamente de los Administradores de la Comunidad.

En casos excepcionales, se permitirá adjuntar textos manuscritos, siempre que se utilicen los modelos incluidos en el presente protocolo, mediante la

realización de fotografías de los documentos originales e inclusión en los formularios digitales habilitados en la web de VIMCORSA.

Atendiendo a las limitaciones de movilidad establecidas por las autoridades, si los documentos requeridos no los tienen disponibles en sus domicilios, VIMCORSA podrá requerirlos con posterioridad, o utilizar los datos y archivos que constan en los expedientes de cada vivienda, salvo los relativos a las letras a) y c), que deberán ser aportados obligatoriamente.

2. Presentación de solicitud y documentación

Las solicitudes y documentación indicada para cada supuesto deberán presentarse única y exclusivamente de forma telemática, mediante su envío a los correos electrónicos habilitados por VIMCORSA.

La documentación requerida podrá ser adjuntada de cualquier modo que sea legible y que de fe de su veracidad (documentos escaneados, fotografías, archivos informáticos, etc.).

De la recepción de la solicitud se dará acuse de recibo por parte de VIMCORSA informando de la correcta recepción de la documentación. Una vez cotejada, se realizarán los requerimientos de subsanación indicando un número de registro de la misma, que servirá para hacer cualquier consulta o gestión posterior por parte del interesado.

Asimismo, VIMCORSA en el plazo de 7 días comunicará al interesado por esta vía la concesión o denegación del aplazamiento de rentas solicitado.

En el supuesto de que fuese preciso aportar documentación complementaria, se requerirá al interesado para presentarla en el más breve plazo posible.

La no presentación de las subsanaciones requeridas será considerado un desistimiento de la solicitud.

Una vez finalizado el estado de alarma, VIMCORSA podrá solicitar copias compulsadas de la documentación presentada, así como acreditativa de las circunstancias alegadas en las declaraciones juradas, en caso de que así sea requerido por la Delegación de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Córdoba o de cualquier otra administración o entidad para la tramitación de las ayudas que pudieran ser de aplicación.

B. Vigencia y efectividad de las medidas del programa VIMCORSA COVID-19

Este programa estará vigente, al menos, mientras dure el estado de alarma declarado por las autoridades competentes, y hasta que VIMCORSA publique, con posterioridad a este estado, la finalización del mismo en la web oficial de la Empresa.

No obstante, en el supuesto de que se mejoren las circunstancias que propiciaron la aplicación del presente Protocolo, desapareciendo la situación de vulnerabilidad o en aquellos casos en los que concurren otro tipo de ayudas para el pago de la renta de alquiler, se procederá al levantamiento de la moratoria en el pago de la renta arrendaticia y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha situación se hubiera producido.

De igual manera, para aquellas familias cuyas circunstancias varíen sustancialmente tras el cese de la vigencia del presente protocolo, podrán acogerse al Programa de Ayudas Favorecedoras del Alquiler destinadas a Personas en situación de Emergencia Social y/o Habitacional para la anualidad 2020 del Ayuntamiento de Córdoba.

C. Consecuencias del incumplimiento de los requisitos de las ayudas estatales

Si verificados los datos comunicados por el solicitante, una vez finalizado el estado de alarma, queda acreditado que este incumplía con alguno de los requisitos establecidos en el Real Decreto Ley 10/2020, las consecuencias serán las establecidas en el mismo para esta situación, procediendo inmediatamente VIMCORSA a la reclamación judicial de los daños, perjuicios y responsabilidades establecidas en dicha norma, incluida la resolución o no renovación del contrato de arrendamiento, e incluso reclamación de posibles responsabilidades penales.

4. Plazo de presentación de solicitud

El arrendatario podrá solicitar en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

Una vez transcurrido dicho plazo, no podrán presentarse nuevas solicitudes para acogerse a este protocolo.

5. Efectos que produce la moratoria

A. Efectos en los arrendatarios

La concesión de la moratoria produce la suspensión del pago de la renta mensual de arrendamiento de la vivienda habitual durante el plazo concedido.

B. Efectos en el caso de moratoria fraudulenta

En el caso de beneficiarse de la moratoria sin reunir los requisitos previstos será responsable de:

- a. Los daños y perjuicios que se hayan podido producir y cuyo importe no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma
- b. Los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales.
- c. Las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar

También incurrirá en responsabilidad en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas reguladas por este RDL.

Córdoba, 3 de abril de 2020