

San Sebastián de los Reyes, 26 de marzo de 2020

Estimados inquilinos e inquilinas de la EMSV,

Para ayudar a afrontar las distintas situaciones que sus arrendatarios más desfavorecidos están viviendo a raíz de la crisis del Coronavirus, el Gobierno de San Sebastián de los Reyes, por medio de su Vicealcalde -Delegado de Vivienda y Consejero Delegado de EMSV-, ha publicado el siguiente texto que reproducimos íntegramente:

*El Gobierno de San Sebastián de los Reyes ha decidido aplicar una reducción de hasta un 90% en los alquileres a los inquilinos de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda (EMSV).*

*El vicealcalde delegado de Vivienda, Miguel Ángel Martín Perdiguero (Cs), ha explicado que "desde el Gobierno hemos entendido que ante una situación excepcional, se hacían necesarias estas ayudas al pago del alquiler de las viviendas y locales de la EMSV", especificando que "se dirigirán especialmente a los trabajadores y a los autónomos que se hayan quedado definitiva o temporalmente sin trabajo o que hayan sufrido una reducción drástica de sus ingresos en esta crisis que ya está afectando de muchos vecinos de Sanse".*

*Esta medida, además de afectar a las viviendas arrendadas a particulares, también se aplicará a los arrendatarios de los locales comerciales propiedad de la EMSV que han tenido que cesar su actividad por el Estado de Alarma que también se verán beneficiados con una reducción del alquiler de un 90%.*

*El alcalde de la ciudad, Narciso Romero (PSOE), ha concretado que "esta batería de acciones se aplicará a las actividades comerciales que se hayan visto obligadas al cierre por orden gubernativa, es decir, quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19, y que han devenido en situación de vulnerabilidad económica personal o en imposibilidad legal, forzosa, de mantener la actividad económica que motiva el arrendamiento".*

*En concreto, se aplicará a los arrendatarios de vivienda en situación de ERE, ERTE, a desempleados, a autónomos, empresarios o profesionales que sufran una pérdida sustancial de sus ingresos superior al 40% y a los arrendatarios de locales comerciales. También se valorará el número de miembros de la unidad familiar, o familiares en la*

*vivienda, que se acreditaría con el libro de familia o con el certificado de empadronamiento.*

*Para aplicar estas medidas, la Empresa Municipal establecerá un baremo que valorará el porcentaje de bonificaciones al alquiler basados en el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), el índice de referencia para la concesión de ayudas, subvenciones o el subsidio de desempleo.*

*La Empresa Municipal de la Vivienda comunicará a sus inquilinos estas medidas con los requisitos y documentación pertinentes, para que puedan solicitar la bonificación en el pago del alquiler antes del final de este mes de marzo y que, para facilitar su aplicación en la cuota abril, se va a demorar su facturación hasta el día 15.*

La Empresa Municipal de Suelo y Vivienda estudiará la concesión de dichas ayudas a aquellos arrendatarios que padezcan extraordinarias dificultades para el pago del alquiler, según las condiciones que se señalan a continuación, siendo indispensable la acreditación de las circunstancias excepcionales. Para su estudio, deberá presentar la documentación que se indica al correo [emsv@emsvsreyes.es](mailto:emsv@emsvsreyes.es)

## **CONDICIONES**

Las ayudas al pago del alquiler se deben dirigir a los trabajadores -autónomos o por cuenta ajena- que se hayan quedado (definitiva o temporalmente) sin trabajo o que sus ingresos se hayan reducido drásticamente, y a las actividades comerciales que se hayan visto afectadas por las órdenes gubernativas, es decir, "quienes padecen extraordinarias dificultades para atender a su pago como consecuencia de la crisis del COVID-19", y que han devenido en situación de vulnerabilidad económica personal o en imposibilidad legal, forzosa, de mantener la actividad económica que motiva el arrendamiento:

1. Arrendatarios de vivienda en situación de ERE y desempleo
2. Arrendatarios de vivienda en situación de ERTE
3. Arrendatarios de vivienda, laboralmente calificados como autónomo, empresario o profesional, que sufran una pérdida sustancial de sus ingresos (superior al 40%)
4. Arrendatarios de Locales comerciales

## **CUANTÍA DE LA BONIFICACIÓN**

La propuesta es necesariamente prudente y contenida, a la espera de su reevaluación mes a mes. Debe partirse de que son reducidas las posibilidades económicas de la EMSV -derivadas de sus operaciones en el ejercicio- para subvencionar a los arrendatarios y de que, para ser eficaz con los más necesitados, es necesario limitar el abanico de beneficiarios. Los límites son difíciles de precisar y las cuantías y beneficiarios son inciertos: deberán ser objeto de revisión mensual, llegando sólo hasta donde se pueda alcanzar.

**Arrendamiento convencional de viviendas VPPA** (vivienda, garaje y gastos comunitarios)

La EMSV exige, para formalizar cualquier contrato de arrendamiento, unos ingresos mínimos de 1.5 veces el IPREM (537,84€), aplicándole siempre, a cada caso, los coeficientes correctores correspondientes al número de miembros de la unidad familiar. En 2020, para 1.5 IPREM, los ingresos anuales mínimos exigibles varían entre 14100€ (1-2 miembros) y 16100€ (+6 miembros) Si esos ingresos se exigen a cualquier arrendatario, debe entenderse que sólo debe otorgarse una bonificación extraordinaria cuando las dificultades sobrevenidas reduzcan los ingresos de la unidad familiar por debajo de esa cuantía.

Por debajo de estos ingresos, el arrendamiento debería quedar reducido a un porcentaje de su cuantía nominal, decreciente -según la escala siguiente- hasta unos ingresos anuales de 1.0 IPREM, entre 9400€ (1-2 miembros) y 10600€ (+6 miembros).

<b>INGRESOS</b>	<b>IMPORTE DEL ARRENDAMIENTO</b>
>1.5 IPREM	100%
entre 1.5 y 1.4 IPREM	80%
entre 1.4 y 1.3 IPREM	60%
entre 1.3 y 1.2 IPREM	40%
entre 1.2 y 1.1 IPREM	20%
<1.1 IPREM	10%

**Viviendas de la SAREB**

El arrendamiento de estas viviendas (variable, dependiente de otros factores) tiene carácter social, de integración.

La bonificación debe llegar al porcentaje máximo planteado en los arrendamientos convencionales, quedando reducido el alquiler al 10% de su actual cuantía.

**Locales comerciales**

Para los locales cerrados por exigencia gubernativa, la bonificación debe llegar al porcentaje máximo planteado en los arrendamientos convencionales, quedando reducido el alquiler del local al 10% de su actual cuantía.

Para la bonificación al resto de locales, caso de haber sufrido una reducción sustancial de sus ingresos como consecuencia del estado de alarma (superior al 40%), deberán presentar documentación justificativa del hecho.

**DESAHUCIOS**

No hay desahucios pendientes

No se iniciará ningún desahucio, excepto manifiesta corrupción irreparable de los fines y condiciones de los arrendamientos, como fraudes, realquileres, etc.

**VIGENCIA**

La vigencia de la bonificación sería mensual con un límite máximo resultante de la duración de la crisis y de la capacidad de la EMSV, evaluada mes a mes.

## **DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:**

### **1 COMPOSICIÓN DE LA UNIDAD FAMILIAR**

La documentación a aportar debe ser de la totalidad de los miembros de la unidad familiar. El número de componentes de la unidad familiar, o familiares en la vivienda, se acreditaría con el libro de familia o con el certificado de empadronamiento.

### **2 INGRESOS DE LOS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR: JUSTIFICACIÓN**

- A. En caso de ERTE o desempleo o subempleo: con el certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones o ERTE, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestación o subsidio de desempleo. En su defecto, comunicación fehaciente de la Empresa al trabajador donde se justifique que su situación pasa a ser una de las descritas anteriormente.
- B. En caso de cese de actividad de trabajadores por cuenta propia: mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente sobre la base de la declaración de cese de actividad del interesado. En su defecto, declaración responsable de cese de actividad.
- C. En caso de empresario o profesional que sufran una pérdida sustancial de sus ingresos superior al 40%,
  - 1. Si está obligado a la llevanza de libros de facturas, libro registro de facturación de ingresos de los dos meses precedentes para su comparación.
  - 2. Si el profesional no tiene la obligación de registro de facturación, se someterá a estudio aquella documentación que considere oportuna para poder demostrar la disminución de los ingresos.
- D. Para la justificación económica del resto de miembros de la unidad familiar, documentación acreditativa de ingresos mensuales (nóminas, facturas, etc). En caso de ausencia de ingresos, documentación acreditativa de dicha situación (desempleo, etc). En su defecto, declaración responsable de ingresos de la unidad familiar.

Todas las declaraciones responsables deberán ser justificadas posteriormente con la documentación oficial acreditativa.

## **PLAZO DE SOLICITUD**

Los inquilinos que cumplan los requisitos y tengan la documentación pertinente, podrán solicitar la bonificación. La bonificación surtirá efecto en la facturación del mes inmediatamente posterior a la fecha del evento generador del derecho a bonificación (la del ERTE, la del ERE, etc...), pudiendo presentar la documentación hasta el día 15 del mes.

**OTRAS CONSIDERACIONES**

En el caso de que el Gobierno Estatal tome medidas que puedan mejorar las propuestas que ofrecemos, EMSV se pondrá a trabajar en ello, para incorporarlas, tan pronto como estén definidas dichas medidas.

Esperamos que tanto usted como su familia se encuentren bien de salud.

Reciban un cordial saludo,

**MIGUEL ÁNGEL MARTÍN PERDIGUERO, CONSEJERO DELEGADO**  
**EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**