

Ayuntamiento **Utrera**

# MEDIDAS para mitigar el impacto del COVID-19 en el mercado del alquiler (CORONAVIRUS)

El «Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19» articula una serie de medidas dirigidas a los afectados por la crisis del Coronavirus, y entre otras medidas, dispone una Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales en el caso de pequeños arrendadores o una Moratoria de deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades publicas de vivienda para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la crisis del COVID-19.

## ¿Cuales son las medidas en caso ser el arrendatario pequeño propietario?

Si el arrendador es un pequeño propietario (persona física que sea titular de menos de 10 viviendas en propiedad):

- El inquilino en situación de vulnerabilidad económica podrá pedir a su arrendador "aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta", siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.
- El arrendador, tendrá **7 días laborables** para comunicar al inquilino su decisión o posibles alternativas.

## ¿Y si no hay acuerdo?

Al ser considerado el arrendador, pequeño propietario, **no se le obliga a afrontar la moratoria**. El inquilino tendrá entonces la posibilidad de solicitar al Estado **Ayudas transitorias de financiación a través de préstamo sin intereses** para afrontar el pago del alquiler, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden de Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, siempre que cumpla los supuestos de vulnerabilidad económica

## ¿Cuales son las medidas en caso de ser el arrendatario gran tenedor?

Si el arrendador es una empresa o entidad publica de vivienda o un gran tenedor (persona física o jurídica que sea titular de más de 10 viviendas en propiedad, excluyendo garajes y trasteros o una superficie construida de mas de 1.500 m<sup>2</sup>):

- El inquilino en situación de vulnerabilidad económica podrá pedir a su arrendador un "aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta", siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.
- El arrendador, tendrá **7 días laborables** para comunicar al inquilino su decisión o posibles alternativas.
- Si hay acuerdo entre arrendador e inquilino, habrá una "Moratoria de un máximo de 4 meses en el pago de la renta."

## ¿Y si no hay acuerdo?

El arrendador se verá obligado a escoger entre:

- **Reducción del 50% de la renta** de hasta un máximo de 4 meses, es decir, una rebaja del 50% en el importe del alquiler durante 4 meses.
- **Moratoria de la renta** en 3 años, es decir, retrasar el pago de esos 4 meses en mora durante 3 años.

El inquilino tendrá la posibilidad de solicitar al Estado **Ayudas transitorias de financiación a través de préstamo sin intereses** para afrontar el pago del alquiler, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden de Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, siempre que cumpla los supuestos de vulnerabilidad económica En este caso se levantará la moratoria en el pago de la renta y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación este a disposición del inquilino.

## **¿Cómo funcionan las Ayudas transitorias de financiación que solicitar los inquilinos?**

Se lanzara una **línea de avales** con cobertura total del Estado que concederá el **Instituto de Crédito Oficial.(ICO)** para que las entidades bancarias puedan ofrecer **«Ayudas transitorias de financiación»**.

El inquilino podrá solicitar un **préstamo sin intereses** a **devolver en hasta 6 años, prorrogable excepcionalmente por otros 4 años**, y sin que en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos o intereses para el solicitante, y cubrirán un **máximo de 6 meses de alquiler**.

A estas ayudas podrán acceder todos aquellos inquilinos que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden de Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, siempre que cumpla los supuestos de vulnerabilidad económica

## **¿Y si el inquilino no puede devolver el préstamo debido a una situación de grave vulnerabilidad?**

En casos de hogares que ni siquiera puedan afrontar la devolución de esos préstamos, el Estado les concederá **«Ayudas al Alquiler mediante adjudicación directa»**.

El programa de ayudas se incorporará al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y se llamará **"Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual"**.

La cuantía de estas ayudas sera de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de una vivienda habitual.

Para la determinación exacta de estas ayudas, se podrá adjuntar **informes de los Servicios Sociales autonómicos o locales**, en el que se atiende y valoren las circunstancias excepcionales y sobrevenidas de la persona beneficiaria de la ayuda.

## ¿Quiénes pueden optar a las moratorias o ayudas ?

Podrán solicitar moratorias o pedir ayudas transitorias al Estado:

- Personas que hayan pasado a situación de **Desempleo**
- Personas que se incluyan en un **Expediente de Regulación Temporal de Empleo (ERTE)**.
- Personas que hayan tenido que **reducir su jornada por motivo de cuidados**.
- En caso de ser **empresario**, también podrán acogerse a estas ayudas si han sufrido "**una pérdida sustancial de ingresos**" que impida que el hogar en que vive pueda afrontar el pago del alquiler.

## ¿Quiénes están excluidos de optar a las moratorias o ayudas?

Cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita en ella sea **propietaria o usufructuaria** de alguna vivienda en España

No concurren estas circunstancias:

- Cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o formulas similares.
- Cuando a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

## ¿Cuál debe ser el importe de la renta arrendaticia para beneficiarse de las medidas?

La suma del **importe de la renta arrendaticia más los gastos y suministros básicos** (recibos de los suministros de electricidad, agua y gas del mes anterior a la solicitud) ha de ser **superior o igual al 35 % de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

• **Ejemplo:**

Ingresos netos de la unidad familiar: **1.500 €**,

Importe mínimo cuota hipoteca + recibos de suministros:

$$35\% \times 1.500 \text{ €} = 525 \text{ €}$$

Se entenderá por **«Unidad familiar»**, la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, 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, acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

## **¿Qué ingresos máximos puede tener la unidad familiar de la persona deudora para beneficiarse de las medidas?**

Los **ingresos netos de los miembros de la unidad familiar** son los correspondientes al **mes anterior a la solicitud**:

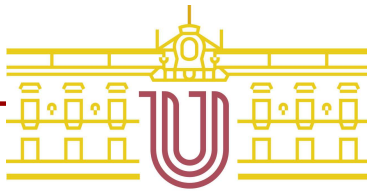
1. Con carácter general, el **límite** será de 3 veces el Indicador Publico de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante **IPREM=537,84€**) esto es:

**1.613,52 €/mensuales (3 veces IPREM).**

- El límite se incrementará por cada hijo a cargo en:  
**53,78 € (0,1 veces IPREM).**
- El límite se incrementará en el caso de unidad familiar monoparental, por cada hijo a cargo en:  
**60,67 € (0,15 veces IPREM)**
- El límite se incrementará por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar en:  
**53,78 € (0,1 veces IPREM).**

2. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral:

**2.151,36 €/mensuales (4 veces IPREM).**



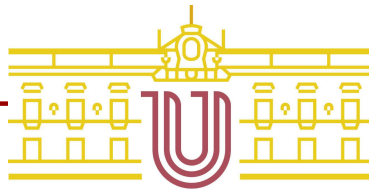
## Ayuntamiento Utrera

3. En el caso de que el **persona obligada a pagar la renta** sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 %, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral:

**2.689,20 €/mensuales (5 veces IPREM)**

## ¿Cuándo se pueden solicitar las moratorias o ayudas ?

Hasta **1 mes** después de la entrada en vigor de las medidas previstas en este Real Decreto Ley.



Ayuntamiento **Utrera**

## ¿Qué DOCUMENTACION se deberá adjuntar a la solicitud de moratoria o ayuda?

### Acreditación de condiciones subjetivas

1. Si el inquilino se halla en caso de situación legal de **Desempleo**:
  - Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo. (\*)
2. Si el inquilino se halla en caso de **Cese de actividad por cuenta propia**:
  - Certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
3. El **numero de personas** que habitan la vivienda habitual, mediante:
  - Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
  - Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
  - Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral

### Titularidad de los bienes

- Nota simple del servicio de índices del Registro de la propiedad de todos los miembros de la unidad familiar

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de estos documentos, podrá sustituirlo mediante una Declaración responsable que incluya justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación

Tras la finalización del Estado de Alarma y sus prorrogas dispondrá del plazo de 1 mes para la aportación de documentos que no hubiese facilitado.

### Declaración responsable del deudor

- DECLARACION RESPONSABLE del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

## **¿Donde se obtiene el Certificado acreditativo de las condiciones personales (\*) que se deberá adjuntar a la solicitud de moratoria o ayuda?**

El Servicio Estatal Público de Empleo (SEPE) ha publicado las instrucciones para obtener el certificado con el que acreditar las condiciones personales para acceder a la moratoria o ayuda:

- Accede a la [Sede Electrónica del SEPE](#) y en la pestaña «Procedimientos y Servicios» seleccione el enlace "Obtenga un certificado sobre su prestación".
- Puede hacerse mediante Certificado Digital, DNI electrónico y cl@ve o la opción "Pin Teléfono Móvil".
- Por último, elige la opción "Certificado de prestación actual".
- Además, SEPE recuerda que "si no se dispone de teléfono móvil o no se puede acceder a la Sede, la petición debe hacerse por teléfono y los certificados se recibirán por correo postal"