



Desde el Ayuntamiento de Miraflores de la Sierra te presentamos una guía sencilla y práctica de cómo afectan las nuevas medidas tomadas por el gobierno central a inquilinos particulares, autónomos, pymes y ciudadanía en general que haya podido verse afectada por el impacto socioeconómico de la pandemia por Covid-19.

Ayudas a personas vulnerables para hacer frente al alquiler de vivienda habitual (no locales) que sean residencia habitual

1. Medidas del real decreto

- **Suspensión de desahucios y lanzamientos durante seis meses.**
- **Renovación durante seis meses de los contratos de alquiler** en idénticas condiciones que vengan en los dos meses siguientes tras finalizar el estado de alarma.
- **Moratoria automática en el pago de su renta** para aquellos inquilinos en situación de vulnerabilidad y **cuyo arrendador sea un gran tenedor** (de más de 10 inmuebles).
- Nueva línea de **avales con garantía del Estado**, que permitirá **cubrir el pago de hasta seis meses de alquiler**.

2. Definición de vulnerabilidad social o económica sobrevenida por el Covid-19. En el mes anterior a la moratoria deben cumplir alguna de estas condiciones:

- Situación de desempleo, ERTE o reducción de jornada laboral por cuidados.
- En caso de ser empresario, u otras circunstancias similares, que se sufran una pérdida sustancial de ingresos.

Cumpliendo los requisitos enumerados y no alcanzando el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, con carácter general el **límite de tres veces** el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante **IPREM, unos 1.645 euros/mes**), que se podrá incrementar 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo o mayor de 65 años en la unidad familiar (0,15 si es unidad familiar monoparental). El límite subirá a cuatro o cinco veces el IPREM si alguno de los miembros de la unidad familiar tiene declarada discapacidad superior al 33% o al 65%, respectivamente.

Que la renta del alquiler, más los gastos y suministros básicos, **resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Que **ninguno** de los miembros de la unidad familiar **sea propietaria de una vivienda** o tenga en usufructo una vivienda en España. Tendrá que acreditar que no puede acceder a ese inmueble para recibir las ayudas al alquiler.

3. ¿Qué debo presentar para demostrar que soy un inquilino vulnerable?

- En desempleo: certificado de la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios.
- En cese de actividad de autónomos: certificado de 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.
- Número de personas que habitan en la vivienda habitual: libro de familia, certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda a los seis meses anteriores. Declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente.

En caso de no poder aportar alguno de los documentos, **bastaría con una declaración responsable** con justificación expresa de los motivos que impiden la aportación de la renta. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas, dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no se hubiesen facilitado.

4. ¿Desde cuándo y hasta cuándo se puede solicitar la moratoria?

Desde el 2 de abril hasta el 2 de mayo de 2020.

5. ¿Qué propietarios deben aceptar la moratoria del alquiler?

Cualquier inquilino en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar la moratoria al arrendador cuando éste sea una empresa o entidad pública (por ejemplo, EMVS) o un **gran tenedor (propietario de más de 10 viviendas)**, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m². Eso sí, siempre que no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes. La moratoria de los grandes tenedores puede ser un aplazamiento del pago del alquiler o incluso la condonación total o parcial de la deuda arrendaticia. El propietario (gran tenedor) deberá escoger las siguientes alternativas:

a) Reducción del 50% del alquiler durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si el plazo fuera insuficiente, con un máximo de cuatro meses.

b) Moratoria en el pago del alquiler que se aplicará de manera automática durante el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente, hasta los cuatro meses.

Dicha renta se aplazará a partir de la siguiente mensualidad de la renta. Se fraccionarán las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación de vulnerabilidad, 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. El inquilino no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

6. ¿Qué alternativas tiene el propietario particular?

En el caso del pequeño propietario, podrá aceptar del inquilino, voluntariamente, el aplazamiento del pago de la renta o la condonación total o parcial de la misma, si no se hubiera acordado nada antes entre las partes. El propietario tendrá siete días laborables para aceptar las condiciones, pero en caso de no aceptar el aplazamiento o condonación (porque, por ejemplo, no pudiera permitírselo tampoco económico), el inquilino vulnerable tendrá acceso al programa de ayudas de financiación, como son las ayudas directas o un microcrédito del ICO. Por tanto, **para el pequeño arrendador la moratoria es optativa**.

7. ¿Qué pasa si el arrendador particular y el inquilino vulnerable no llegan a un acuerdo?

En ese caso el inquilino podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación por parte de las entidades bancarias con total cobertura del Estado:

- Las ayudas podrán cubrir un **importe máximo de seis mensualidades** de la renta de alquiler.
- **El plazo de devolución será de seis años**, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devenga ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante
- Podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de **vulnerabilidad** sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19. Los inquilinos cuyos propietarios sean grandes tenedores también pueden acceder a estas ayudas.

8. ¿Qué pasa si el inquilino vulnerable no puede hacer frente al pago del crédito de ayuda?

Podrá acceder a una ayuda 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 para satisfacer el pago de la renta de la vivienda habitual. Queda en manos de las Comunidades Autónomas determinar la cuantía exacta de estas ayudas.

Ayudas para aplazar el pago de hipotecas, tanto a particulares como autónomos y Pymes

1. Si no puedo pagar mi hipoteca, ¿qué plazo de suspensión puedo tener?

Se amplía el plazo de suspensión a los tres meses. Además de hipotecas destinadas a la compra de vivienda habitual, la **moratoria** en el pago de la misma **se extiende** ahora a dos nuevos colectivos: el de los **autónomos, empresarios y profesionales** respecto de los inmuebles afectos a su actividad económica, de un lado, y a las personas físicas que tengan arrendados inmuebles por los que no perciban la renta arrendaticia en aplicación de las medidas en favor de los arrendatarios como consecuencia del estado de alarma.

2. ¿Quién puede acogerse a esta medida?

Además de hipotecas destinadas a la compra de vivienda habitual, **esta moratoria se extiende** ahora a dos nuevos colectivos: el de los **autónomos, empresarios y profesionales** respecto de los inmuebles afectos a su actividad económica, de un lado, y a las **personas físicas que tengan arrendados inmuebles por los que no perciban el alquiler** ya que sus inquilinos atraviesen una situación de vulnerabilidad económica a causa de los efectos laborales y sociales del Covid-19.

Garantía en los suministros de energía y agua y ampliación para acogerse al bono social, tanto particulares como autónomos

- Se garantiza el suministro en la vivienda habitual de energía y agua. El corte de los mismos queda prohibido mientras se mantenga el actual estado de alarma.
- Respecto al bono social al que pueden acogerse los clientes de estos servicios, se amplía para todas aquellas personas que queden en situación de vulnerabilidad acreditada por el Covid-19. Se podrán acoger tanto trabajadores por cuenta ajena afectados por despidos como autónomos que hayan tenido que echar el cierre a sus negocios.